



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0574  
Stichting Actium  
t.a.v. [REDACTED]  
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 2 februari 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**  
[REDACTED]  
[REDACTED]@ilent.nl

Geachte [REDACTED],

**Datum**  
2 februari 2023

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 heb gebruikt.

**Ons Kenmerk**  
H583053

Op 13 juni 2022 hebben mijn collega, [REDACTED] en ik gesprekken gevoerd met de [REDACTED]. Hierin is uitgebreid stil gestaan bij de verbinding Dingspel BV en daarnaast bij de jaarlijkse beoordeling door de Aw. Op 25 oktober 2022 hebben wij met u gesproken om kennis te maken en tevens opnieuw Dingspel Assen BV te bespreken. U bent aangesteld als interim bestuurder voor een periode van een jaar. Er wordt een nieuwe bestuurder gezocht.

### Conclusie

Op basis van het onderzoek signaleer ik mogelijke risico's op het onderdeel organisatie en beheersing – *verbindingen*. Hieronder licht ik deze beoordeling nader toe.

### Toezichtafspraken

Ik maak met u de volgende toezichtafspraken:

*Vóór 1 april:*

- Maakt u inzichtelijk hoe Actium tot op heden sturing heeft gegeven en toezicht heeft gehouden op Dingspel Assen BV.
- Doet u mij een risico- en scenarioanalyse toekomen waarbij beheersmaatregelen zijn geformuleerd.
- Dient u, in navolging van de vergunning van 23 december 2022, de statuten van Dingspel Assen BV in lijn te brengen met de woningwet.
- Informeert u mij op welke wijze u invulling geeft aan het voor volkshuisvestelijke doeleinden gebruiken van de locatie in eigendom van Dingspel Assen B.V.
- Voor 1 september 2023 informeert u mij op welke wijze de lening na 1 januari 2024 op een andere manier wordt gefinancierd.
- Conform eerder gemaakte afspraak informeert u mij over de uitvoering van de aflossing van de interne lening, inzake de activa-passiva transactie met Woonconcept.

### **Organisatie en beheersing – verbindingen**

De verbinding Dingspel Assen BV wordt voor € 1,1 miljoen gefinancierd door Actium. Er geldt een aandelenverdeling Actium tweederde –Credo integrale planontwikkeling b.v. eenderde met een stemrecht 50-50. Het doel van Dingspel BV is de transformatie van het Havenkwartier in Assen tot stedelijk woongebied.

Op 7 november 2022 heeft Actium voor de tweede keer een ontheffing aangevraagd voor het verschaffen van vermogen aan Dingspel. Dit onderwerp was ook mede aanleiding voor het gesprek van 13 juni 2022. Drie jaar geleden is hiervoor ontheffing verleend voor een periode van drie jaar. Per brief van 23 december 2022 is voor nog een periode van één jaar ontheffing verleend voor het verstrekken van vermogen aan Dingspel Assen BV. Naar aanleiding van het gesprek in juni is door Actium een risico- en scenario analyse opgesteld waarin de (on)mogelijkheden zijn beschreven.

Ik beoordeel het onderdeel verbinding op midden vanwege de onzekerheden ten aanzien van de verbinding Dingspel Assen.

De onzekerheden betreffen met name het feit dat nog altijd onzeker is of er (sociale) woningen in het Havenkwartier zullen worden gerealiseerd, aangezien er nog steeds geen woonbestemming rust op het gebied. Daarnaast hebben ook andere locaties in Assen een kansrijk ontwikkelpotentieel.

Op uw verzoek heeft de gemeente Assen haar toekomstperspectief voor het Havenkwartier per brief van 25 oktober 2022 vastgelegd waarin zij aangeeft dat naar verwachting 600 woningen in het Havenkwartier worden ontwikkeld.

Minimaal 30% van de woningen dient sociale huurwoningen te zijn.

De gemeente Assen geeft aan dat naar verwachting er in 2025 gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen. Daarnaast is de gemeente met u in overleg over tijdelijke mogelijkheden zoals flexwoningen. Deelname van Actium in deze verbinding loopt al 15 jaar. Ik verwacht van Actium een proactieve houding en ga er van uit dat u woningbouw op de betreffende locatie inbrengt in de prestatieafspraken voor wederzijds commitment.

### **Interne lening**

In het kader van een activa-passiva transactie met Woonconcept, gaat een deel van de interne lening over van Woonconcept naar Actium. Deze lening wordt zo spoedig mogelijk na transactiedatum afgelost.

### **Organisatie**

In de afgelopen periode is het door bestuurswisselingen relatief onrustig geweest. U geeft aan dat de stevige basis van bevlogen en professionele medewerkers ervoor heeft gezorgd dat werkzaamheden voldoende doorgang hebben kunnen vinden. In de komende periode wil u wel meer aandacht besteden aan de organisatie. Ik agendeer dit onderwerp voor een volgend gesprek.

### **Risicomanagement**

In de toezichtbrief van 2021 was aangekondigd in 2022 met u door te praten over de inbedding van het risicomanagement in de organisatie. Wegens urgentere gespreksonderwerpen, is dit onderwerp niet geagendeerd. Ik agendeer dit onderwerp alsnog voor 2023.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
2 februari 2023

**Ons Kenmerk**  
H583053

**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,

SENIOR INSPECTEUR /AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

■■■■■■■■■■

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
2 februari 2023

**Ons Kenmerk**  
H583053

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

### Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

**Datum**  
2 februari 2023

**Ons Kenmerk**  
H583053

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar u ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

### 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 vervolgspraken, 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:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Management letter 2021 en accountantsverslag 2021
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Documentatie voor wat betreft de verbinding "Dingspel BV"