



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0241
Antares
t.a.v. het bestuur
Postbus 3046
5930 AA Tegelen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 11 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

 @ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

11 oktober 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 gebruikt heb.

Ons Kenmerk

H657565

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw besteedt daarom meer aandacht aan de inzet van het maatschappelijk gebonden vermogen van corporaties in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken en de verantwoording van corporaties daarover. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Ik constateer dat er voor de nieuwe bestuurder ruimte is om zich, overeenkomstig de wens van de RvC, te richten op het vergroten van de volkshuisvestelijke prestaties van Antares. Dat is ook nodig gezien de nog steeds oplopende druk op de woningmarkt in Venlo en omgeving en de Woondeal van Noord-Limburg. Volgens de huidige inzichten heeft u ook de financiële mogelijkheden om uw inzet te vergroten. Hieronder licht ik dit toe.

Governance en interne beheersing

Bij uw aantreden op 1 mei jl. trof u een organisatie aan gericht op samensturing. De verantwoordelijkheden liggen laag in de organisatie, er wordt gewerkt vanuit de bedoeling en in de loop van de tijd zijn kaders waar nodig verduidelijkt. De interne beheersing is op orde. Waar er wel eens een fout wordt gemaakt wordt daarvan geleerd en worden maatregelen genomen om herhaling te voorkomen. De organisatie is de afgelopen jaren verjongd via natuurlijk verloop. Uit het periodieke medewerkersonderzoek blijken hoge scores op tevredenheid.

De opgebouwde professionele organisatie biedt ruimte voor u als nieuwe bestuurder om meer te investeren in lokale en regionale netwerken teneinde de volkshuisvestelijke prestaties van Antares te verhogen. Aandachtspunt is daarbij het tijdig voorzien in een bij die ambitie passende stevige Auditcommissie van de RvC, aangezien de huidige leden op 31 juli 2025 allemaal aan het einde van hun termijn zijn en niet hernoembaar zijn.

Volkshuisvestelijk belang

De druk op de woningmarkt in Venlo is de afgelopen jaren toegenomen. De mutatiegraad van uw huurwoningen neemt nog steeds af en de woningvraag van urgent woningzoekenden neemt toe. Antares is de afgelopen 3 jaar beperkt in staat gebleken woningen toe te voegen, waarbij de realisatiegraad van de voornemens met 61% onder het landelijk gemiddelde lag. Uw meerjarenbegroting (MJB) 2023 en verder voorzag in de tijdige afbouw van het aantal woningen met een energielabel E, F of G. In lijn met uw ondernemingsplan en portefeuillestrategie wilt u jaarlijks gemiddeld 60 woningen toevoegen. In uw MJB gaf u aan alleen voor de eerste jaren te beschikken over bouwlocaties om deze productie te realiseren.

Tijdens ons gesprek op 20 september 2023 gaf u aan dat Antares ambitieuzer wil zijn, gezien de maatschappelijke opgave die er ligt. Volgens de huidige inzichten heeft u ook de financiële mogelijkheden om uw inzet te vergroten. Er wordt nu door Antares in overleg met gemeenten en marktpartijen actief gewerkt aan het verwerven van bouw mogelijkheden, waarbij de eerste tekenen positief zijn dat dit gaat lukken. In relatie tot de gemaakte prestatieafspraken en de verantwoording daarover valt op dat de te leveren prestaties door corporaties, gemeente en huurdersorganisaties voor 2023 nog weinig "smart" geformuleerd zijn. Dat is een belemmering om monitoring, (bij)sturing en verantwoording mogelijk te maken. Ik ga er van uit dat u in de lokale driehoek inzet op een concretisering van de door de partijen te leveren prestaties.

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
11 oktober 2023

Ons Kenmerk
H657565

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
11 oktober 2023

Ons Kenmerk
H657565

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.

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 vervolgfafspraken, 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:

- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2022
- Gesprek met bestuur, [REDACTED] op 20-9-'23.