



Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

	Inhoudsopgave	2
	Het jaar 2025 in vogelvlucht	4
	Wat hebben we gedaan in 2025?	5
	2025 in vogelvlucht	11
1	Voorwoord	12
2	Visie en strategie	16
3	Werken aan maatschappelijke opgaven	20
	3.1 De betaalbaarheid van het wonen	21
	3.2 Beschikbaarheid van passende woningen	26
	3.3 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad	37
	3.4 Leefbaarheid	43
	3.5 Prestaties per gemeente	48
4	Maatschappelijke verankering	49
5	Tevreden medewerkers en huurders	56
	5.1 Tevreden huurders	57
	5.2 Tevreden medewerkers	60
6	Governance en organisatiecontinuïteit	62
	6.1 Governance – goed bestuur	63
	6.2 Organisatieopbouw en -structuur	69
	6.3 Bedrijfslasten en efficiency	72
	6.4 Risicomanagement	74
7	Financiële continuïteit en vermogensbeheer	80
8	Verslag van de ondernemingsraad	91
9	Verslag van de Raad van Commissarissen	94

10	Jaarrekening	108
10.1	Kengetallen	109
10.2	Geconsolideerde balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)	110
10.3	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025	112

Het jaar 2025 in vogelvlucht

Wat hebben we gedaan in 2025?

Januari

Bezoek gedeputeerde

Op vrijdag 17 januari lieten we gedeputeerde Liesbeth Grijsen (provincie Overijssel) zien hoe wij lokaal werken aan de woon-zorgopgave. We startten bij de Buitengewoonthuis-woning in de Molenwijk in Heino, een mooi voorbeeld van levensloopbestendig wonen. Daarna bezochten we Wooncommunity de Ware in Raalte, waar jongeren met en zonder zorgvraag samen wonen.

Een bewoner vertelde enthousiast over zijn ervaringen en gaf ons een rondleiding door zijn appartement.



Februari

Startbijeenkomst wooncoaches

De eerste startbijeenkomst van onze wooncoaches! Een gezamenlijk initiatief van SallandWonen, de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte, met ondersteuning van de provincie Overijssel. De wooncoach helpt 55-plussers bij de stap naar een kleinere, passende woning en draagt zo bij aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Tijdens de bijeenkomst hebben betrokken medewerkers uit de gemeenten en de WMO kennisgemaakt en ervaringen gedeeld. Een mooie eerste stap naar een succesvolle uitvoering van dit project!

Maart

Wooncommunity de Ware geopend

De eerste wooncommunity met 24 appartementen in de gemeente Raalte feestelijk geopend.

Wooncommunity De Ware wordt al enige tijd bewoond, maar nu iedereen goed is geland, was het moment daar om dit samen te vieren.

Bewoners, familieleden, beide wethouders en vertegenwoordigers van RIBW Overijssel, Wijz Welzijn en SallandWonen waren hierbij aanwezig.

In deze woongemeenschap wonen mensen met een zorgvraag en mensen zonder zorgvraag samen in één gebouw. Daarbij letten ze op elkaar en ondernemen ze soms gezamenlijke activiteiten. Daar hebben we in Salland een mooi woord voor:

Noaberschap.



April

Opruimdag in de Hartkamp

Dat krijgen we samen voor elkaar! Vele handen maken licht werk. Samen met Mateboer, Gemeente Raalte, Stamhoeve en de Tuincoaches organiseerden we een succesvolle opruimdag en tegelwipactie aan de Aar van de Werfhorstingsingel, Johanna van Burenlaan en de Jacob Reviusstraat in Raalte. In de wijk Hartkamp onderhouden en verbeteren we namelijk 104 woningen. De grootste klus is het vervangen van de daken. Bij een deel van de woningen wordt het dak zelfs geïsoleerd met stro. Om het dak te vervangen moet de zolder leeg zijn. Wat een klus! Omdat het ook fijn wonen is als je een groene tuin hebt konden er ook tuintegels ingeleverd worden voor een gratis plantje. Na afloop van het harde werk kon er met elkaar wat lekkers gegeten worden bij de snackwagen in de buurt.

April

Kerkstraat: wonen in een kantoorpand

Feestelijk moment met een open huis afgelopen vrijdag aan de Kerkstraat 3 in Raalte! Hier zijn samen met bouwbedrijf Gebr Meijer 12 appartementen gebouwd in een kantoorgebouw waar tot voor kort ZGR haar kantoor hield. Een mooie transformatie van werkplek van naar woonplek!



Woonimpresie Buitengewoon thuis woning

Mei

Met trots! Onze Buitengewoonthuiswoningen

We zijn trots op onze Buitengewoonthuiswoningen die we al in veel dorpen hebben gebouwd. Onze Buitengewoonthuiswoningen zijn middelgrote huurwoningen die geschikt zijn voor 1- en 2 persoons huishoudens. Zowel jonge als oudere huurders met of zonder zorgvraag kunnen hier goed lang en zelfstandig wonen. We hebben er zelfs een [kort filmpje](#) over gemaakt.

Juni

Ondersteuning voor huurders bij wonen

We hebben onze handtekening gezet onder de samenwerkingsovereenkomst met PresentDeventer. Samen verbinden we hulpvragers (meestal onze huurders) met vrijwilligers om extra ondersteuning te bieden daar waar het nodig is. Een prachtig initiatief waarbij we echt het verschil kunnen maken. Present coördineert de groepen vrijwilligers die hun handen uit de mouwen willen steken voor- en bij mensen die wel een steuntje kunnen gebruiken. Zo knappen ze bijvoorbeeld met elkaar een kinderkamer op of ze ruimen een tuin op als dat moet.





Juli

Bij 44 woningen Biosbased dakelementen gevuld met stro

In de wijk Hartkamp in Raalte hebben we in een onderhoudsproject van 104 woningen de daken bij 44 woningen voorzien van "strodaken". Hierbij zijn prefab daken ingeblazen met schoongemaakt stro als isolatie. Hiervoor zijn wij samen met Mateboer, Tifa Lemele, ThermoStro en Biosbased Salland een samenwerking aangegaan. Samen bouwen we aan een toekomstbestendige, circulaire en leefomgeving met materialen uit de natuur. En dat doen we met lokale partners.

