



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1506  
Woningstichting SallandWonen  
t.a.v. het bestuur  
Domineeskamp 1  
8102 CC Raalte

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 4 december 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

[REDACTED]

Geacht bestuur,

**Datum**

4 december 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.

**Ons Kenmerk**

H705369

Ik sprak op 7 november 2024 met u en [REDACTED]. Hierbij was vanuit de Aw, naast ondertekende, ook [REDACTED] aanwezig.

**Conclusie**

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

**Voorgaande beoordelingen**

Op 22 januari 2024 ontving u de Toezichtbrief 2023. Daarin werd geconcludeerd dat de risico-inschatting voor uw corporatie laag was op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van het onderdeel Gouvernantes – Organisatie en Interne beheersing - risicomanagement. Ik maakte met u de toezichtafpraak dat u mij uiterlijk 1 april 2024 uw responsplan zou doen toekomen met betrekking tot de omgang met interne fraude. Ik heb uw Fraude Responsplan tijdig ontvangen. Tevens ben ik gedurende 2024 door u adequaat geïnformeerd over een concrete fraudecasus en de wijze waarop uw organisatie hiermee is omgegaan. Daarmee is aan deze toezichtafpraak voldaan.

**Financiële Continuïteit**

Door nadrukkelijk met actuele scenario's te werken laat SallandWonen zien dat ze in staat is om realistisch te begroten en waar mogelijk ook tijdig bij te sturen. De ICR is niet ruim, maar blijft gedurende een lange periode voldoende, waarbij nu zichtbaar is dat op twee momenten de norm niet wordt gehaald door een concentratie van planmatig onderhoud. U geeft aan hier tijdig op bij te sturen.

De Meerjarenbegroting 2025 laat zien dat SallandWonen voorsnog ongeveer honderd woningen per jaar kan bouwen. De projecten daartoe zijn de eerste jaren concreet. Er wordt door de corporatie geen vluchtstrook gehanteerd.

Wel stijgt de omvang van de leningenportefeuille met name door de verdere verduurzaming van het bezit van SallandWonen. Waarbij nadrukkelijk naar de investering versus de exploitatie op langere termijn wordt gekeken. SallandWonen verduurzaamt inmiddels het bezit uit de jaren'70. Het oudere bezit is al aangepakt. Het gemiddelde energie A-label voor het gehele bezit, is door het stabiele aandeel energiegunstige nieuwbouwwoningen voortijdig behaald.

### **Governance – Besturing**

Binnen SallandWonen is een pensioengolf aanstaande. Deze uitstroom is in lijn met het Strategisch Personeelsplan in beeld gebracht tot en met 2030. Daarbij is aandacht voor de tijdige overdracht van werkzaamheden. Daarnaast wordt onder andere gekeken naar de inzet van Artificiële Intelligentie (AI) om te onderzoeken of dit een oplossing biedt voor het vertrek van de betrokken medewerkers.

Vanzelfsprekend speelt de mogelijke inzet van AI niet bij het plegen van onderhoud, maar misschien wel bij data-gedreven werkzaamheden en bij eventuele nieuwe functieprofielen. De huidige inzet van nieuwe vormen van AI, zoals bijvoorbeeld ChatGPT worden ook bekeken, maar dan vanuit het van toepassing zijnde risicoperspectief. Waar belandt bijvoorbeeld de gedeelde informatie? De wijze waarop u de voorziene risico's in kaart brengt en zich hierop voorbereid, wordt door mij als positief beoordeeld.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
4 december 2024

**Ons Kenmerk**  
H705369

### **Governance en Beheersing organisatie - Volkshuisvestelijk belang**

SallandWonen neemt haar nieuwbouwoopgave serieus. Er lopen nu nog relatief veel kleine projecten, waardoor er veel toewijzingen en opleveringen plaatsvinden. Ook komt de gewenste doorstroming op gang, waarbij de inzet van de doorstroomcoaches merkbaar heeft geholpen. Deze manier van werken wordt het komende jaar doorgezet. De corporatie kiest bovendien bewust voor levensloopbestendige woningen en het vroegtijdig publiceren van beschikbare woningen in de lokale media.

Er wordt door SallandWonen een tweehurenbeleid toegepast. Daarmee wordt de beschikbaarheid van het bezit vergroot voor een doelgroep, die voorheen moeilijk toegang kreeg tot de sociale huurwoningen. Dit huurbeleid is grondig voorbereid, door onder andere te leren van de ervaringen hiermee van andere corporaties. De impact van het nieuwe huurbeleid wordt gemonitord en de ontwikkeling wordt nauwlettend gevolgd. De accountant is vroegtijdig in het besluit meegenomen. Waarbij SallandWonen aangeeft dat deze keuze is gemaakt met een volkshuisvestelijk doel en niet met het oog op het maximaliseren van de kasstroom.

### **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 SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,



## 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**  
4 december 2024

**Ons Kenmerk**  
H705369

### 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:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Fraude Responsplan 2024
- Meerjarenbegroting 2024 -2028 (herijkte versie juni 2024, incl. grafieken)
- Jaarplan en begroting 2024 (versie november 2024)
- Diverse documenten inzake fraudecasus juni 2024
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Voorgaande oordelen Aw