



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0574
Stichting Actium
t.a.v. het bestuur
Postbus 500
9400 AM Assen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 25 september 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

25 september 2024

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb. Ik heb met u en de bestuurssecretaris gesproken op 19 augustus 2024. De informatie uit dit gesprek is betrokken in de conclusie.

Ons Kenmerk

H705288

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico-inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder licht ik dat op enkele onderdelen toe.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief d.d. 2 februari 2023 zijn toezichtafspraken opgenomen met betrekking tot uw verbinding Dingspel Assen B.V. Over dit onderwerp is tussentijds diverse malen contact geweest. U dient een aanvraag aan te leveren bij de afdeling vergunningverlening van de Aw. Dit onderwerp laat ik in deze toezichtbrief verder buiten beschouwing.

Governance – Besturing en intern toezicht

Een groot deel van het jaar 2023 werd de positie van de directeur-bestuurder ad interim ingevuld. Sinds 1 november 2023 heeft u het stokje overgenomen. Met de komst van een nieuwe manager Wonen is het managementteam van Actium weer compleet. Daarnaast is de ondersteuning van de bestuurder en RvC uitgebreid met de invulling van de functie van bestuurssecretaris.

Per 1 januari 2025 zullen een aantal RvC leden vervangen worden en treedt een nieuwe voorzitter aan in verband met het einde van de benoemingstermijn van een aantal RvC-leden.

De wijzigingen zullen leiden tot een nieuwe dynamiek, in de RvC en tussen de RvC en de bestuurder. Volgend jaar ga ik daarover graag met u in gesprek.

U werkt met een governance-agenda, waardoor de actualiteit van de diverse documenten qua methodiek en inhoud verzekerd is. Zo heeft u onlangs het risicomanagementbeleid herijkt op een aantal punten en de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen opnieuw benoemd. Daarnaast is voor het integriteitsbeleid een programma met een looptijd van 4 jaar opgesteld met een externe deskundige, waardoor het integriteitsbeleid actueel en levend wordt gehouden.

Governance – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van woningcorporaties ligt onder een vergrootglas vanwege de krapte op de woningmarkt en de opgaven op het gebied van verduurzaming en de kwaliteit van de woning en woonomgeving. Nu nationaal en

regionaal de opgaven zijn uitgewerkt, is het voor de samenleving steeds meer van belang dat corporaties zich verantwoorden over de inzet van het vermogen en het aanhouden van buffers. Haalbare begrotingen zijn essentieel om met belanghebbenden op lokaal en regionaal niveau het gesprek te voeren over de inzet van vermogen en de prestatieafspraken. Hieronder wordt daarom risicogericht aandacht aan dit onderwerp besteedt.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

In de jaren 2021 en 2022 was de realisatiegraad van Actium gewoon niet goed. U heeft dit opgepakt en in 2023 is het volgens uw jaarverslag duidelijk beter gegaan. Oorzaken van uitval van bouwplannen en beheersmaatregelen worden benoemd in de meerjarenbegroting en in het jaarverslag.

Datum
25 september 2024

De opgave wordt in uw werkgebied in Drenthe periodiek door middel van gezamenlijk woningmarktonderzoek bepaald. De betreffende inzichten verwerkt u ook in uw interne portefeuillestrategie. Met alle gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt die qua aantallen aansluiten bij de regionale woondeal. Daarbij is ook uw huurdersorganisatie actief betrokken. Qua differentiatie wordt niet alleen met de NPA rekening gehouden maar ook met het portefeuillebeleid van Actium. Daardoor zal in kleine kernen de nieuwbouw niet zonder meer voor 30% sociaal zijn. Voor het bestaand bezit heeft u een programma verduurzaming opgesteld, waarvoor u onlangs een groot aantal (2500) woningen heeft aanbesteed bij een drietal partijen.

Ons Kenmerk
H705288

In uw Meerjarenbegroting zijn de afspraken verwerkt. In de prognoseperiode voldoet u ruim aan de financiële ratio's van WSW/Aw. Daarmee voldoet u ook aan uw eigen strengere ratio's voor de ICR en LTV. Actium streeft er volgens uw meerjarenbegroting naar haar vermogen maximaal in te zetten voor haar volkshuisvestelijke doelen. In dat licht is het de vraag wat de functie is van een "remweg" in de vorm van eigen strengere ratio's.

Om inzicht te krijgen in de effecten van bepaalde (externe) ontwikkelingen of keuzes op de verschillende ratio's, heeft u voor de voor u meest relevante of voorkomende ontwikkelingen de impact weergegeven. In veel scenario's voldoet u aan de norm voor de ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio tot en met 2028. Met name niet-beïnvloedbare factoren die veelal door de economische situatie worden beïnvloed, zoals toename van rentepercentages, hebben het grootste effect op de ratio's. Voor als het noodzakelijk wordt om bij te sturen heeft u een aantal beïnvloedende mogelijkheden benoemd. Enkele daarvan zijn ook doorgerekend in scenario's om inzicht te geven in de kwantitatieve effecten van eventuele bijstuurmogelijkheden.

Binnen de regio Zuidwest-Drenthe heeft u zicht op de positie van de collega-corporaties. Een collega heeft het financieel lastiger dan gemiddeld in de regio met negatieve gevolgen voor het onderhoud en verduurzamen van woningen. In het belang van de huurders willen u en 2 andere Drentse woningcorporaties deze collega steunen om de woonkwaliteit voor haar huurders te verbeteren en meer bij te dragen aan duurzamere huizen in Zuidwest-Drenthe. Ik zal deze ontwikkeling met belangstelling volgen.

Ik waardeer de transparantie van uw jaarverslag en meerjarenbegroting en de wijze waarop u zich inzet voor het belang van de volkshuisvesting in uw werkgebied.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

COORDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 september 2024

Ons Kenmerk
H705288

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Datum
25 september 2024

Ons Kenmerk
H705288

Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- Managementletter 2023
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- dPi gegevens 2023
- Accountantsverslag 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop