

Jaarplan en -begroting 2025
SallandWonen



Inhoud

| | |
|---|-----------|
| 1. GOED WONEN 2025 | 1 |
| 2. STRATEGIE | 3 |
| 3. MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN | 4 |
| 3.1 Betaalbaarheid van het wonen..... | 4 |
| 3.2 Beschikbaarheid van passende woningen | 5 |
| 3.3 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad | 7 |
| 3.4 Leefbaarheid | 9 |
| 4. MAATSCHAPPELIJKE VERANKERING | 10 |
| 4.1 Maatschappelijk betrokken | 10 |
| 4.2 Goed bestuur..... | 11 |
| 5. TEVREDEN HUURDERS EN MEDEWERKERS | 12 |
| 5.1 Tevreden huurders | 12 |
| 5.2 Tevreden medewerkers..... | 13 |
| 6. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT | 14 |
| 6.1 Financiële continuïteit | 14 |
| 6.2 Bedrijfslasten en efficiency | 15 |
| BIJLAGEN | 16 |
| Nevenactiviteiten..... | 16 |

JAARBEGROTING

1. Kengetallen
2. Enkelvoudige categorale exploitatiebegroting
3. Toelichting exploitatiebegroting
4. Overzicht investeringen huur
5. Overzicht investeringen en opbrengsten kooplocaties
6. Enkelvoudige kasstroomoverzicht
7. Enkelvoudige balans

1. GOED WONEN 2025

In een wereld die voortdurend in verandering is, blijft SallandWonen zich inzetten voor een betaalbare, duurzame en leefbare toekomst voor de vele woningzoekenden en onze huurders. Met trots presenteren we het jaarplan voor 2025, waarin we onze visie, doelen en strategische prioriteiten uiteenzetten. Dit jaar staat in het teken van nieuwbouw, innovatie, samenwerking en sociale verantwoordelijkheid. We willen niet alleen woningen aanbieden, maar ook een bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven in de regio Salland.

In dit plan schetsen we de uitdagingen en kansen die voor ons liggen, van uitbreiden van ons woningbezit, verduurzaming van ons woningaanbod tot het versterken van onze verbinding met de bewoners. We zijn vastbesloten om onze rol als betrouwbare woningcorporatie te versterken en samen met onze partners en huurders een positieve impact te maken. Laten we samen bouwen aan een toekomst waarin iedereen zich thuis voelt.

Samen met onze huurders, medewerkers en belanghouders zetten we de koers uit voor een succesvol en betekenisvol 2025.

Focus 2025

We staan voor grote opgaven en voor 2025 ligt de focus bij de afgesloten prestatieafspraken, zowel de lokale als de nationale prestatieafspraken. Ook blijven we werken aan het continu verbeteren van processen om huurders tevreden te houden, te zorgen dat medewerkers werkplezier hebben en de kosten beheersbaar houden.

In 2025 zetten we extra in om de doorstroming van huurders naar andere woningen te bevorderen en daarmee de kans op het vinden van een woning voor de verschillende groepen woningzoekenden gelijk te maken. Dit doen we onder andere door te starten met een tweehuren beleid. Daarnaast willen we 91 nieuwbouwwoningen opleveren en starten met de bouw van 92 woningen. Al deze nieuwbouwwoningen zijn permanente woningen.

Onderhoud is een belangrijke andere focus. We hebben extra aandacht voor veilig en gezond wonen. Zo gaan we controleren of zelf aangebrachte aanbouwen veilig zijn en we werken aan brandpreventie. Naast groot onderhoud voeren we bij 2.000 woningen gepland onderhoud uit aan gevels en daken en we vervangen technische installaties. We voeren controles of onderhoud uit bij 1.000 woningen aan de mv-box, afvoerkanalen, rookmelder of meterkast.

Ook zetten we ons verduurzamingsprogramma voort door zo'n 200 woningen te isoleren in combinatie met groot onderhoud, door het plaatsen van ruim 300 hybride warmtepompen en door 300 woningen te voorzien van zonnepanelen.

Het leveren van een bijdrage aan veerkrachtige en groene wijken staat ook in 2025 centraal. Dit doen wij door inzet op schone en veilige buurten zonder overlast, inzet op de problematiek 'achter de voordeur' (voor die onderwerpen waar wij als verhuurder een rol hebben) en vergroenen van wijken. De focus leggen we hierbij steeds meer op werken aan klimaatadaptatie, zichtbaarheid in de wijk en samenwerken met andere partijen. Daarnaast zetten we in op het veiliger maken van onze woningen en wooncomplexen.

We gebruiken onze financiële ruimte zo goed mogelijk. Dit is primair volkshuisvestelijk gedreven. Met dit jaarplan dragen wij financieel maximaal bij aan de volkshuisvestelijke opgaven. Dit maakt het nog belangrijker dan andere jaren om continu inzicht te hebben in de financiële situatie van SallandWonen. Kleine veranderingen in de economische situatie kunnen bijvoorbeeld grote gevolgen hebben. Om deze reden benoemen we beheersmaatregelen en monitoren we in 2025 continu wat de impact is van de omgeving op onze financiële toekomst, zodat we bij kunnen sturen als dit nodig is.

Volkshuisvestelijke opgaven SallandWonen

Van ons wordt verwacht dat wij ons inzetten voor de landelijke opgaven rond:

- de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen
- de verduurzaming van de gebouwde omgeving
- de leefbaarheid van wijken en buurten
- de betaalbaarheid van wonen.

SallandWonen heeft de afspraken uit de nationale prestatieafspraken vertaald naar haar eigen opgave en de weerslag daarvan is te lezen in dit jaarplan.

In ons portefeuilleplan verwoorden we de benodigde inzet op betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid voor de toekomst en vertalen we dit naar een wensportefeuille. Onze inzet voor 2025 is mede gebaseerd op de meest recente inzichten vastgelegd in het portefeuilleplan 'periode 2023-2033'.

Samen met gemeenten en huurdersorganisaties maakten we prestatieafspraken waarin per gemeente onze inzet voor het komende jaar is verwoord. Ons bod voor de prestatieafspraken is een afgeleide van de inzet opgenomen in ons portefeuilleplan, de woonvisies van de gemeenten en de nationale prestatieafspraken. Dit jaar zijn er afspraken gemaakt voor de periode 2025-2026. De lokale prestatieafspraken en het jaarplan zijn op elkaar afgestemd. De financiële consequenties van de afspraken zijn opgenomen in de meerjarenbegroting.

Financieel jaarplan 2025

Dit jaarplan is onderdeel van een set van documenten voor 2025, het financieel jaarplan, met onder andere de jaarbegroting 2025, de meerjarenbegroting 2025-2034 en het treasuryjaarplan 2025. In de meerjarenbegroting zijn de inzet van de financiële middelen en de financiële consequenties van de keuzes inzichtelijk gemaakt voor de komende 10 jaar. Het treasuryjaarplan beschrijft de treasuryactiviteiten voor het komende jaar.

Leeswijzer

In dit jaarplan verwoorden wij in de volgende hoofdstukken onze inzet op de strategische uitgangspunten voor 2025. Per strategisch uitgangspunt zijn de prestaties benoemd die wij in 2025 willen leveren en de activiteiten benoemd die we gaan uitvoeren. Wij benoemen in dit jaarplan met name de extra activiteiten die wij doen naast onze reguliere werkzaamheden. De focus ligt hierbij op nieuwe activiteiten. Dat betekent dat niet al onze activiteiten in dit jaarplan staan. Wat we blijven doen en al goed gaat wordt niet persé vermeld.

Marijke Kool
directeur-bestuurder

2. STRATEGIE

In ons strategisch plan 'Omdat goed wonen belangrijk blijft!' hebben wij onze missie, visie en strategische uitgangspunten verwoord. Via de strategische uitgangspunten geven wij invulling aan de belangrijkste lokale opgaven en hebben we doelen gesteld die we in 2025 gerealiseerd willen hebben .

Missie

Wij werken aan betaalbaar en duurzaam wonen in Salland voor mensen die daar zelf minder goed in kunnen voorzien.

Strategische uitgangspunten

Voor de periode tot 2026 hebben wij de volgende strategische uitgangspunten verwoord:

- 1. We zijn er voor onze huurders, woningzoekenden en gemeenten in ons werkgebied**
 - Waardering voor maatschappelijke verankering bij visitatie: 8
- 2. Huurders en medewerkers zijn onze belangrijkste ambassadeurs**
 - Klanttevredenheid overall benchmarkselectie: gemiddeld 8, subonderdelen geen onvoldoendes
 - Klanttevredenheid Verduurzamen en onderhoud (VOH): 8
 - Medewerkerstevredenheid: gemiddeld 8, subonderdelen geen onvoldoendes
- 3. We werken aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen van een goede kwaliteit in Salland** (op basis van wensportefeuille 2033)
 - Ontwikkeling woningvoorraad Daeb: van 5.220 naar 5.715 / 5.830 woningen
 - Samenstelling woningvoorraad: afname aandeel eengezinswoningen, groei compacte/toegankelijke woningen¹ naar 40%
 - Slagingskans: > 20% (signaleringsnorm voor overspannenheid woningmarkt)
 - Betaalbaarheid huren: ≥80% tot 2e aftoppingsgrens
 - Toewijzingen aan huurtoeslagontvangers: ≥ 65% van de nieuw verhuurde woningen, waarbij we op termijn naar 70% gaan
 - Huurachterstand: ≤ 0,75%
- 4. Wij verduurzamen onze bestaande woningen en gaan onderzoeken hoe wij circulair kunnen bouwen en verbouwen**
 - Klanttevredenheid bij groot onderhoud/verduurzaming: 8,0
 - Energielabeling woningen: gemiddeld label A in 2026
 - Circulariteit: doelen op basis van 'het nieuwe normaal van SallandWonen'
- 5. Wij werken samen met onze partners aan leefbare wijken en buurten**
 - Leefbaarheid in wijken: 7
- 6. We sturen op de financiële continuïteit van SallandWonen op de lange termijn**
 - Bedrijfslasten: herijken op basis van aangescherpte koers door NPA en woningmarktanalyses
 - Huurderving: ≤0,75%
 - Voldoen aan financiële ratio's van Aw/WSW
- 7. We hechten aan goed bestuur, eerlijkheid en verantwoording richting onze huurders en onze gemeenten**
 - Waardering voor governance bij visitatie: 8

¹ Toegankelijke woningen: nultredenwoningen (zonder traplopen alle primaire vertrekken bereikbaar) of woningen die eenvoudig nultreden te maken zijn, doordat bij de bouw rekening is gehouden met de toekomstige plaatsing van een (trap)lift

3. MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN

Beschikbaar, betaalbaar, kwaliteit, duurzaam en leefbaar blijven onveranderlijk de belangrijkste thema's voor ons als corporatie. Wij voorzien in het hebben van een thuis. Niet alleen huurders, ook gemeenten, huurdersorganisaties en andere samenwerkingspartners spreken ons aan op onze inzet voor Salland en zijn inwoners. Hoe leveren wij onze bijdrage aan de maatschappelijke opgaven in ons werkgebied op het terrein van wonen, duurzaamheid en betaalbaarheid?

Maatschappelijke opgaven

Onze belangrijkste maatschappelijke opgaven:

- betaalbaarheid van het wonen
- beschikbaarheid van passende woningen
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
- leefbaarheid en vitaliteit van onze wijken en buurten.

Hieronder is op de genoemde opgaven aangegeven waar wij naar streven in 2025 en wat wij daarvoor gaan doen.

3.1 Betaalbaarheid van het wonen

Betaalbaarheid is één van de belangrijkste opgaven. Zo wijzen we woningen passend toe, hanteren we we huurbeleid waarbij we extra aandacht hebben voor onze doelgroepen van beleid en verduurzamen we woningen om de woonlasten te beperken. We zetten onze activiteiten voort om huurachterstanden zo vroeg mogelijk te signaleren en met de samenwerkingspartners huurders met huurachterstanden zo goed en zo snel mogelijk te helpen. Ook geven we huurders voorrang bij verkoop van sociale huurwoningen zodat ze kans hebben op een betaalbare koopwoning.

Strategisch uitgangspunt

We werken aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen van een goede kwaliteit in Salland

Doelen 2026

- toewijzingen aan huurtoeslagontvangers: $\geq 65\%$ van de nieuw verhuurde woningen, waarbij we op termijn naar 70% gaan
- huurachterstand zittende huurders: $\leq 0,75\%$
- betaalbaarheid huren: $\geq 80\%$ tot 2e aftoppingsgrens

Prestaties 2025

- huursom: maximaal 6,1%¹
- verhuur niet-Daeb:> 90% huurprijs middeldure huur

1: waarbij we rekening houden met een correctie op de huursom ter compensatie van een te hoge huursom in 2023

Activiteiten

Voor het realiseren van de prestaties op het gebied van betaalbaarheid zetten we voor 2025 extra in op:

Huurbeleid

Voor ons huurbeleid volgen we de uitgangspunten van de NPA, waarbij we ons bewust zijn van de discussie rond betaalbaar wonen. We zien een overheid die maatregelen neemt om de koopkracht van huurders te behouden. Daarnaast worden van ons grote investeringen verwacht in nieuwbouw om bij te dragen aan het oplossen van de wooncrisis en het verduurzamen van woningen. Voor 2025 betekent dit voor ons huurbeleid:

1. Wij zetten in op een jaarlijkse huurverhogingsbeleid in lijn met wet- en regelgeving. Dit betekent voor 2025 dat de hoogte van de gemiddelde huurverhoging gerelateerd is aan de gemiddelde cao-stijging min 0,5%, zoals in de NPA is afgesproken.

2. We hanteren de inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij we streven naar een representatieve huur passend bij de kwaliteit van de woning voor huurders met een hoger inkomen.
3. De financiële meeropbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging komen ten goede aan de huurders met een lager inkomen, waardoor bij hen de huurverhoging dan iets lager wordt.
4. We starten met het tweehurenbeleid om doorstroming en gemixte wijken te bevorderen.
5. Bij de huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen volgen we de geldende wet- en regelgeving.
6. Minstens 90% van de geliberaliseerde woningen verhuren met een huurprijs passend bij de middenhuur. Dit om ons doel om woningen te verhuren aan woningzoekenden met een middeninkomen te borgen.

Huurachterstand

We werken volgens de sociale incassosystematiek en de afspraken gemaakt in de overeenkomst Vroegsignalering. Dit houdt in dat wij in een vroeg stadium signaleren wanneer onze huurders een huurachterstand oplopen. Vervolgens wordt persoonlijk contact gezocht en waar nodig een huisbezoek afgelegd om met de huurder tot realistische betaalaftspraken te komen. Ook blijven we maatwerk toepassen bij het zoeken naar oplossingen.

Voor 2025 zetten we ons extra in op:

7. Het uitdragen van ons sociaal incassobeleid. Wij gaan opnieuw onze partners informeren over de hulp die mogelijk is voor huurders als er problemen zijn met het betalen van huur.
8. Het eenvoudiger betalen van de huur bij een achterstand. Doel is dat eind 2025 huurders via een iDeallink de huur kunnen betalen.

3.2 Beschikbaarheid van passende woningen

Voldoende en geschikt aanbod is een belangrijk thema. Er is in de toekomst meer vraag naar een ander type huurwoning, namelijk klein en levensloopbestendig in plaats van grote eengezinswoningen. Ook zijn meer woningen nodig voor zowel reguliere woningzoekenden als woningzoekenden met een specifieke woonvraag.

Strategisch uitgangspunt

We werken aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen van een goede kwaliteit in Salland

Doelen 2033

- slagingskans: > 20% (signaleringsnorm voor overspannenheid woningmarkt)
- ontwikkeling woningvoorraad Daeb: van 5.220 naar 5.715 / 5.830 woningen
- samenstelling woningvoorraad: afname aandeel eengezinswoningen, groei compacte/toegankelijke woningen: $\geq 40\%$

Prestaties 2025

- doorstroming:
 1. ongeveer 50% van de reguliere nieuwbouwwoningen gaat naar huurders die een huurwoning van SallandWonen achterlaten
 2. tijdige sleuteluitgifte nieuwbouw: binnen 14 dagen na geplande oplevering¹
- aandeel sociale huur: toevoegen van netto 30 woningen (91 nieuwbouw, 19 sloop en 42 verkoop)
- leegstand woningen bij reguliere verhuur: gemiddeld 3 dagen
- aantal verkopen: 44 woningen
- huisvesten statushouders: maximaal 10 tot 12% van de reguliere verhuringen

¹: als bijdrage aan het oplossen van de wooncrisis leveren we in 2025 opnieuw meer nieuwbouwwoningen op dan gemiddeld. Inzet is dat woningen zo snel mogelijk na oplevering verhuurd zijn. Via deze prestatie maken we inzichtelijk bij hoeveel nieuwbouwcomplexen het is gelukt om de verhuur zoveel mogelijk aaneengesloten aan de geplande oplevering te doen.

Activiteiten

Voor het realiseren van de prestaties op het gebied van beschikbaarheid zetten we voor 2025 extra in op:

Bevorderen doorstroming

De afgelopen jaren hebben we ingezet op het geven van voorrang aan huurders bij nieuwbouw van sociale huurwoningen en verkoop. Daarnaast zijn in 2024 wooncoaches gestart om senioren (huurders van SallandWonen) actief te ondersteunen naar kleiner wonen.

In 2025 zetten we in op:

9. De doorstroming van ouderen in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte naar kleinere, meer passende woningen.
10. Het bij voorrang verhuren van reguliere nieuwbouwwoningen aan huurders die een huurwoning van ons achterlaten.
11. Het monitoren van de toewijzingen vanuit de woningzoeker om bij te sturen waar dat wenselijk is. Door de aansluiting bij De Woningzoeker (het regionale woonruimteverdeelsysteem van West Overijssel) hebben onze woningzoekenden een groter zoekgebied gekregen. Daar staat tegenover dat meer woningzoekenden uit andere gemeenten nu ook toegang hebben tot onze woningen.
12. Snelle (tijdelijke) verhuur van leegkomende woningen bestemd voor sloop.
13. Zoveel mogelijk aaneengesloten verhuren na huuropzegging van een reguliere huurwoning.
14. Zo kort mogelijk na oplevering verhuren van nieuwbouwwoningen.
15. Verkennen van voorrang voor gezinnen bij de grootste eengezinswoningen.

Aandeel sociale huur

Wij hebben de volgende intenties:

16. Opleveren van 91 nieuwbouw sociale huurwoningen (nieuwbouw, transformatie):
 - o 12 appartementen Kerkstraat in Raalte
 - o 8 woningen Molenwijk in Heino
 - o 21 woningen Project Douma in Raalte via aankoop
 - o 11 appartementen Van Voorst huis in Olst
 - o 4 woningen Franciscushof De Erven
 - o 20 woningen Franciscushof Het Veld in Raalte
 - o 4 BGT woningen Marissink in Nieuw Heeten
 - o 4 BGT Luttenbergerweg in Luttenberg
 - o 7 woningen Franciscushof, de erven fase II in Raalte
17. Starten met de bouw van 92 woningen (nieuwbouw, transformatie en aankoop):
 - o Hof van Polletje in Olst (10)
 - o De Velderhof in Marienheem (12)
 - o Bredenhof in Raalte (14)
 - o Raelterhof in Raalte (5)
 - o Wooldhuis in Heino (24)
 - o Klimboom in Boskamp (4)
 - o Scholtenseweg in Wesepe (4)
 - o De Omloop in Raalte (19)
18. Sloop voormalige werkplaats in Olst voor nieuwbouw Hof van Polletje en 19 woningen De Omloop in Raalte, waarvoor in 2026 weer 19 woningen terugkomen.
19. Verkoop van 44 huurwoningen, waarvan 29 in de gemeente Raalte en 15 in de gemeente Olst-Wijhe.

In bijlage 4 van dit jaarplan staan de projecten waarin we actief zijn in 2025. Dit betreft zowel projecten die we opleveren, projecten die we starten en projecten die doorlopen vanuit 2024.

Huisvesten van specifieke doelgroepen

Op verschillende manieren zetten we ons in om specifieke doelgroepen te huisvesten. Denk aan het organiseren van het breed opgezette zorgoverleg, afspraken met (zorg)instellingen over de uitstroom naar regulier wonen, het huisvesten van statushouders, het vergroten van kansen voor spoedzoekers via de lotingsmodule, de introductie van het Deelhuus voor jongeren en het Parents'house voor ouders in een moeilijke scheidingssituatie. In 2023 leverden we de eerste flexwoningen op bestemd voor specifieke doelgroepen en de eerste wooncommunity De Ware voor jongeren met een psychische kwetsbaarheid.

In 2025 zetten we in op:

20. Het verhuren van deelhusen aan jongeren die op zich zelf willen gaan wonen.
21. 80% van de nieuwbouw van sociale huurwoningen is geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen.
22. Afstemming met de gemeenten om bij renovatie en groot onderhoud kleine aanpassingen door te voeren om veilig en comfortabel langer zelfstandig te wonen. Voorwaarde is dat dit beperkte kosten met zich meebrengt.
23. De samenwerking met de gemeenten bij de dagelijkse uitvoering van WMO-inzet. Doel is om dubbele investeringen te voorkomen en te borgen dat inwoners bij verhuizing geen stap achteruit doen als het gaat om de geschiktheid van de woning.
24. Het huisvesten van statushouders binnen de wettelijke kaders. Wij streven ernaar dat maximaal 10% van het totaal aantal verhuringen naar statushouders gaat.

3.3 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

De kwaliteit van de woningvoorraad bestaat uit verschillende onderdelen, waarvan wij duurzaamheid tot één van onze speerpunten hebben benoemd. Naast het energetisch verbeteren van de woningvoorraad kijken we breder naar het begrip duurzaamheid met als doel een woonomgeving die comfortabel, duurzaam, klimaatbestendig, waterrobuust en biodivers is.

Bij de verduurzaming van ons bezit staat de huurder centraal. Duurzame oplossingen zijn gebruiksvriendelijk en we passen vooral bewezen installaties, materialen en technieken toe.

Strategisch uitgangspunt

Wij verduurzamen onze bestaande woningen en gaan onderzoeken hoe wij circulair kunnen bouwen en verbouwen

Doelen 2026

- klanttevredenheid bij onderhoud en verduurzaming (score): 8,0
- energielabeling woningen in 2026 (gemiddeld): label A

Prestaties 2025

- woningen verduurzamen naar isolatiestandaard (aantal): 50
- woningen Verduurzamen en onderhouden (VOH) opgeleverd (aantal): 204
- woningen voorzien van zonnepanelen (aantal / % van won. totaal): 300 / 62%
- plaatsen hybride warmtepompen (aantal / budget incl. subsidies: 309 / € 2.307.000
- ZAV: minimaal 2 complexen/wijken waarbij we via een schouw de door huurder aangebrachte wijzigingen aan buitenzijde van de woning in kaart gaan brengen
- brandveiligheid: 19 complexen gepland om aan te pakken

Activiteiten

Met de wooncrisis in ons achterhoofd zetten we in 2025 het actiefst in op nieuwbouw en het goed onderhouden van onze woningen. Onze ambitie op duurzaamheid blijft. Wel is uitgesproken dat het hebben van een dak boven je hoofd op dit moment het belangrijkste is. Een uitspraak die we durven te maken nu ons bezit een goede conditiescore en gemiddeld een groen energielabel heeft én ons doel van gemiddeld energielabel A in 2026 al is behaald in 2024.

Voor het realiseren van de doelstellingen van 'kwaliteit en duurzaamheid' zetten we voor 2025 extra in op:

Duurzaamheidsdoelen en - beleid

In ons duurzaamheidsbeleid hebben we doelen gesteld voor de onderdelen 'Energie besparen, Circulair ondernemen en bouwen en Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen'. Wij blijven ons inzetten om woningen te isoleren en te voorzien van zonnepanelen.

In 2025 geven we dit een vervolg door in te zetten op:

25. Circulair slopen bij herstructurering. Voor 2025 gaan we de voormalige werkplaats in Olst en 19 woningen aan De Omloop in Raalte slopen.
26. Ervaring opdoen met het toepassen van bio-based materialen bij verduurzaming. Onder andere door een vervolg te geven op de intentieverklaring Green deal bio-based (ver)bouwen
27. Het klimaatadaptief maken en houden van tuinen. Dit doen we onder andere door bij verduurzaming en onderhoud (VOH) de koppelkansen tussen eigen groen, tuinbeleid en duurzaamheidsambities mee te nemen.
28. Onze visie op de energietransitie: "Zijn we nog met de goede tussenstap bezig", "Wat is de toekomst van zonne-energie" en "Wat mag een huurder betalen voor duurzaamheid", zijn vragen die wij willen beantwoorden in 2025.

Energieprestatie en groen bezit / verduurzamen

We hebben ervaring opgedaan met het plaatsen van hybride warmtepompen. Ook zijn we druk bezig met het verbeteren van de energielabels bij woningen met een E, F of G energielabel. Bij het verduurzamen van woningen hanteren wij het uitgangspunt dat we woningen die we doorexploiteren isoleren naar de standaard. Voor 2025 betekent dit:

29. Opleveren van 204 verduurzaamde woningen, allen in de gemeente Raalte:
 - o De Kampen in Heino
 - o Aar van Werfhorstsingel in RaalteNaast verduurzamen van de woning, voeren we tegelijkertijd grootschalig onderhoud uit. In bijlage 4 van dit jaarplan staan de projecten waarin we verduurzamen in 2025. Dit betreft zowel projecten die we opleveren, projecten die we starten en projecten die doorlopen vanuit 2024.
30. We blijven extra inzetten op plaatsing van zonnepanelen. De grootste kansen zien we bij de verduurzamingsprojecten en het plaatsen van hybride warmtepompen. Daarnaast wordt alle nieuwbouw uiteraard voorzien van zonnepanelen.
31. Plaatsen van hybride warmtepompen bij planmatig onderhoud (181 stuks) en tijdens het verduurzamen en onderhouden van woningen (128 stuks).

Kwaliteit van woningen

Door onderhoud borgen we de kwaliteit van woningen. De verschillende onderhoudswerkzaamheden worden waar nodig grootschalig tijdens verduurzamen uitgevoerd of zijn gepland. Andere werkzaamheden worden na een reparatieverzoek of bij een mutatie uitgevoerd. In 2025 borgen we de kwaliteit van onze woningen door:

32. Uitvoeren van gepland onderhoud bij zo'n 2.000 woningen. Dit betreft onderhoud aan gevels, daken en vervangen van technische installaties. Ook wordt er bij 1.000 woningen controle of onderhoud uitgevoerd aan de mv-box, afvoerkanalen, rookmelder of meterkast.
33. In 2024 evalueerden wij de RGS samenwerking bij gepland onderhoud. De conclusies uit deze evaluatie pakken we op.
34. Zelf aangebrachte voorzieningen te controleren op veiligheid en afspraken maken over niet aangevraagde voorzieningen in het kader van toekomstig onderhoud. In 2025 starten we met een pilot.
35. Extra aandacht voor schimmelproblematiek. Zowel vanuit de techniek als via voorlichting zetten we in om schimmelproblemen beheersbaar te houden. (NPA)
36. Uitvoeren van het vastgestelde brandveiligheidsbeleid, waarbij we zoveel mogelijk aanhaken bij logische onderhoudsmomenten.

37. Uitbreiding van onze Technische Dienst van 6 naar 9 vaklieden. Dit doen we omdat uit de evaluatie is gebleken dat we alle doelen hebben gehaald met 6 vaklieden en we verwachten nog meer voordelen te halen uit een verdere uitbreiding. Denk hierbij aan meer flexibiliteit en meer kennis waardoor ook andere type klussen door onze eigen technische dienst gedaan kunnen worden.

3.4 Leefbaarheid

De leefbaarheid in onze buurten staat onder druk. In onze wijken wonen steeds meer mensen met een hulp- of zorgvraag zelfstandig. De dynamiek in die buurten en wijken verandert door die instroom, door demografische ontwikkelingen en doordat de samenleving als geheel verandert. Hoewel wij geen hulpverleners zijn, vervullen we een cruciale signalerende rol in de keten van wonen, welzijn, zorg en veiligheid. Dit vereist creativiteit en een nauwe samenwerking met de gemeente en andere partijen om de vitaliteit in de wijken te behouden. De gemeente is de regisseur in deze keten. Via de prestatie-afspraken werken we aan een steeds betere samenwerking.

Strategisch uitgangspunt

Wij werken samen met onze partners aan leefbare wijken en buurten

Doel 2026

- leefbaarheid in wijken: huurders waarderen hun buurt (score): 7,0

Prestaties 2025

- veilige vluchtwegen: bij 15 appartementcomplexen afspraken gemaakt met de bewoners
- bewonerscommissies: minimaal 4 nieuwe commissies bij appartementcomplexen
- huurderstevredenheid beleving buurt/wijk: $\geq 7,0$

In 2024 hebben we onze leefbaarheidsvisie verder uitgewerkt. We blijven werken aan een schone en veilige buurt zonder overlast en via samenwerken met andere partijen ons inzetten op de problematiek 'achter de voordeur' voor die onderwerpen waar wij als verhuurder een rol hebben. We werken ook nog steeds aan groenere wijken. Het verschil is dat we nu een stip op de horizon hebben gezet waar we naartoe willen werken. Het resultaat is vastgelegd in onze leefbaarheidsvisie over 2024-2028.

Activiteiten

Voor het realiseren van de doelstellingen van 'leefbaarheid' zetten we voor 2025 extra in op:

Leefbaarheid

We zetten actief in op het ondersteunen van bewonersinitiatieven. Daarnaast zetten we ons in op klimaatadaptatie via vergroenen, afkoppelen hemelwaterafvoer van het riool en het benutten kansen door samen op te trekken tegelijk met verduurzaming- en groot onderhoudsprojecten en gemeentelijke initiatieven.

In 2025 zetten we extra in op:

38. Peilen van de huurderstevredenheid waaronder de beleving van de buurt/wijk.
39. Bewustwording vergroten van de nut en noodzaak van vergroening.
40. Beeldkwaliteit: samen met de gemeenten werken we aan een betere beeldkwaliteit in de omgeving van complexen/woningen. Dit door bijvoorbeeld samen op te trekken in afval- en stallingsproblematiek, afstemming over beheer openbare ruimte en beheer van de omgeving rondom de woningen.
41. Veilige vluchtwegen bij appartementcomplexen. We gaan afspraken maken met bewoners om te borgen dat zij veilig kunnen vluchten bij een calamiteit.
42. Implementeren van het woonfraudebeleid dat in 2024 is opgesteld.
43. Het oprichten van bewonerscommissies bij wooncomplexen. We denken met bewonerscommissies makkelijker, sneller en laagdrempeliger te kunnen communiceren.

4. MAATSCHAPPELIJKE VERANKERING

Ontwikkelingen op de woningmarkt staan niet stil. Het is van wezenlijk belang om ontwikkelingen met elkaar te bespreken, de voortgang van de afspraken te bewaken en tussentijds te bekijken of bijstelling van afspraken en/of samenwerking nodig is.

Het is belangrijk dat wij open en transparant handelen en ons continu bewust zijn van onze maatschappelijke taak, het belang van maatschappelijke verankering en ons verantwoorden.

4.1 Maatschappelijk betrokken

Onze activiteiten komen voort uit de vragen van huurders en woningzoekenden en sluiten aan bij de ontwikkelingen in de gemeenten. Wij zijn verankerd in ons werkgebied. Wij vragen onze huurders wat zij belangrijk vinden.

Strategisch uitgangspunt

We zijn er voor onze huurders, woningzoekenden en gemeenten in ons werkgebied

Doelen 2026

Waardering voor maatschappelijke verankering bij visitatie: 8,0

Prestaties 2025

- organiseren van een huurdersdag
- doorstroming: overeenkomst afgesloten met provincie en gemeenten voor tweejarige pilot wooncoach

Activiteiten

De overleggen met beide gemeenten en huurdersorganisaties en het monitoren van gemaakte prestatieafspraken zijn jaarlijks terugkerende activiteiten waar we veel waarde aan hechten. In 2025 geven we hier uiteraard een vervolg aan. Daarnaast zetten we extra in op:

Samenwerken

44. Het bestrijden van energie-armoede samen met de gemeenten. In 2023 zijn we gezamenlijk projecten gestart die doorlopen tot en met 2025.
45. Samenwerken op het gebied van bevorderen van doorstroming. Samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Olst Wijhe en Raalte werken we een plan uit voor inzet van een wooncoach voor de pilotperiode 2025-2026. Dit is een vervolg op de succesvolle inzet die we dit jaar als SallandWonen zelf hebben gepleegd.
46. Deelname aan de lokale 'Droomdag', waarbij kinderen en jongeren met het syndroom van Down of een verstandelijke beperking op een speelse wijze kennismaken met 'avontuurlijke' beroepen.

Huurders en belanghouders betrekken

Naast samenwerken met onze partners, zetten we ons in om ook onze huurders en andere belanghebbenden actief te betrekken. Dit doen we door:

47. Zichtbaar aanwezig zijn in de wijken, zodat huurders laagdrempelig hun vragen kunnen stellen. Dit door bijvoorbeeld actief de wijk in te gaan voor leefbaarheidsinitiatieven.
48. Organiseren van een huurdersdag, waar we met huurders in gesprek gaan over onderwerpen die voor hun van belang zijn.

4.2 Goed bestuur

De maatschappij mag van ons verwachten dat we onze middelen goed inzetten. Daarover verantwoorden we ons periodiek en overzichtelijk. We werken het hele jaar intensief samen met gemeenten en huurdersorganisaties op tal van punten. We gaan regelmatig het gesprek aan met alle belanghouders. We waken over een eerlijke en integere bedrijfsvoering.

Strategisch uitgangspunt

We hechten aan goed bestuur, eerlijkheid en verantwoording richting onze huurders en onze gemeenten

Doel 2026

- waardering voor governance bij visitatie: 8,0

Prestaties 2025

- oordeel toezichthouder - toezichtsbrief 2025 Aw: laag risico, geen interventie

Activiteiten

Jaarlijks stellen we een governance-agenda op met aandachtspunten voor verbetering of onderhoud van onze governance. We hechten grote waarde aan een goede relatie met onze externe toezichthouders Aw en WSW. Daarnaast werken we verder aan het continu versterken van het risicomanagement. Voor het realiseren van de doelstellingen van 'goed bestuur' zetten we voor 2025 extra in op:

49. Het opstellen van een nieuw koersplan voor de periode 2026-2030.
50. De samenwerking tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur evalueren we aan de hand van onze visie op toezichthouden en bestuur.
51. Evalueren van de themabijeenkomsten met de Raad van Commissarissen.
52. Evalueren en updaten waar nodig van de 'Procedure werving en selectie' van leden van de Raad en de 'Profielschetsen'.
53. Het implementeren van ons vernieuwde integriteitsbeleid.
54. Verder uitbreiden van de toepassingen van de tool Fully in Control, zodat we steeds meer via één methode kunnen aantonen dat we in control zijn.
55. Het evalueren van het vernieuwde inkoopbeleid. We gaan controleren of de gemaakte afspraken worden nagekomen en sturen bij waar nodig.

5. TEVREDEN HUURDERS EN MEDEWERKERS

Onze (toekomstige) huurders en onze medewerkers zijn onze belangrijkste ambassadeurs. Wij vinden het belangrijk dat zij tevreden zijn over het huren en werken bij SallandWonen.

5.1 Tevreden huurders

Wij leveren een bijdrage aan een (t)huis! Het belang van onze huurders staat altijd centraal bij de keuzes die we maken. We streven naar een goede dienstverlening waarin we duidelijk zijn over wat we wel en niet kunnen leveren. Goede kennis van onze klanten, woningen en dienstverlening is daarvoor een vereiste. Wij luisteren naar hun vragen en wensen en leveren zoveel als mogelijk de producten en diensten die zij wensen. Hierbij werken wij waar mogelijk vanuit standaardprocessen. Zo kunnen wij fouten voorkomen en kosten verlagen. Tegelijkertijd is er ruimte voor maatwerk, omdat de ontwikkelingen in de levens van onze huurders niet altijd aansluiten op onze standaard.

Strategisch uitgangspunt

Huurders en medewerkers zijn onze belangrijkste ambassadeurs

Doel 2026

Klanttevredenheid dienstverlening:

- klanttevredenheid dienstverlening (gemiddeld): $\geq 8,0$
- klanttevredenheid over subonderdelen van klantreis: $\geq 6,0$

Prestaties 2025

klantwaardering:

- dienstverlening (gemiddeld): 8,0
- reparaties: 8,0
- planmatig onderhoud: 8,0
- verduurzamen en onderhoud (VOH): 8,0
- woning betrekken: 7,8
- woning verlaten: 7,8
- klantcontact: 8,0

*1 Een klantreis / -proces is opgedeeld in 4-5 deelprocessen / subonderdelen.

Activiteiten

We zetten continu in op het verbeteren van de samenwerking in de organisatie, eenduidig beleid, duidelijke rollen, taken, bevoegdheden en werkgebieden en een goede informatievoorziening naar huurders. Daarnaast vragen we onze huurders om feedback over de klantcontacten via klanttevredenheidsmetingen.

Voor het realiseren van de doelstellingen van 'tevreden huurders' zetten we voor 2025 extra in op:

56. Klantgericht werken. Doel is een toename van de klanttevredenheid doordat contact met ons een positieve waardering krijgt.
57. Nazorg aan de huurders. Na een klantvraag zetten we een stap extra door actief de huurder op te bellen of de vraag naar tevredenheid is opgelost. In 2025 starten we hiermee bij de 3 hoofdprocessen: woning betrekken, reparatieverzoeken en woning verlaten.
58. Het verder digitaliseren van de correspondentie met huurders. In 2025 onderzoeken we de mogelijkheden van het implementeren van een app voor onze huurders.

5.2 Tevreden medewerkers

We willen dat onze medewerkers zich bij ons thuis voelen, goed in hun vel zitten en met plezier bij ons werken. We vragen van onze medewerkers dat ze zich blijven ontwikkelen en faciliteren daarin.

We hechten aan vakmanschap, collegialiteit, verantwoordelijkheden laag in de organisatie, verantwoordelijkheid nemen, verder kijken dan je eigen afdeling en elkaar aanspreken als dat nodig is. Wij luisteren naar nieuwe ideeën en er is altijd ruimte voor verbeteringen. Persoonlijk contact en een goed werkklimaat zijn voor ons essentieel. Immers, zonder tevreden medewerkers, geen tevreden huurders.

Strategisch uitgangspunt

Medewerkers en huurders zijn onze belangrijkste ambassadeurs

Doel 2026

Medewerkerstevredenheid:

- tevredenheid (gemiddeld): $\geq 8,0$
- tevredenheid over subonderdelen: $\geq 5,5$

Prestaties 2025

- grip op pensioneringsgolf: 100% acties 2025 uitgevoerd
- RIE: 100% verbeteracties uitgevoerd

Activiteiten

Ons medewerkersbeleid is gericht op samen werken aan een fijne werkomgeving met oog voor elkaar. Mede op basis van de strategische personeelsplanning en de uitkomsten van het reguliere medewerkerstevredenheidsonderzoek ontwikkelen we jaarlijks activiteiten die daaraan bijdragen.

Voor het realiseren van de doelstellingen van 'tevreden medewerkers' zetten we voor 2025 extra in op:

59. We trainen alle medewerkers met klantcontacten via een vernieuwd programma klantgerichte communicatie. Goed communiceren is een randvoorwaarde voor fijne klantcontacten en vraagt om continu trainen van de communicatievaardigheden.
60. De uitvoering van de acties ter voorbereiding op de eerste 'pensioneringsgolf', die we verwachten in 2028-2029. We onderkennen voor de komende 10 jaar een pensioneringsgolf. In 2024 is een plan van aanpak opgesteld hoe we de bedrijfscontinuïteit en de kwaliteit van de organisatie willen borgen.
61. Het aanleren van de nieuwe vaardigheden die nodig zijn om goed te kunnen werken met de nieuwe automatisering.
62. De verbeteracties vanuit de gehouden 'Risico inventarisatie en evaluatie' in 2024. Aanleiding voor dit onderzoek was het uitbreiden van de Eigen Dienst en de vernieuwde kantooromgeving.

6. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Wij doen zoveel wij kunnen om onze maatschappelijke taak te vervullen binnen de financiële ruimte die er is. Het instandhouden van ons eigen vermogen en het sturen op stabiele positieve kasstromen is van belang voor de financiële continuïteit van SallandWonen voor zowel de huidige als de toekomstige huurders en woningzoekenden.

6.1 Financiële continuïteit

Onze organisatie moet de belangen van huurders goed behartigen. Ook in de toekomst verwachten wij nog nodig te zijn. Een solide financieel beleid is randvoorwaardelijk om ook op de lange termijn een gezonde bedrijfsvoering te hebben. We gaan uit van het in standhouden van ons eigen vermogen en stabiele positieve kasstromen. We doen zoveel als mogelijk, maar we springen niet verder dan onze financiële polsstok lang is. We maken bij investeringsbeslissingen altijd een zorgvuldige afweging tussen het behalen van financieel- en maatschappelijk rendement.

Strategisch uitgangspunt

We sturen op de financiële continuïteit van SallandWonen op de lange termijn

Doel 2026

- voldoen aan financiële ratio's Aw
- voldoen aan kader Duurzaam businessmodel

Prestaties 2025

- begroten: MJB 2026-2035 voldoet aan ratio's Aw/WSW
- realisatie-index VOH, nieuwbouw: 90-105%
- realisatie-index planmatig onderhoud: 90-105%
- realisatie-index vpb: 90-105%
- realisatie-index opbrengst uit verkoop huurwoningen: 90-105%

Realisatie-indexen zijn allemaal gebaseerd op kasstromen

Activiteiten

Voor het realiseren van de doelstellingen van 'financiële continuïteit' zetten we voor 2025 extra in op:

63. Het verfijnen van de meerjarenonderhoudsraming. In 2024 hebben we inzicht gekregen in de verbeterkansen. Deze verbeteringen gaan wij implementeren. Daarnaast passen we de werkwijze zo aan dat de meerjarenonderhoudsraming niet alleen nu, maar ook in de toekomst de juiste inzichten geeft.
64. Het garanderen van inkomsten uit verkoop van huurwoningen. In 2024 zijn extra woningen aangewezen om te verkopen en is een plan van aanpak gemaakt om deze woningen in de verkoopportefeuille op te nemen.
65. Extra inkomsten uit verhuur door het aanpassen van de streefhuren. Dit doen we in combinatie met een tweehurenbeleid, waardoor we borgen dat de huurprijs past bij de doelgroep.
66. Servicefonds kleine herstellingen herinvoeren. Wij hebben de intentie om het huurdersonderhoud weer bij de huurder neer te leggen. Wil men dat wij het doen, dan kan dit door lid te worden van het servicefonds kleine herstellingen. In 2025 werken we dit voornemen verder uit met de intentie om vanaf 2026 op deze manier te werken.

6.2 Bedrijfslasten en efficiency

Wij werken met maatschappelijk geld, dat is bijeengebracht door onze huurders. Dat vraagt extra zorgvuldigheid bij alle financiële keuzes die we maken. We beperken zoveel mogelijk de kosten. We werken kostenbewust. We kijken bij de ontwikkeling en bij het onderhoud van ons vastgoed ook heel goed naar de exploitatielasten op de lange termijn. Soms gaan de kosten voor de baten uit en moet je iets meer investeren om de onderhoudslasten voor een lange termijn laag te houden.

Strategisch uitgangspunt

We sturen op de financiële continuïteit van SallandWonen op de lange termijn

Doel 2026

- bedrijfslasten: € 950 ¹
- huurdering: woningen en garages: 0,45%, BOG / MOG / ZOG: 1,25%

Prestaties 2025

- beïnvloedbare bedrijfslasten: € 950
- huurdering: woningen en garages: 0,45% ²
- correspondentie: 80% digitaal

1: Bedrijfslasten: doel voor 2026 is gebaseerd op de doorrekening gepresenteerd in de MJB 2025-2034.

2: Huurdering was tijdelijk wat hoger gezet door oplevering nieuwbouw en daardoor extra doorstroming. Impact bleek minimaal. Voor 2025 onduidelijk wat impact tweehurenbeleid is op huurdering. We verwachten dat we binnen het strategische doel blijven.

De afgelopen jaren hebben we veel gedaan om efficiënter te werken. We hebben kritisch gekeken naar ons informatiemanagement, we verbeteren continu werkprocessen zowel op basis van nieuwe ICT ontwikkelingen als via 'lean werken'. We zien dit kritisch kijken en continu verbeteren als een continu proces dat onderdeel uitmaakt van ons reguliere werk.

Activiteiten

Voor het realiseren van de doelstellingen van 'bedrijfslasten en efficiency' zetten we voor 2025 extra in op de volgende punten:

67. We maken de overstap naar de 'moderne digitale werkplek'. In 2024 zijn hiervoor de voorbereidingen getroffen. In 2025 gaan we op deze manier werken.
68. Optimaal gebruik van alle ICT tools. Hiervoor gaan we samen werken met de 'klantsuccesmanager' van de leverancier van ons primaire systeem. Door de ontwikkeling van alle ICT naar de cloud, komen wij als organisatie verder af te staan van het beheer van de ICT. De klantsuccesmanager wordt onze collega op afstand die samen met ons een succes moet maken van het optimaal gebruiken van alle ICT tools.
69. We bepalen hoe wij in de toekomst zo optimaal mogelijk willen communiceren met onze klanten. We zijn verschillende initiatieven gestart om digitale communicatie te stimuleren. Vanuit de opgedane ervaringen gaan we de stip op de horizon bepalen, zodat we weten waar we naar toe gaan werken.
70. Het voorzien van de buitendienst van de benodigde data (gegevens), zodat zij ter plekke antwoord kunnen geven op een klantvraag.
71. Het optimaal faciliteren van het Klantencentrum (KC), zodat zij steeds meer vragen zelf kunnen afhandelen.

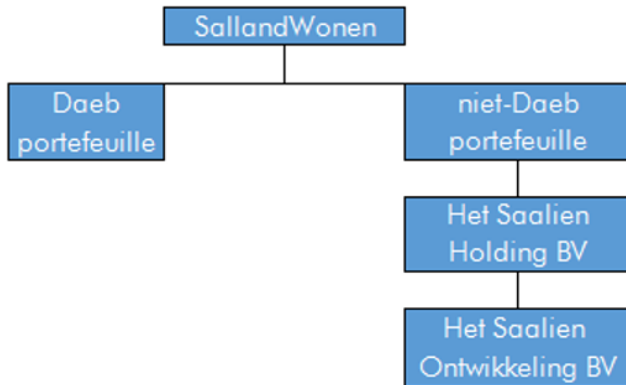
BIJLAGEN

Nevenactiviteiten

Nevenstructuur SallandWonen

SallandWonen is een toegelaten instelling (TI) en heeft een nevenstructuur ingericht. De nevenstructuur van SallandWonen is per 1 januari 2025 naar verwachting als volgt weer te geven:

Grafiek: Organogram nevenstructuur SallandWonen



De activiteiten die SallandWonen in haar nevenstructuur onderbrengt vinden plaats binnen Het Saalien Ontwikkeling. Een toelichting hierop is opgenomen in de Meerjarenbegroting Nevenstructuur 2025-2034. Naar verwachting worden beide bv's in de nevenstructuur in 2032 opgeheven. De aanwezige middelen worden ingezet voor de aanschaf van middeldure huurwoningen.

Vereniging van Eigenaren

Door de verkoop en nieuwbouw van appartementen heeft SallandWonen diverse Vereniging van Eigenaren (VvE). Enkele VvE's zijn niet alleen opgericht door SallandWonen, ook het technisch en administratief beheer wordt in deze VvE's door SallandWonen verricht. De status van de verschillende VvE's waarbij SallandWonen een rol heeft, is naar verwachting per 1 januari 2025 als volgt:

Tabel: Overzicht VvE's SallandWonen – verwachte stand per 01-01-2025

| VvE | Heeft SW functie in bestuur en beheer? | Eenheden (aantal) | Belang SW (%) |
|--|--|-------------------|---------------|
| Daeb-portefeuille | | | |
| VvE Haverakker | Ja | 14 | 53 |
| VvE Hoek Langstraat/Kerkstraat | Ja | 7 | 67 |
| VvE Kortricklaan 54 t/m 72 | Ja | 10 | 13 |
| VvE Kortricklaan 130 t/m 148 | Ja | 10 | 13 |
| VvE J. Schamhartstraat 1-3 | Ja | 18 | 60 |
| VvE J. Schamhartstraat 2 | Ja | 14 | 75 |
| VvE parkeerplaatsen en garages Koningsspil | Nee | 34 | 18 |
| VvE Bouwhuisplein | Ja | 4 | 50 |
| VvE Olsterhof complex C | Nee | 3 | 37 |
| Niet-Daeb-portefeuille | | | |
| VvE Het Landhuis | Ja | 22 | 39 |

Bijlage 1: Kengetallen 2023 - 2025

| | Begroting 2025 | Begroting 2024 | Jaarrekening 2023 |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| A. Zelfstandige wooneenheden in exploitatie | | | |
| DAEB | 5.379 | 5.327 | 5.262 |
| niet-DAEB | 166 | 168 | 169 |
| | 5.545 | 5.495 | 5.431 |
| B. Onzelfstandige wooneenheden in exploitatie | | | |
| Onzelfstandige eenheden (DAEB) | 25 | 38 | 40 |
| Intramuraal zorgvastgoed (DAEB) | 161 | 167 | 167 |
| | 186 | 205 | 207 |
| Totaal woongelegenheden | 5.731 | 5.700 | 5.638 |
| C. Niet woongelegenheden | | | |
| DAEB | 28 | 29 | 59 |
| Niet-DAEB | 115 | 118 | 111 |
| Totaal niet woongelegenheden | 143 | 147 | 170 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 5.874 | 5.847 | 5.808 |
| Standplaatsen in beheer voor derden | 18 | 18 | 18 |
| Voorraad onverkochte kooplocaties vanuit nieuwbouw en voorraad | 1 | 2 | 2 |
| Diverse waarderingen (x € 1.000) | | | |
| Totale marktwaarde gehele bezit | 1.098.116 | 971.922 | 922.650 |
| Totale beleidswaarde gehele bezit | 626.995 | 424.504 | 371.893 |
| Totale WOZ-waarde gehele bezit | 1.606.690 | 1.477.734 | 1.415.419 |
| SallandWonen stuurt op | | | |
| Duurzaam businessmodel (effect op EV) x € 1.000 | -18.906 | -32.790 | -15.809 |
| Vreemd vermogen per vastgoedeenheden x € 1 | 41.300 | 40.400 | 33.490 |
| Geharmoniseerde bedrijfslasten x € 1 | 948 | 1.180 | 980 |
| Investering per exploitatiekasstroom (ongewogen) | 2,5 | 3,9 | 3,9 |
| Nominale schuld per exploitatiekasstroom (ongewogen) | 84,3 | 45,9 | 21,6 |
| Vanuit Aw/WSW wordt gestuurd op | | | |
| ICR (ongewogen) | 1,5 | 2,0 | 3,1 |
| LtV | 38,3% | 55,0% | 51,9% |
| Solvabiliteit | 58,5% | 40,8% | 45,4% |
| Dekkingsratio | 22,6% | 24,5% | 21,4% |
| Onderpandratio | 22,5% | 24,3% | 21,4% |

Bijlage 2: Enkelvoudige categorale exploitatiebegroting 2025 (bedragen x € 1.000,-)

| | Begroting 2025 | Begroting 2024 | Jaarrekening 2023 |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|
| Bedrijfsopbrengsten | | | |
| 1.1 Huren | 44.580 | 41.607 | 39.885 |
| 1.2 Vergoedingen | 1.931 | 1.808 | 1.592 |
| 1.3 Overheidsbijdragen | - | - | - |
| 1.4 Verkoop onroerende goederen | 3.512 | 1.909 | 1.641 |
| 1.5 Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf | 498 | 749 | 555 |
| 1.6 Overige bedrijfsopbrengsten | 156 | 164 | 120 |
| Som der bedrijfsopbrengsten (a) | 50.677 | 46.237 | 43.793 |
| Bedrijfslasten | | | |
| 2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa | 507 | 432 | 510 |
| 2.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa | 18.211 | 21.398 | 6.487 |
| 2.3 Erfpacht | 22 | 22 | 22 |
| 2.4 Lonen en salarissen | 4.980 | 4.685 | 3.997 |
| 2.5 Sociale lasten | 862 | 807 | 681 |
| 2.6 Pensioenlasten | 613 | 587 | 474 |
| 2.7 Lasten onderhoud | 19.738 | 15.932 | 12.438 |
| 2.8 Leefbaarheid | 421 | 169 | 157 |
| 2.9 Lasten servicecontracten | 1.952 | 1.829 | 1.626 |
| 2.10 Overige bedrijfslasten | 7.939 | 6.956 | 6.588 |
| Som der bedrijfslasten (b) | 55.245 | 52.817 | 32.980 |
| Bedrijfsresultaat (a-b) | -4.568 | -6.580 | 10.813 |
| 3.1 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille | 56.829 | 42.973 | -21.620 |
| Financiële baten en lasten | | | |
| 4.1 Rentebaten | 980 | 1.210 | 547 |
| 4.2 Opbrengsten financiële vaste activa en effecten | 7 | 1 | 17 |
| 4.3 Rentelasten | -5.954 | -5.715 | -4.555 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 47.294 | 31.889 | -14.798 |
| 5.1 Belastingen | -2.116 | -2.903 | -3.320 |
| 6.1 Resultaat deelnemingen | | | 53 |
| Jaarresultaat na belastingen | 45.178 | 28.986 | -18.065 |

BIJLAGE 3: Toelichting Enkelvoudige exploitatiebegroting 2025 (1) (bedragen x € 1.000,-)

| | | Begroting 2025 | Begroting 2024 | Jaarrekening 2023 |
|---|--------|----------------|----------------|-------------------|
| Bedrijfsopbrengsten | | | | |
| 1.1 Huren | | | | |
| Te ontvangen netto huur | | 44.799 | 41.867 | 40.152 |
| Af: - huurderiving wegens leegstand | | -219 | -260 | -267 |
| Totaal huren | | 44.580 | 41.607 | 29.885 |
| 1.2 Vergoedingen | | | | |
| Overige goederen, leveringen en diensten | | 1.944 | 1.820 | 1.611 |
| Af: vergoedingsderiving | | -13 | -12 | -19 |
| Totaal vergoedingen | | 1.931 | 1.808 | 1.592 |
| 1.3 Verkoop onroerende goederen | | | | |
| 1. Verkoopopbrengst koop panden en POC kavels | | | | |
| Gemeente Raalte | - | | | |
| Gemeente Olst-Wijhe | - | | | |
| Verkoopresultaat (POC) | - | | | - |
| 2. Verkoopopbrengst Verkoop onder voorwaarden | | | | |
| Gemeente Raalte | - | | | |
| Gemeente Olst-Wijhe | - | | | |
| Verkoopopbrengst, na aftrek van terugkoopkosten | - | | | - |
| 3. Verkoopopbrengst vastgoedeenheden | | | | |
| Verkoopopbrengst | 11.653 | | | |
| Af: Boekwaarde activa | -8.141 | | | |
| Verkoopresultaat | 3.512 | 3.512 | 1.909 | 1.641 |
| Totaal verkoopresultaat | | 3.512 | 1.909 | 1.641 |
| 1.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf | | | | |
| Geactiveerde productie enkelvoudige exploitatiebegroting | | 498 | 749 | 555 |
| Totaal geactiveerde productie | | 498 | 749 | 555 |
| 1.5 Overige bedrijfsopbrengsten | | | | |
| Diversen | | 156 | 164 | 120 |
| Totaal overige bedrijfsopbrengsten | | 156 | 164 | 120 |
| Bedrijfslasten | | | | |
| 2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa | | | | |
| a. Panden in exploitatie | | - | - | - |
| b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 507 | 432 | 510 |
| Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa | | 507 | 432 | 510 |
| 2.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa | | | | |
| a. Onrendabele investeringen (dotatie / correctie voorziening onrendabel) | | 15.483 | 21.305 | 3.832 |
| b. Waardeverandering MVA in exploitatie | | 2.728 | 93 | 2.655 |
| Totaal overige waardeveranderingen | | 18.211 | 21.398 | 6.487 |
| 2.3 Erfpacht | | | | |
| Erfpacht, panden in exploitatie | | 22 | 22 | 22 |
| Totaal Erfpacht | | 22 | 22 | 22 |
| 2.4 Lonen en salarissen | | | | |
| Bruto Salarissen | | 4.980 | 4.685 | 3.997 |
| Totaal lonen en salarissen | | 4.980 | 4.685 | 3.997 |
| 2.5 Sociale lasten | | | | |
| Sociale lasten | | 862 | 807 | 681 |
| Totaal sociale lasten | | 862 | 807 | 681 |
| 2.6 Pensioenlasten | | | | |
| Pensioenlasten Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) | | 613 | 587 | 474 |
| Totaal sociale lasten | | 613 | 587 | 474 |

BIJLAGE 3: Toelichting Enkelvoudige exploitatiebegroting 2025 (2) (bedragen x € 1.000,-)

| | Begroting 2025 | Begroting 2024 | Jaarrekening 2023 |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| 2.7 Lasten onderhoud | | | |
| a. Dagelijks onderhoud, inclusief vraaggestuurd | 4.001 | 3.304 | 3.232 |
| b. Mutatieonderhoud | 573 | 472 | 424 |
| c. Planmatig onderhoud | 7.367 | 4.558 | 4.577 |
| d. Contractonderhoud | 1.682 | 1.551 | 1.413 |
| e. Groot onderhoud (deel onderhoud) | 6.541 | 6.136 | 3.559 |
| f. Onderhoud bij brandveiligheid | 634 | 700 | |
| Totaal lasten onderhoud | 20.798 | 16.721 | 13.205 |
| Af: kosten werkplaats reeds verantwoord onder personeelslasten en overige bedrijfslasten | -1.060 | -789 | -768 |
| Lasten onderhoud | 19.738 | 15.932 | 12.437 |
| 2.8 Leefbaarheid | | | |
| Uitgaven leefbaarheid | 421 | 169 | 157 |
| Totaal uitgaven leefbaarheid | 421 | 169 | 157 |
| 2.9 en 2.10 Overige bedrijfslasten | | | |
| Recapitulatie overige bedrijfslasten: | | | |
| 1. Directe exploitatielasten, panden in exploitatie | 2.683 | 2.486 | 2.553 |
| 2. Directe exploitatielasten overige goederen, leveringen en diensten | 1.952 | 1.829 | 1.626 |
| 3. Overige lasten | 5.256 | 4.470 | 4.034 |
| Totaal overige bedrijfslasten | 9.891 | 8.785 | 8.214 |
| 1. Directe exploitatielasten woningen en woongebouwen | | | |
| a. Belastingen | 2.182 | 2.065 | 1.878 |
| b. Verzekeringen | 248 | 232 | 227 |
| c. Contributie Aedes | 51 | 45 | 44 |
| d. Verhuurderheffing | - | - | - |
| e. Overige exploitatielasten | 202 | 144 | 403 |
| Totaal | 2.683 | 2.486 | 2.553 |
| 2. Directe exploitatielasten overige goederen, leveringen en diensten | | | |
| a. Servicekosten diverse complexen | 828 | 827 | 762 |
| b. Kosten met betrekking tot glasverzekering | 104 | 97 | 89 |
| c. Kosten met betrekking tot zonnepanelen | 1.020 | 905 | 776 |
| Totaal | 1.952 | 1.829 | 1.626 |
| 3. Overige lasten | | | |
| a. Overige personeelskosten | 976 | 883 | 729 |
| b. Overige huisvestingskosten | 626 | 302 | 261 |
| c. Raad van Commissarissen | 130 | 121 | 109 |
| d. Algemene kosten | 2.177 | 1.921 | 2.048 |
| e. Overige lasten | 1.347 | 1.243 | 887 |
| Totaal overige lasten | 5.256 | 4.470 | 4.034 |
| 3.1 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed | | | |
| a. Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie | 56.811 | 42.962 | -21.612 |
| b. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV | 18 | 11 | -8 |
| Totaal niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed | 56.829 | 42.973 | -21.620 |
| 4.1 Rentebaten | | | |
| Renteopbrengsten uitgezette middelen etc. | 185 | 186 | 175 |
| Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling | 795 | 1.024 | 373 |
| Totaal rentebaten | 980 | 1.210 | 548 |
| 4.2 Opbrengsten financiële vaste activa en effecten | | | |
| Renteopbrengsten leningen u/g | 7 | 1 | 17 |
| Totaal opbrengsten financiële vaste activa en effecten | 7 | 1 | 17 |
| 4.3 Rentelasten | | | |
| Verschuldigde rente leningen etc. | 5.954 | 5.715 | 4.555 |
| Totaal rentelasten | 5.954 | 5.715 | 4.555 |
| 5.1 Belastingen | | | |
| Verschuldigde VPB | 1.996 | 2.684 | 3.177 |
| Mutatie belastinglatentie | 120 | 219 | 129 |
| Correctie VPB voorgaande jaren | - | - | 14 |
| Totaal belastingen | 2.116 | 2.903 | 3.320 |
| Jaarresultaat | 45.178 | 28.986 | -18.065 |