Juli

Sleutelmoment Olst

11 huurders hebben de sleutel gekregen van hun nieuwe appartement in het Van Voorsthuis op de locatie van het voormalige uitvaartcentrum in Olst. Een belangrijke stap richting comfortabel en passend wonen voor senioren. De appartementen zijn speciaal bestemd voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder. Ze beschikken over een inpandige berging en zijn geschikt voor het gebruik van een scootmobiel. Dankzij de ligging vlak bij het zorgcentrum sluiten deze woningen perfect aan bij de wensen van de doelgroep. Extra bijzonder: een aantal bewoners uit het oude deel van Averbergen – dat deels gesloopt en herbouwd wordt – heeft nu een plek gevonden in het nieuwe Van Voorsthuis. Vlakbij hun oude woning. Een mooie en zorgvuldige overgang!





Augustus

Ijs en een goed gesprek

Onze wooncoaches Ellen en Karin staan op een mooie zomerdag op de markt in Wijhe*. Maar ze doen meer dan dat! Ze gaan in gesprek met huurders (vanaf 55+) die vragen hebben over hun woontoeekomst. Of het nu gaat om kleiner wonen, of juist langer zelfstandig blijven wonen, Ellen en Karin denken graag mee!

September

Servicemiddag Mozarthof

Samen met aannemersbedrijf Valk organiseerden we een gezellige en informatieve servicemiddag voor de huurders van de 20 Buitengewoonthuiswoningen aan de Mozarthof in Raalte. Met deze middag sloten we de bouw van het woningblok officieel af. Huurders konden vragen stellen over bijvoorbeeld de warmtepomp en kleine opleverpunten. Het was mooi om dit samen te doen en te merken dat de meeste bewoners heel blij zijn met hun nieuwe woning!



Oktober

Huurdersdag

Wat een mooie dag! Begin oktober vond onze allereerste Huurdersdag plaats. We mochten zo'n 250 huurders verwelkomen op ons kantoor. Na een warm welkom met koffie, thee en iets lekkers, gingen we met elkaar in gesprek over allerlei onderwerpen: van een groene woonomgeving tot nieuwbouw, doorstroming, tips van onze vakmannen en vochtproblemen. Een hoogtepunt? De VR-bril waarmee je een kijkje kon nemen in een BGT-woning! En natuurlijk ging iedereen naar huis met een kleine goodiebag. De komende jaren gaan we op bezoek in de dorpen. En over een paar jaar een nieuwe Huurdersdag!

November

Insectenhotel

Onze woningen hebben nu gemiddeld energielabel A. Een prachtig resultaat dat we samen hebben bereikt. Dankzij de inzet van onze collega's én de samenwerking met onze ketenpartners in nieuwbouw- en onderhoudsprojecten zijn onze woningen energiezuiniger dan ooit.

Om dat te vieren én te symboliseren, hebben we een insectenhotel geplaatst in de vorm van een A bij ons kantoor.

Een insectenhotel is een constructie van natuurlijke materialen met holtes en buisjes waar insecten zoals bijen, vlinders en lieveheersbeestjes kunnen nestelen of overwinteren. Het draagt bij aan biodiversiteit en is een klein maar krachtig voorbeeld van duurzaamheid in de praktijk.



December

Omloop

Een nieuw hoofdstuk aan de Omloop in Raalte. We hebben afscheid genomen van de oude woningen en zijn gestart met de nieuwbouw. Aannemersbedrijf Valk bouwt hier 19 eigentijdse comfortabele Buitengewoonhuiswoningen. Hier hebben we samen met een aantal toekomstige bewoners en de bewonerscommissie de eerste stenen van dit avontuur gelegd. We zijn heel blij met wat we samen kunnen bereiken.

1 Voorwoord



Het afgelopen jaar bleef de druk op woningcorporaties hoog door de aanhoudende spanning op de woningmarkt en de grote hoeveelheid vraagstukken op het gebied van bouwen, verduurzamen en betaalbaarheid. De plotseling aangekondigde huurbefriezing vroeg dit voorjaar veel extra inzet van ons als organisatie en had direct invloed op de beoordeling van ons als betrouwbare partner voor financiering.

Woningcorporaties opereren in een omgeving met grote investeringsdruk, beperkte middelen, streng toezicht, structurele woningnood, complexe wetgeving, verduurzamingsverplichtingen en sociale uitdagingen. Deze omstandigheden versterken elkaar en maken strategische afwegingen steeds ingewikkelder.

SallandWonen zet zich in voor betaalbare, duurzame woningen en een prettige woonomgeving in Salland. We willen naast huisvesting ook bijdragen aan de leefkwaliteit in de regio Salland. Samen met partners en huurders werken we aan een toekomst waarin iedereen zich thuis voelt.

In 2025 richtten we ons opnieuw op extra nieuwbouw, vergroening van bestaande woningen en een veilige, leefbare omgeving. Onze koers voor de komende jaren is vastgesteld: we werken aan goed wonen in wijken waar bewoners zich thuis voelen.

Mooie successen in een intensief jaar

In 2025 hebben we opnieuw veel bereikt. Voor het 2^e jaar op rij is de mutatiegraad gestegen en hebben we meer verhuringen gehad dan het jaar ervoor. Onze inzet loont. Zo voegden we 84 nieuwbouwwoningen toe en bevorderden via verschillende initiatieven de doorstroming, Denk daarbij aan het inzetten van wooncoaches, het tweehurenbeleid en verschillende voorrangsregelingen, waaronder voorrang bij de verkoop van huurwoningen. Mede hierdoor zijn verhuizingen in gang gezet, wat weer zorgt voor doorstroming op de woningmarkt en meer kans voor woningzoekenden. Dit jaar hebben we niet alleen meer woningen verkocht dan andere jaren, maar verhuren we ook meer woningen tijdelijk die we op termijn gaan slopen.

We verduurzaamden 191 woningen naar energielabel A, plaatsten 236 hybride warmtepompen en voorzagen 230 woningen van zonnepanelen. Ons bezit heeft sinds 2024 een gemiddeld energielabel A en kreeg dit jaar een A-waardering in de Aedesbenchmark op het onderdeel 'duurzaamheid'. Maar we deden meer op het gebied van verduurzamen. Zo pasten we innovatieve vernieuwingen toe als biobased dakplaten bij het vervangen van daken. Samen met partners voerden we vrijwel al het geplande onderhoud uit bij zo'n 2.400 woningen en controleerden we rookmelders bij 490 woningen. Brandveiligheid werd verbeterd bij verschillende complexen en er zijn duidelijke afspraken gemaakt over veilige vluchtwegen.

De huurbefriezing ging niet door, maar de huurverhoging bleef wel beperkt door wetgeving. Opnieuw bleef voor huurders met een laag inkomen en EFG-energielabels de huur gelijk. Onze collega's van wijkbeheer leverden mooie en goede resultaten op het gebied van leefbaarheid en klimaatadaptatie. En om wijkvernieuwing te realiseren, sloopten we 19 woningen. We organiseerden een succesvolle Huurdersdag met 250 deelnemers en onze dienstverlening aan huurders werd gewaardeerd met een 8,1.

Intern introduceerden we digitaal samenwerken, stelden we een nieuw strategisch plan op en blijven we ons verbeteren. Dankzij onze inzet in de afgelopen jaren liggen we op koers met de strategische doelen die we hebben, een resultaat waar we trots op zijn. Voor 2026 verwachten we 51 nieuwbouwwoningen op te leveren, gaan we verder met verduurzaming, geven we een vervolg aan de inzet van de wooncoaches en verbeteren we de brandveiligheid woningen en de vluchtwegen in complexen. Onze toezichthouders waarderen onze actieve bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelen in ons werkgebied.

Jaarverslag

Met dit jaarverslag verantwoorden we ons over de realisatie van de voorgenomen maatschappelijke- en volkshuisvestelijke prestaties en activiteiten en presenteren de behaalde volkshuisvestelijke resultaten.

We boekten een positief resultaat van € 94,2 miljoen. Dit resultaat wordt met name veroorzaakt door de stijgende waarden van ons bezit in 2025. Gaan we uit van onze normale bedrijfsvoering, zonder de waarde stijging van onze woningen mee te nemen, dan is het resultaat € 11,4 miljoen positief. Dit resultaat wijkt af van de begroting en wordt veroorzaakt door hogere verkoopopbrengsten en doordat er minder is uitgegeven aan onderhoud dan begroot onder andere doordat planningen wijzigden. De uitgaven voor onderhoud volgen alsnog op een later moment.

Tenslotte

Woningcorporaties, waaronder SallandWonen, zijn geen op winst gerichte organisaties. Toch betalen wij al jaren vennootschapsbelasting en worden we geconfronteerd met de ATAD-maatregel, die onze renteaftrek beperkt. Deze belastingen zijn niet bedoeld voor stichtingen zoals de onze en onttrekken maatschappelijk geld dat hard nodig is voor nieuwbouw en de verduurzaming van onze woningen aan onze bedrijfsvoering. In een periode waarin de volkshuisvestelijke opgaven enorm zijn, blijft het onterecht dat middelen voor betaalbaar en duurzaam wonen nog steeds wegvloeien naar de algemene middelen van het Rijk.

2025 was ook een jaar waarin de gevolgen van wisselend overheidsbeleid merkbaar waren. De onzekerheid over de voorgenomen huurbefriezing, stijgende bouw- en onderhoudskosten en aangepaste regelgeving hebben onze planning en keuzes beïnvloed. Deze omstandigheden maakten het noodzakelijk nog scherper te sturen op kasstromen en financiële ruimte. Ondanks deze dynamiek bleven we samen met gemeenten, huurdersorganisaties en andere partners zo goed mogelijk werken aan goed en betaalbaar wonen in Salland.

We zien uitdagingen door maatschappelijke ontwikkelingen en onzekerheid over duurzaamheid en migratiebeleid, die onze huurders en organisatie raken. Maar volkshuisvesting staat weer op de agenda en we hebben samen met partners hard gewerkt aan betaalbare, duurzame woningen. In 2025 is de groei voortgezet en we gaan hier in 2026 mee verder.

Dank aan alle medewerkers en partners voor hun inzet. Door samenwerking bereiken we meer. Samen met de Raad van Commissarissen kijken we tevreden terug op 2025.



Marijke Kool
Directeur-bestuurder

2 Visie en strategie

” Omdat goed wonen belangrijk blijft



Samen met het jaarplan 2025 vormt ons strategisch plan 'Omdat goed wonen belangrijk blijft' het kader voor de verantwoording over onze prestaties en activiteiten van 2025. Dit strategisch plan was onze leidraad voor de periode 2021 tot en met 2025. Hieronder volgen de missie en strategie gebaseerd op dit plan.

Missie

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

Strategische doelen

Voor de periode tot 2025 hebben we strategische prestaties met doelstellingen vastgesteld.

Tabel 1: Voortgang strategische doelstellingen SallandWonen

Indicator	Realisatie 2023	Doelstelling eind 2025	Realisatie/eindstand 2025
1. Waardering maatschappelijke verankering bij visitatie	-	8	Goed/uitstekend
2. Klanttevredenheid			
a. Overall benchmarkselectie	8,1	Gem. ≥ 8	8,1
b. Klantreis subonderdelen	100	100% $\geq 5,5$	100
3. Medewerkerstevredenheid			
a. Algemeen	8,2	Gem. ≥ 8	8,2
b. Per onderdeel	100	100% $\geq 5,5$	100
4. Doelen op basis van wensportefeuille 2033			
a. Ontwikkeling woningvoorraad Daeb (aantal)	5.333	5.715/5.830	5.362
b. Groei compacte/toegankelijke woningen Daeb (%)	31,3	4000%	32
c. Slagingskans, signaal van een gezonde markt (%)	5	≥ 20	4
d. Betaalbaarheid huren: % tot 2e aftoppingsgrens	84	≥ 80	8310%
e. Toewijzingen huishoudens passend toewijzen (%)	70,40	-	61,1
5. Huurachterstand actieve huurders	0,46	$\leq 0,75$	0,51
6. Klanttevredenheid bij verduurzamen en onderhoud	7,7	8	8,1
7. Energie labeling woningen (gemiddeld)	label A	label A	Label A
8. Circulariteit	ervaren en leren	ervaren en leren	ervaren en leren
9. Leefbaarheid in wijken	-	7	7,2
10. Bedrijfslasten per woning	1.011	-	1.276
11. Huurderving			
a. Woningen en garages	0,30	50,00%	66,00%
b. BOG/MOG/ZOG	0,92	125,00%	108,00%
12. Financiële ratio's AW	voldaan	aan voldoen	voldaan
13. Waardering voor governance bij visitatie	-	8	goed

Dankzij onze inzet in de afgelopen periode hebben we onze strategische doelen gerealiseerd. Door intensief te werken aan de ontwikkeling van de wensportefeuille, zijn er positieve resultaten geboekt. Wel blijft de slaagkans nog achter. Daarom zetten we ons nu en in de toekomst actief in om deze kans te vergroten door uitbreiding van de woningportefeuille, het bevorderen van doorstroming, het beter benutten van de bestaande voorraad én het vergroten van transparantie bij woningtoewijzing. Zo versterken we stap voor stap ons succes en kunnen we meer woningzoekenden helpen aan een thuis.

Ons strategisch kader sluit rechtstreeks aan op de vier volkshuisvestelijke opgaven: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid. In onze plannen beoordelen we steeds hoe onze inzet bijdraagt aan deze wettelijke taken. Daarbij houden we rekening met onze financiële ruimte en de noodzaak om keuzes voor de langere termijn vol te houden.

Duurzaam businessmodel

We streven ambitieuze doelen na en benutten onze financiële ruimte maximaal, wat uitdagingen oplevert. Op de korte termijn accepteren we een afname van ons vermogen om zoveel mogelijk nieuw te bouwen en te verduurzamen. Door wisselende marktomstandigheden en hoge ambities blijft het borgen van financiële duurzaamheid op de lange termijn belangrijk, ook het komende jaar.

De focus ligt voorlopig op het toevoegen en goed onderhouden van woningen, veilig en leefbaar wonen en extra verkopen. Voor de middellange termijn blijven we inzetten op groei en verdichting op strategische locaties en onderzoeken we woningsplitsing en woninguitbreiding. Dit in combinatie met meer aandacht voor de transformatie naar de gewenste portefeuille en verduurzaming om klimaatneutraal te zijn in 2050.



In de Hartkamp in Raalte hebben 44 woningen een 'strodak' gekregen.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Woningcorporaties spelen een centrale rol in de samenleving en werken met maatschappelijk geld. Wij dragen bij aan maatschappelijke doelen zoals duurzaamheid, betaalbaarheid, sociale betrokkenheid, transparantie, inclusiviteit en diversiteit. Onze woonambities zijn afgestemd op lokale behoeften, in overleg met gemeenten en huurders. We zetten ons in voor betaalbaar en duurzaam wonen, milieuverbetering via natuurinclusief bouwen en stimuleren samenwerking om efficiënter te werken en verspilling te voorkomen. Duurzaamheid is leidend binnen ons bedrijf: we beperken onze milieubelasting en letten kritisch op uitgaven. Onze kasstromen zijn gericht op het verbeteren van wonen in ons werkgebied.

In dit verslag leest u hoe wij bijdragen aan maatschappelijke opgaven en goed bestuur. Zo formuleerden we beleid voor genderneutraal communiceren, nemen trainees en stagiairs aan, experimenteren en oefenen met circulaire toepassingen en andere duurzame innovaties en ondersteunen oefeningen van hulpdiensten.

Vooruitblik 2026 en verder

De komende jaren blijven we ons inzetten voor voldoende betaalbare en duurzame woningen in Salland. We voeren onze belangrijkste taken uit binnen de beschikbare middelen, maar onze financiële situatie blijft onder druk staan. Extra woningverkoop in 2025 en 2026 geeft tijdelijke inkomsten om te investeren in nieuwbouw, maar is geen oplossing voor de lange termijn. De groeiende vraag naar sociale huurwoningen vraagt om een evenwicht tussen investeringen en een woningvoorraad van voldoende omvang. Landelijke ontwikkelingen zorgen voor extra uitdagingen door het gebrek aan structurele financiering. Daarom sturen we scherp op kasstromen, stemmen investeringen af op urgentie en werken zoveel mogelijk samen met gemeenten en partners om investeringen extra te laten renderen. Zo blijven we bijdragen aan goed en betaalbaar wonen in Salland, met het oog op een solide financiële basis voor de toekomst.

3 Werken aan maatschappelijke opgaven



Beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid blijven voor ons als corporatie centraal staan. Wij zetten ons in voor een thuis voor onze huurders en zoeken samenwerking met gemeenten en partners om maatschappelijke opgaven rond wonen, duurzaamheid en betaalbaarheid aan te pakken.

De Nationale Prestatie Afspraken vragen extra inzet van woningcorporaties, dus ook van SallandWonen. In 2025 leverden wij hieraan een concrete bijdrage binnen ons werkgebied.

3.1 De betaalbaarheid van het wonen

Wij zorgen voor voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen. We letten op huur- én energiekosten. Onze focus ligt op mensen die volgens de regels van woningcorporaties een huis zoeken. We zoeken steeds de balans tussen zo betaalbaar mogelijke huren en voldoende middelen om de opgaven waar we voor staan te realiseren.

Wij volgen niet alleen de ontwikkeling van de huurprijzen, maar ook de totale woonlasten van onze huurders. Door te isoleren en maatregelen te nemen die het energieverbruik terugdringen, zijn de woonlasten van veel huishoudens stabiel gebleven of zelfs gedaald. Deze inzichten nemen wij mee in ons beleid, zodat verduurzaming blijft bijdragen aan betaalbaarheid.

Maatschappelijke prestaties

We behaalden de volgende maatschappelijke prestaties op het doel 'betaalbaarheid van het wonen' in 2025:

Tabel 2: Maatschappelijke prestaties op het doel betaalbaarheid van het wonen

Indicator	Realisatie	Doelstelling	Realisatie
	2024	2025	2025
Huursom (%)	5,23	6,1	4,38
Verhuur niet-Daeb middenhuur (%)		>90	100

Het belang van een betrouwbare overheid is dit jaar wel heel duidelijk geworden. Een in het voorjaar aangekondigde huurbevriezing, ging gelukkig niet door. Wel is het huurbeleid door de overheid bijgesteld, waardoor de feitelijke huurverhoging lager uitviel dan begroot. In het belang van betaalbaar wonen, hebben we begrip voor deze bijstelling. Maar dit raakt direct onze inkomsten. Inkomsten die, ook door overheidsingrijpen in het verleden, niet meegroeien met de inflatie. Dit is op de langere termijn financieel geen houdbare situatie.

Huurbeleid

Voor 2025 hadden we een huurverhoging geraamd op basis van de cao-ontwikkeling min 0,5%, wat neerkwam op een forse stijging. De overheid heeft dit bijgesteld naar 4,5% in plaats van 6,1%. Het kabinet wilde de huren voor 2025 en 2026 bevroren, maar dat plan is niet doorgegaan. In hoofdstuk 6 bespreken we de gevolgen hiervan voor onze organisatie en sector. Nieuw dit jaar was dat huren onder de € 350,- met € 25,- zijn verhoogd.

Correctie huursom

In 2023 overschreed onze huursom het wettelijk toegestane maximum. De opdracht van onze toezichthouder was om dit te corrigeren in 2024 en, indien nodig, in 2025. Deze correctie is zoveel mogelijk in 2024 doorgevoerd.

Voor 2025 gold nog een aanvullende aanpassing van 0,05%, waardoor de maximale huursom voor ons 4,45% was. Met een gerealiseerde huursom van 4,38% voldoen wij volledig aan de gestelde eisen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Naast de standaard huurverhoging hebben we opnieuw gekozen voor een huurverhoging op basis van inkomen. Door de meeropbrengst van deze extra huurverhoging konden we voor de meeste huurders met een laag inkomen de verhoging beperken tot 4,1%. In overleg met de huurdersorganisaties zijn ook dit jaar de huren bevroren van huurders met een laag inkomen die wonen in een woning met een minder goed energielabel (EFG) en die nog geen aanbod hebben gekregen voor verbetering van hun woning.

Bij de inkomensafhankelijke verhoging voor huurders met een hoger inkomen hebben we het bedrag niet meer gematigd. Het genereren van voldoende inkomsten om onze plannen uit te voeren, kreeg prioriteit boven bescherming van huurders die niet meer passend wonen. We vragen deze verhoging alleen als de huidige huur onder de Daeb-grens ligt. Is de huur hoger dan die grens, dan vinden we het huurbedrag passend bij een hoger inkomen. Dit resulteerde in de volgende verhogingen:

- hoog middeninkomen: € 50,- (gelijk aan 2024)
- hoog inkomen: € 100,- (€ 80,- in 2024).

Als gevolg van deze verhoging dienden 30 huurders bezwaar in. Bij 22 van hen werd de verhoging aangepast omdat ze konden aantonen dat hun inkomen lager was dan bij ons bekend, of omdat hun gezinssamenstelling en daarmee hun inkomen onlangs was veranderd.

Middenhuur

Wij bieden woningzoekenden met een middeninkomen huisvesting aan via de verhuur uit onze niet-DAEB portefeuille. Het doel was dat in 2025 minimaal 90% van deze woningen wordt aangeboden binnen het middeldure huursegment. In het verslagjaar zijn er 5 woningen in de niet-DAEB portefeuille verhuurd, allen tegen een huurprijs die valt binnen de categorie middenhuur.

Huur betalen

Wij hanteren een sociale incassosystematiek en volgen de afspraken die zijn vastgelegd in de overeenkomst Vroegsignalering. In deze overeenkomst, afgesloten met de gemeenten, staan de afspraken die voortvloeien uit de Wet gemeentelijk schuldhulpverlening (Wgs). Dit betekent dat wij huurachterstanden tijdig signaleren bij onze huurders en waar nodig melden bij de gemeente. Vervolgens wordt er persoonlijk contact opgenomen en, indien nodig, een huisbezoek gepland om samen met de huurder tot haalbare betaalafspraken te komen. Ook passen we maatwerk toe bij het zoeken naar oplossingen.

Deze aanpak realiseren wij in nauwe samenwerking met partners, zoals het overleg Zorg & Veiligheid in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte. Elke problematische huurachterstand wordt afzonderlijk beoordeeld en besproken, waarna gerichte acties worden ingezet, bijvoorbeeld een huisbezoek of inschakeling van het team Bijzondere Zorg. Het primaire doel is het voorkomen van ontruiming.

Volkshuisvestelijke resultaten

Volkshuisvestelijk hebben we op het gebied van betaalbaarheid in 2025 de volgende resultaten behaald:

Tabel 3: Huurprijs zelfstandige woningen

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Passend toewijzen (%)	97,2	99,7
Toewijzingen huishoudens onder grens passend toewijzen (%)	70,4	61,1
Huurprijs sociale huurwoning		
Gemiddelde huurverhoging (%) (excl. inkomensafhankelijke verhoging)	5,0	4,1
Wet eenmalige huurverlaging (aantal huishoudens)	10	2
Wet eenmalige huurverlaging (gemiddeld bedrag aan huurverlaging)	88,41	41,63
Huurprijs nieuwe verhuringen (gemiddeld in €)	642	683
Huurprijs (gemiddeld in €)	618	652
Verhouding huur /maximaal toegestane huur (%)	52,6	55,3
Geen huurverhoging woningen met EFG-energielabel (aantal)	50	18
Huurverhoging van € 25,- voor woningen met lage huur (aantal)	-	6
Inkomensafhankelijke huurverhoging		
Doelgroep hoog midden inkomen á 50 euro (aantal)	263	246
Doelgroep hoog inkomen á 100 euro (aantal)	83	84
Toegekende bezwaren (aantal/gemiddeld bedrag aan huurverlaging)	25/35,12	22/67,51
Huurprijs middenhuur		
Huurprijs nieuwe verhuringen (gemiddeld in €)	948	1.001
Huurprijs (gemiddeld in €)	948	993
Jaarlijkse huurverhoging (gemiddeld in %)	5,3	4,1
Huurprijs vrije sector huurwoning		
Huurprijs nieuwe verhuringen (gemiddeld in €)	957	0
Huurprijs (gemiddeld in €)	920	952
Jaarlijkse huurverhoging (gemiddeld in %)	5,3	4,1
Positie Aedes Benchmark Deelscore betaalbaarheid	C	-

Tweehurenbeleid

Wij kijken continu naar de woningmarkt: wat komt er op ons af en doen we voldoende waarvoor we zijn? We constateerden dat de oude werkwijze rondom passend toewijzen de keuzevrijheid van woningzoekenden belemmert en daarmee de doorstroming. Daarnaast groeit het aantal aandachtsgroepen, waardoor extra inzet op gemengde buurten en complexen gewenst is. Ook zagen we de kansen voor de doelgroep met net een iets hoger inkomen afnemen. Dit in combinatie met de wens voor meer gelijke kansen tussen de doelgroep dit valt onder passend toewijzen en de overige wettelijke doelgroepen.

We zijn daarom vanaf 2025 overgestapt naar een tweehurenbeleid. De ervaringen en reacties hierop zijn positief. We blijven de impact op gemixte wijken en kansen voor doelgroepen volgen. Op dit moment zien we meer toewijzingen aan de doelgroep met een net wat hoger inkomen en is het aantal toewijzingen aan de groep die valt onder passend toewijzen iets afgenomen. We blijven dit monitoren, maar laten ook de markt zijn werk doen. Reactiegedrag en inschrijfduur bepalen voor beide inkomensgroepen de kansen op de woningmarkt. Beide groepen behoren tot de wettelijke doelgroep van de woningcorporaties en zijn in de huidige woningmarkt ook beide volledig aangewezen op de sociale huur.

Huurachterstanden

Bij betalingsproblemen proberen we in een eerste gesprek zoveel mogelijk persoonlijk contact te hebben met de huurder. Soms komen we onverwachts langs, soms op verzoek en soms bellen we. Het doel is om te begrijpen waar het probleem zit en een oplossing te vinden. We merken dat er meer betalingsregelingen worden getroffen.

Om huurders die het moeilijk hebben te helpen, werken we samen met gemeenten, Humanitas, Financiën de Baas, GKB, BAD, Meldpunt bijzondere zorg en bewindvoerders. Sinds 2021 is deze samenwerking wettelijk vastgelegd door de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs). Deze wet maakt het mogelijk voor gemeenten om huurachterstanden bij ons op te vragen, zodat zij mensen met schulden beter en sneller kunnen helpen.

Ontruiming door huurachterstand

In 2025 hadden we 8 aanzeggingen tot ontruiming, waarvan 3 ontruiming zijn doorgezet. Het betrof een garagebox, een alleenstaande huurder en een gezin. Bij het gezin hebben wij en onze partners alle energie erin gestoken om deze ontruiming te voorkomen. Ouders en kind hebben onderdak.

De samenwerking en de informatie-uitwisseling tussen de gemeenten, Team Bijzondere Zorg en ons is goed. We trekken bij aanzeggingen van ontruiming samen op en besluiten samen pas tot ontruimen als dit nog maar de enige mogelijkheid is.

Vanaf 2024 is een kopie van de vroegsignalering bij de gemeente vereist om een uitspraak te krijgen van de rechtbank. Deze moet minimaal 8 weken oud zijn en mag niet ouder zijn dan een half jaar. Loopt een zaak al lang bij een deurwaarder en komen er meer schulden bij, dan zorgt deze eis voor een vertraging van de afhandeling.

Jaarlijks boeken we schulden af doordat ze (voorlopig) niet inbaar zijn. Dit kan als er bijvoorbeeld:

- niet voldoende of geen inkomen is om af te lossen, of
- geen verblijfadres bekend is (vaak vertrokken naar het buitenland), of
- een huurder een schuldsaneringstraject volledig heeft doorlopen.

In de eerste en tweede situatie blijft de vordering openstaan en proberen we op een later moment alsnog het bedrag te innen. In de derde situatie is voldaan aan de voorwaarden en rest ons niets anders dan de restantschuld definitief af te boeken.

Tabel 4: Huurschulden en ontruiming

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Huurachterstand huurders (meer dan € 50) (aantal)	170	177
Betalingsachterstand totaal (%)	0,72	0,74
Huurachterstand zittende huurders (%)	0,46	0,51
Afgesloten betalingsregelingen (aantal)	303	267
Nog actieve betalingsregelingen 31-12-2025 (aantal)	58	44
Afboeking wegens afgerond schuldhulpverlening (bedrag)	11.027	37.255
Dossiers naar de deurwaarder (aantal)	28	40
Aanzeggingen tot ontruiming (aantal)	12	8
Ontruiming vanwege huurachterstand (aantal)	2	3

Maatwerk

Maatwerk bij SallandWonen betekent dat wij afwijken van de standaard werkwijze om woningzoekenden of huurders te ondersteunen, bijvoorbeeld bij verhuur, huurprijs of financiële problemen. Onze maatregelen bij financiële kwesties zijn:

- betalingsregeling
- verwijzing naar Humanitas of Financiën de Baas
- aanmelden bij Team Bijzondere Zorg
- huurbevroezing, -verlaging of tijdelijke huurkorting.

Informatie over deze regelingen staat op onze website.

Betaalbaarheid woningvoorraad

Betaalbaarheid staat centraal binnen het beleid van SallandWonen. De onderstaande tabel geeft inzicht in de verdeling van zelfstandige wooneenheden naar huurprijsklasse.

Tabel 5: Woningportefeuille naar huurprijsklasse

Indicator	2024	Realisatie 2025
Wooneenheden (zelfstandig) – naar huurprijsklasse (31-12)		
Goedkoop (%)	4,4	4,2
Betaalbaar (%)	79,9	78,9
Duur tot Daebgrens (%)	14,4	14,6
Duur boven Daebgrens (%), waarvan	1,3	2,3
- sociale verhuur		1,0
- middensegment (vanaf 1 juli 2024)	0,2	0,3
- vrije sector	1,1	1,0
Woningbezit – betaalbaar (31-12)		
Betaalbaar (goedkoop + betaalbaar) (%)	84,2	83,1

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 een kleinere en levensloopbestendige woning in plaats van grote eengezinswoningen. Ook zijn meer woningen nodig voor zowel reguliere woningzoekenden als woningzoekenden met een specifieke woonvraag.



Maatschappelijke prestaties

We behaalden de volgende maatschappelijke prestaties op het doel 'beschikbaarheid van passende woningen' in 2025:

Tabel 6: Maatschappelijke prestaties op het doel beschikbaarheid van passende woningen

Indicator	Realisatie	Doelstelling	Realisatie
	2024	2025	2025
Doorstroming bevorderen			
- Reguliere nieuwbouwwoningen naar huurders die een huurwoning van SallandWonen achterlaten (%)	-	± 50	39
- Sleuteluitgifte nieuwbouw binnen 14 dagen na geplande oplevering (%)	100	100	100
- Ouderen verhuizen mede na een gesprek met de wooncoach		-	42
Aandeel sociale huur, netto toevoeging woningen, waarvan	71	30	25
- Nieuwbouw en transformatie (aantal)	96	91	84
- Verkochte woningen (aantal), waarvan	25	42	40
* aan zittende huurders (aantal)	3		14
* aan doorstromende huurders (aantal)	6		11
- Sloop (aantal woningen)	-	19	19
Leegstand woningen bij reguliere verhuur (gemiddeld aantal dagen)	4	3	4
Huisvesten statushouders: % van de reguliere verhuringen		< 12	7,4

We kijken tevreden terug op onze inzet op nieuwbouw, verhuren en doorstromen. We hebben nagenoeg alle geplande prestaties behaald. Belangrijker is nog dat ten opzichte van vorig jaar opnieuw de mutatiegraad is gestegen. Dit geeft aan dat er beweging is op onze lokale woningmarkt en we met de goede dingen bezig zijn.

In deze tijd van woningcrisis is elke inzet op het bevorderen van beschikbare en passende woningen belangrijk. In 2025 hebben we extra ingezet op de volgende onderwerpen:

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 actief te ondersteunen bij het denkproces over en de zoektocht naar een passende woning qua ruimte, comfort en/of locatie. Ook draagt het tweehurenbeleid bij aan doorstroomkansen.

Project wooncoach

Sinds 2024 werken we met wooncoaches. In het eerste jaar hebben we vooral ervaring opgedaan. In 2025 is het project Wooncoach officieel van start gegaan. Het doel is om senioren actief te informeren en helpen om door te stromen naar een woning die beter bij hun situatie past. Dat kan een nieuwbouwwoning zijn, maar ook een bestaande woning of een appartement.



Onze wooncoaches

Het project is een samenwerking tussen de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte, de provincie Overijssel en SallandWonen. De samenwerking is afgesproken voor twee jaar. Vanaf 2025 richten we ons op inwoners van 55 jaar en ouder die in een woning wonen met drie of meer slaapkamers. We geven advies, proberen mensen te overtuigen en laten zien welke mogelijkheden er zijn om te verhuizen naar een kleinere, passende woning. Zo wordt die stap hopelijk makkelijker voor wie daar behoefte aan heeft. Dit doen de wooncoaches door:

- Wekelijks spreekuur in de grotere dorpen.
- Informatieavonden organiseren.
- Bezichtigingen begeleiden bij nieuwbouw, bestaande appartementen en BGT-woningen.
- Contact opnemen met woningzoekenden die interesse hebben in seniorenwoningen.
- Flyeren op lokale markten in Raalte, Wijhe en Heino en in 2026 volgen ook andere plaatsen.
- Huis-aan-huis bezoeken bij huurders van eengezinswoningen die ouder zijn dan 55 jaar en nog niet ingeschreven staan.
- Flyers verspreiden bij gezondheidscentra zoals huisartsen, fysiotherapeuten en apotheken.
- Contact te leggen met onder andere makelaars in de nabije omgeving, zorgcentra, ergotherapeuten en wijkverpleegkundigen.
- Samenwerken met lokale initiatieven zoals 'Senioren aan Zet' en welzijnsorganisaties Ut Huus en Wijz welzijn.
- Overleggen met WMO-consulenten, medewerkers sociaal loket en casemanagers dementie om elkaar beter te vinden en samen te werken aan het welzijn van ouderen.



Dit leverde in 2025 de volgende resultaten op:

- 264 gesprekken gevoerd: aan huis, op kantoor en tijdens het spreekuur.
- 42 verhuizingen gerealiseerd (16%). Dit aantal kan nog hoger liggen, omdat bewoners van koopwoningen dit niet altijd aan ons doorgeven.
- 35 nieuwe inschrijvingen (13,2%) naar aanleiding van onze gesprekken.