BIJLAGE 4: Overzicht investeringen huurpanden en investeringen in Materiële Vaste Activa, ten dienste van

| | Daeb | Oplevering jaar | Aantallen | | Begroting investeringen (x € 1.000) | | | | IRR | |
|---------------------------------------|------|-----------------|------------|--------------------|--|---|-----------------------------|----------------------|--------------------------|---|
| | | | Huur | Verbeteringen 2025 | Totale begroting per eenheid excl. index | Totale meerjarenraming incl. BTW en index | Raming investering t/m 2024 | Deelinvestering 2025 | vanaf voorbereidingsfase | norm, investeringsstatuut bij investeringsbesluit |
| Nieuwbouwprojecten | | | | | | | | | | |
| Broekland | | | | | | | | | | |
| t Broeck Broekland | Daeb | 2027 | 8 | - | 238 | 2.130 | - | 37 | | |
| | | | 8 | - | | 2.130 | - | 37 | | |
| Heeten | | | | | | | | | | |
| Veldegge | Daeb | 2027 | 12 | - | 238 | 3.191 | - | 138 | | |
| Boerhof egw | Daeb | 2026 | 4 | - | 254 | 1.104 | 48 | 424 | | |
| | | | 16 | - | | 4.295 | 48 | 562 | | |
| Heino | | | | | | | | | | |
| Molenweg | Daeb | 2024-2025 | 20 | - | 218 | 4.541 | 3.973 | 567 | 1,99% | 1,00% |
| Wooldhuis | Daeb | 2026 | 24 | - | 273 | 7.154 | 130 | 1.417 | 1,33% | 1,00% |
| | | | 44 | - | | 11.695 | 4.103 | 1.984 | | |
| Luttenberg | | | | | | | | | | |
| Luttenbergerweg, fase 2 | Daeb | 2025 | 4 | - | 238 | 1.023 | 44 | 978 | | |
| | | | 4 | - | | 1.023 | 44 | 978 | | |
| Mariënheem | | | | | | | | | | |
| Velderhof (Wörmink) | Daeb | 2026 | 12 | - | 237 | 3.098 | 70 | 1.058 | | |
| | | | 12 | - | | 3.098 | 70 | 1.058 | | |
| Nieuw Heeten | | | | | | | | | | |
| Marissink, fase 2 | Daeb | 2025 | 4 | - | 236 | 998 | 471 | 526 | 2,69% | 1,00% |
| | | | 4 | - | | 998 | 471 | 526 | | |
| Raalte | | | | | | | | | | |
| De Ware | Daeb | 2024 | 24 | - | 169 | 4.219 | 4.096 | 122 | 1,46% | 1,00% |
| Roalterhus (Passage) | Daeb | 2024 | 18 | - | 228 | 4.236 | 4.153 | 82 | 1,21% | 1,00% |
| Kerkstraat 3 | Daeb | 2025 | 12 | - | 280 | 3.536 | 2.309 | 1.226 | 1,04% | 1,00% |
| Douma | Daeb | 2025 | 21 | - | 272 | 6.016 | 4.016 | 1.999 | 1,17% | 1,00% |
| Franscushof, de Erven | Daeb | 2025 | 4 | - | 220 | 950 | 14 | 789 | 2,30% | 1,00% |
| Franscushof, het Veld | Daeb | 2025 | 20 | - | 217 | 4.593 | 1.944 | 2.648 | 2,30% | 1,00% |
| De Omloop | Daeb | 2026 | 19 | - | 235 | 4.854 | 36 | 1.852 | 2,50% | 1,00% |
| Bredenhorst, BGT | Daeb | 2026 | 10 | - | 237 | 2.563 | 22 | 1.670 | 2,09% | 1,00% |
| Bredenhorst, Gezin | Daeb | 2026 | 4 | - | 278 | 1.202 | 25 | 771 | 2,06% | 1,00% |
| Raelterhof | Daeb | 2026 | 5 | - | 285 | 1.559 | 5 | 207 | | |
| Franscushof fase 2 | Daeb | 2026 | 7 | - | 226 | 1.704 | 10 | 1.616 | 2,62% | 1,00% |
| Haverstraat/Roggestraat ZuidWest app | Daeb | 2028 | 36 | - | 275 | 11.238 | 208 | 53 | | |
| Haverstraat/Roggestraat NoordOost app | Daeb | 2029 | 30 | - | 272 | 9.540 | - | 160 | | |
| | | | 210 | - | | 56.210 | 16.838 | 13.195 | | |
| Boskamp | | | | | | | | | | |
| Klimboom | Daeb | 2026 | 4 | - | 274 | 1.186 | 52 | 698 | | |
| Aloysius | Daeb | 2027 | 4 | - | 274 | 1.216 | - | 53 | | |
| | | | 8 | - | | 2.402 | 52 | 751 | | |
| Olst | | | | | | | | | | |
| Het Van Voorst Huis | Daeb | 2025 | 11 | - | 295 | 3.195 | 1.048 | 2.146 | 1,23% | 1,00% |
| Werkplaats Olst | Daeb | 2026 | 10 | - | 258 | 2.774 | 515 | 1.524 | 2,51% | 1,00% |
| Scholenlocaties Olst | Daeb | 2027 | 14 | - | 274 | 4.213 | 78 | 187 | | |
| Averbergen EFG app | Daeb | 2027 | 33 | - | 292 | 10.567 | 357 | 466 | | |
| | | | 68 | - | | 20.749 | 1.998 | 4.323 | | |
| Wesepe | | | | | | | | | | |
| Scholtensweg | Daeb | 2026 | 4 | - | 250 | 1.078 | 17 | 908 | | |
| | | | 4 | - | | 1.078 | 17 | 908 | | |
| Wijhe | | | | | | | | | | |
| Beatrixlaan app en bgt | Daeb | 2024-2025 | 22 | - | 238 | 5.448 | 5.039 | 408 | 2,39% | 1,00% |
| Kolk | Daeb | 2026 | 4 | - | 274 | 1.200 | 10 | 137 | | |
| Wengelerhoek BGT | Daeb | 2027 | 20 | - | 244 | 5.452 | 46 | 187 | | |
| Noordmanshoek | Daeb | 2028 | 16 | - | 238 | 4.310 | - | 36 | | |
| Noordmanshoek Bebo | Daeb | 2028 | 16 | - | 225 | 4.132 | - | 34 | | |
| Matzerschool | Daeb | 2028 | 35 | - | 224 | 8.898 | - | 75 | | |
| | | | 113 | - | | 29.440 | 5.095 | 877 | | |
| Diverse locaties | | | | | | | | | | |
| Woonwagenlocaties Olst-Wijhe | Daeb | 2026 | 3 | - | 78 | 258 | - | 34 | | |
| Wensportefeuille Raalte | Daeb | 2027 | 4 | - | 246 | 1.100 | - | 19 | | |
| Wensportefeuille Raalte | Daeb | 2027-2029 | 38 | - | 336 | 14.678 | - | 88 | | |
| Wensportefeuille Olst-Wijhe | Daeb | 2028 | 12 | - | 224 | 3.051 | - | 26 | | |
| | | | 57 | - | | 19.087 | - | 167 | | |

BIJLAGE 5: Enkelvoudig overzicht investeringen en opbrengsten kooplocaties 2025

| Verkoop uit voorraad (excl. BTW) | m2 | Aantallen | | | | Waardering balans (x € 1.000) | | | Opbrengsten(x € 1.000) | | | resultaat |
|----------------------------------|-------|--------------------|------------------|-------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | Totaal te verkopen | Reeds verkocht * | Te verkopen | Aantal te verkopen 2025 | Totale balanswaarde 2024 | Raming waardering t/m 2024 | Deelinvestering 2025 | Totale meerjarenraming | Raming opbrengsten t/m 2024 | Verkoopopbrengst 2025 | Verwacht resultaat 2025 |
| SallandWonen | | | | | | | | | | | | |
| Olst, Westervoorde (3 kavels) | 560 | 1 | - | 1 | - | 106 | 106 | - | 106 | - | - | - |
| Olst, gronden bij Werkplaats | 1.385 | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | 2 | 1 | 1 | - | 106 | 106 | - | 106 | - | - | - |

* incl. panden/locaties welke ingebracht zijn oor nieuwbouwlocaties

BIJLAGE 6: Enklevoudige Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000,-)

| | Begroting 2025 | | | Begroting 2024 | | | Jaarrekening 2023 | | | |
|--|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|--------------|
| | Totaal | Daeb | niet-Daeb | Totaal | Daeb | niet-Daeb | Totaal | Daeb | niet-Daeb | |
| Operationele Activiteiten | | | | | | | | | | |
| Ontvangsten: | | | | | | | | | | |
| 1.1 | Huren | 44.549 | 42.560 | 1.989 | 41.607 | 39.757 | 1.850 | 39.873 | 37.946 | 1.927 |
| 1.2 | Vergoedingen | 1.931 | 1.812 | 119 | 1.808 | 1.672 | 136 | 1.964 | 1.810 | 154 |
| 1.3 | Overheidsontvangsten | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.4 | Overige bedrijfsontvangsten | 95 | 66 | 29 | 103 | 74 | 29 | 121 | 97 | 24 |
| 1.5 | Ontvangen interest | 185 | 241 | 83 | 186 | 244 | 82 | 324 | 266 | 58 |
| Saldo ingaande kasstromen | | 46.760 | 44.679 | 2.220 | 43.704 | 41.747 | 2.097 | 42.282 | 40.119 | 2.163 |
| Uitgaven: | | | | | | | | | | |
| 1.6 | Erfpacht | 22 | - | 22 | 22 | - | 22 | 11 | - | 11 |
| 1.7 | Betalingen aan werknemers | 6.455 | 6.168 | 286 | 6.079 | 5.810 | 269 | 5.062 | 4.791 | 271 |
| 1.8 | Onderhoudsuitgaven | 19.737 | 19.191 | 545 | 15.931 | 15.336 | 595 | 11.713 | 10.984 | 729 |
| 1.9 | Overige bedrijfsuitgaven | 9.529 | 9.053 | 476 | 8.458 | 8.016 | 442 | 8.131 | 7.635 | 496 |
| 1.10 | Betaalde interest | 5.404 | 5.404 | 139 | 4.954 | 4.954 | 140 | 4.348 | 4.348 | - |
| 1.11.a | Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 360 | 360 | - | 329 | 329 | - | 258 | 258 | - |
| 1.12 | Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 421 | 402 | 19 | 169 | 160 | 9 | 77 | 75 | 2 |
| 1.13 | Vennootschapsbelasting | 1.996 | 1.821 | 175 | 2.684 | 2.535 | 149 | 3.520 | 3.358 | 162 |
| Saldo uitgaande kasstromen | | 43.924 | 42.399 | 1.662 | 38.626 | 37.140 | 1.626 | 33.270 | 31.449 | 1.821 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | 2.836 | 2.280 | 558 | 5.078 | 4.607 | 471 | 9.012 | 8.670 | 342 |
| (Des) investeringsactiviteiten | | | | | | | | | | |
| MVA ingaande kasstroom | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Verkoopontvangsten bestaande huur | 12.266 | 11.627 | 639 | 6.856 | 6.468 | 388 | 7.273 | 5.446 | 1.827 |
| 2.2 | Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.3 | Verkoopontvangsten nieuwbouw | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.4 | Verkoopontvangsten grond | - | - | - | 139 | - | 139 | - | - | - |
| 2.5 | (Des)investeringsontvangsten overig | - | - | - | - | - | - | 2.600 | 2.599 | 1 |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA | | 12.266 | 11.627 | 639 | 6.995 | 6.468 | 527 | 9.873 | 8.045 | 1.828 |
| MVA uitgaande kasstroom | | | | | | | | | | |
| 2.6 | Nieuwbouw huur | 23.846 | 23.846 | - | 35.030 | 28.957 | 6.073 | 23.155 | 23.155 | - |
| 2.7 | Verbeteruitgaven | 10.737 | 10.593 | 145 | 10.974 | 10.804 | 171 | 6.087 | 6.030 | 57 |
| 2.8 | Aankoop | - | - | - | - | - | - | 2.579 | 2.579 | - |
| 2.9 | Nieuwbouw verkoop | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.10 | Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.11 | Sloopuitgaven | 721 | 721 | - | 110 | 110 | - | 633 | 633 | - |
| 2.12 | Investering overig | 428 | 412 | 16 | 740 | 719 | 22 | 2.219 | 2.129 | 90 |
| 2.13 | Externe kosten bij verkoop | 613 | 581 | 32 | 361 | 340 | 20 | - | - | - |
| Tussentelling uitgaande kasstroom MVA | | 36.345 | 36.153 | 193 | 47.215 | 40.930 | 6.286 | 34.673 | 34.526 | 147 |
| 2.16 | Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -24.079 | -24.526 | 446 | -40.220 | -34.462 | -5.759 | -24.800 | -26.481 | 1.681 |
| Financiële Vaste Activa | | | | | | | | | | |
| 2.17.1 | Ontvangsten verbindingen | 7 | - | 7 | 2.291 | - | 2.291 | - | - | - |
| 2.17.2 | Ontvangsten overig | - | - | - | - | - | - | 564 | 564 | - |
| 2.17.3 | Ontvangsten aflossing interne lening | - | - | - | - | 46 | - | - | - | - |
| 2.17.4 | Dividend vanuit niet-daeb | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.17.5 | Ontvangen interne lening | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.18.1 | Uitgaven verbindingen | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
| 2.18.2 | Uitgaven overig | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.18.3 | Verstrekken interne lening | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.18.4 | Uitgaven dividend | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.18.5 | Uitgaven aflossing interne lening | - | - | - | - | 46 | - | - | - | - |
| 2.19 | Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 7 | - | 7 | 2.291 | 46 | 2.245 | 565 | 564 | 1 |
| Kasstroom uit (des)investeringen | | -24.072 | -24.526 | 453 | -37.929 | -34.416 | -3.514 | -24.235 | -25.917 | 1.682 |
| Financieringsactiviteiten | | | | | | | | | | |
| Ingaand | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 | Nieuwe te borgen leningen (en storting leningen) | 27.719 | 27.719 | - | 34.462 | 34.462 | - | 18.700 | 18.700 | - |
| 3.1.2 | Nieuwe ongeborgde leningen Daeb-investeringen | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.1.3 | Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen | - | - | - | 5.500 | - | 5.500 | - | - | - |
| Uitgaand | | | | | | | | | | |
| 3.2.1 | Aflossing geborgde leningen | 2.776 | 2.776 | - | 2.939 | 2.939 | - | 7.693 | 7.693 | - |
| 3.2.2 | Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen | 186 | 186 | - | 178 | 178 | - | 734 | 170 | 564 |
| 3.2.3 | Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | 24.757 | 24.757 | - | 36.845 | 31.345 | 5.500 | 10.273 | 10.837 | -564 |
| 4.1 | Mutatie liquide middelen | 3.521 | 2.511 | 1.011 | 3.994 | 1.536 | 2.457 | -4.950 | 6.793 | -1.510 |
| 4.2 | Wijziging kortgeldmutaties | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Liquide middelen per 1/1 | | 4.523 | 1.490 | 3.033 | 4.024 | 1.973 | 2.051 | 9.339 | 8.533 | 806 |
| Liquide middelen per 31/12 | | 8.044 | 4.001 | 4.044 | 8.379 | 3.849 | 4.528 | 4.389 | 2.123 | 2.266 |
| Geactiveerde productie t.b. het eigen bedrijf | | | | | | | | | | |
| Toegerekende rente aan projecten | | | | | | | | | | |
| | | 498 | 498 | 0 | 749 | 658 | 91 | 555 | 555 | 0 |
| | | 795 | 795 | 0 | 1024 | 946 | 78 | 373 | 373 | 0 |

BIJLAGE 7: Enkelvoudige Balans (bedragen x € 1.000,-)

| | Begroting 2025 | Begroting 2024 | Jaarrekening 2023 | | Begroting 2025 | Begroting 2024 | Jaarrekening 2023 |
|---|------------------|------------------|-------------------|---|------------------|------------------|-------------------|
| Vaste activa | | | | Eigen Vermogen | | | |
| Materiële vaste activa | | | | Eigen vermogen | | | |
| 1.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie | 5.298 | 5.841 | 6.149 | 8.1 Overige reserves | 854.949 | 733.747 | 730.382 |
| | 5.298 | 5.841 | 6.149 | | 854.949 | 733.747 | 730.382 |
| Vastgoedbeleggingen | | | | Vreemd Vermogen | | | |
| 2.1 Commercieel Vastgoed in exploitatie | 48.956 | 43.851 | 42.730 | | | | |
| 2.2 Commercieel Vastgoed in ontwikkeling | - | 3.368 | - | Voorzieningen | | | |
| 2.3 Sociaal Vastgoed in exploitatie | 1.049.161 | 928.071 | 878.869 | 9.1 Voorziening onrendabele invest. nieuwbouw | 16.500 | 23.290 | 8.714 |
| 2.4 Sociaal Vastgoed in ontwikkeling | 8.277 | 10.378 | 4.191 | 9.2 Voorziening voor belastingen | - | - | - |
| 2.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 3.728 | 3.362 | 3.376 | | 16.500 | 23.290 | 8.714 |
| | 1.110.122 | 989.030 | 929.166 | | | | |
| Financiële vaste activa | | | | Langlopende schulden | | | |
| 3.1 Netto vermogenswaarde niet-daeb | 1.890 | - | 1.890 | 10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen | 226.886 | 229.344 | 191.954 |
| 3.2 Latente belastingvordering | 221 | 341 | 558 | 10.2 Verplichting Verkoop onder Voorwaarden | 3.336 | 3.031 | 2.798 |
| 3.3 Overige financiële vaste activa | 450 | - | 450 | | 230.222 | 232.375 | 194.752 |
| | 2.561 | 341 | 2.898 | | | | |
| Vlottende activa | | | | Kortlopende schulden | | | |
| Voorraden | | | | 11.1 Schulden aan kredietinstellingen | 15.406 | 6.493 | 2.944 |
| 4.1 Voorraad materialen | 91 | 100 | 91 | 11.2 Schulden aan leveranciers | 2.069 | 2.069 | 2.791 |
| | 91 | 100 | 91 | 11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2.214 | 2.028 | 1.492 |
| Onderhanden projecten | | | | 11.4 Overige Schulden | - | - | - |
| 5.1 Onderhanden projecten en voorraad grondposities | 106 | 106 | 1.295 | 11.5 Overlopende passiva | 5.595 | 4.143 | 4.224 |
| | 106 | 106 | 1.295 | | 25.284 | 14.733 | 11.451 |
| Vorderingen | | | | | | | |
| 6.1 Huurdebiteuren en overige vorderingen | 653 | 144 | 1.227 | | | | |
| 6.2 Gemeenten | - | - | - | | | | |
| 6.3 Groepsmaatschappijen | - | - | - | | | | |
| 6.4/6.5 Overige Vorderingen/overlopende activa | 84 | 206 | 84 | | | | |
| | 737 | 350 | 1.311 | | | | |
| Liquide middelen | | | | | | | |
| 7.1 Liquide middelen | 8.043 | 8.377 | 4.389 | | | | |
| | 8.043 | 8.377 | 4.389 | | | | |
| Totaal | 1.126.958 | 1.004.145 | 945.299 | Totaal | 1.126.955 | 1.004.145 | 945.299 |



SallandWonen
Domineeskamp 1
8102 CC Raalte
T 0572 348 348
info@sallandwonen.nl
www.sallandwonen.nl
KvK 38013279
BTW NL8240.97.506.B.01