Storytelling: eind 2025 hebben de wooncoaches mensen bezocht die dankzij het project zijn verhuisd. Zij vertelden hun ervaringen – deze verhalen helpen anderen om te zien wat er mogelijk is. U leest ze [hier](#)

Wijziging doorstroomregeling

Tot 1 oktober kenden we een doorstroomregeling voor huurders waarbij een huurder een doorstroomaanvraag kon doen voor een woning die binnen 3 maanden opgezegd zou worden. Deze regeling ging buiten de woonruimteverdeling via De Woningzoeker om en was niet transparant. Deze regeling is vervangen voor een voorrang voor huurders die 65 jaar of ouder zijn en een eengezinswoning achterlaten. Deze nieuwe regeling wordt uitgevoerd via ons woonruimteverdeelsysteem De Woningzoeker.

Vorrangsregel voor grote gezinnen

In 2025 hebben we een pilot gedraaid waarin we bij een deel van de grote eengezinswoningen voorrang hebben gegeven aan gezinnen van 3 personen of meer. De resultaten zijn positief, de regeling voorziet in een behoefte. Meerdere gezinnen met kinderen hebben hierdoor na een lange zoektocht een passende woning gevonden. Wij zijn van plan om de voorrangregel, in het kader van passend wonen, in te blijven zetten.

Vorrang bij nieuwbouw

We geven huurders die een huurwoning achterlaten voorrang bij een gedeelte van de nieuwbouw huurwoningen. Per project maken we hierin een afweging. In 2025 gold deze regel voor de projecten Beatrixlaan in Wijhe, Zwaaiikom, Kerkstraat en Mozarthof in Raalte en Aberson in Olst. We boden 35 woningen met voorrang aan en deze zijn ook allemaal verhuurd aan woningzoekenden die een huurwoning van ons achterlieten.

Vorrang bij verkoop

Wij werken bij de verkoop van huurwoningen op de vrije markt met een voorrangsregeling, waarbij huurders die een huurwoning van SallandWonen achterlaten onder voorwaarden voorrang krijgen. In 2025 zijn 27 woningen op de vrije markt te koop aangeboden met de voorrangsregeling, waarbij 11 woningen aan een doorstromende huurder zijn verkocht.

Snelle (tijdelijke) verhuur

We werken al jaren met het uitgangspunt dat we zoveel mogelijk reguliere huurwoningen na huuropzegging aaneengesloten willen verhuren. Het direct verhuren van een woning is alleen niet meer zo eenvoudig door alle werkzaamheden die we uitvoeren om een woning weer gereed te maken voor verhuur. Voordeel van een leegstaande woning is dat we in minder tijd meer kunnen doen. De kostenbesparing die dit oplevert is groter dan de huurderiving door extra leegstand. Ons streven blijft zoveel mogelijk aaneengesloten verhuren, maar efficiency staat voorop.

We hebben projecten waarbij woningen gesloopt gaan worden om nieuwbouw mogelijk te maken. In deze tijd van krapte op de woningmarkt vinden we het belangrijk dat deze woningen zo kort mogelijk leegstaan. Hiervoor zijn we een samenwerking aangegaan met Ad Hoc. Zij verzorgen de tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet.

Via nieuwbouw proberen we meer woningaanbod te creëren voor huurders. Wij vinden het belangrijk dat we de nieuwbouw realiseren die we ons voornemen en dat deze woningen zo snel mogelijk verhuurd worden. We zetten ons op verschillende manieren in om dat te realiseren:

- Het realiseren van de aansluiting op nutsvoorzieningen is momenteel een uitdaging. Wij maken projecten in een vroegtijdig stadium bekend bij nutsleveranciers. Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer dat woningen volgens de planning worden opgeleverd. Hierover hebben we aanvullende afspraken opgenomen in het contract. Toch kon dit niet voorkomen dat het project de Erven door het ontbreken van nutsvoorzieningen later dan gepland werd opgeleverd.
- Door continu in gesprek te blijven met betrokkenen zodat we voortgang blijven boeken, ook al zijn het soms kleine stapjes.
- Een goed overzicht van al onze projecten, waardoor we in control zijn en snel kunnen bijsturen.
- Structureel overleg intern om verhuur van nieuwbouwprojecten zo snel mogelijk na oplevering te realiseren. Waarbij we extra inzetten op monitoring van de planning qua oplevering van de woning en de interne voorbereiding voor het verhuren van woningen.

Monitoren verhuren via De Woningzoeker

In 2023 zijn we gestart met het aanbieden van onze huurwoningen via De Woningzoeker, het regionale woonruimteverdeelsysteem van West-Overijssel. Door de aansluiting bij De Woningzoeker hebben onze woningzoekenden een groter zoekgebied gekregen. Daar staat tegenover dat meer woningzoekenden uit andere gemeenten nu ook toegang hebben tot onze woningen. Bij de start van het werken met dit systeem is afgesproken dat we monitoren of de toewijzing aan lokale woningzoekenden in het gedrang zou komen. We constateren ook na ruim 2 jaar werken via De Woningzoeker dat er geen grote verschuivingen zijn qua aantal toewijzingen aan inwoners in ons werkgebied.

Aandeel sociale huur

Door de toevoeging van nieuwbouw (84), sloop (19) en verkoop(39) is de portefeuille zelfstandige sociale huurwoningen met 26 woningen uitgebreid. Van de opgeleverde woningen is 70% geschikt voor langer zelfstandig wonen.

We leverden 84 woningen op in 2025:

- 12 appartementen Kerkstraat in Raalte via transformatie
- 8 BGT woningen Molenwijk in Heino
- 21 woningen Project Douma in Raalte
- 11 appartementen Van Voorst huis in Olst
- 20 BGT woningen Franciscushof Het Veld in Raalte
- 4 BGT woningen Marissink in Nieuw Heeten
- 4 woningen Beatrixlaan in Wijhe

- 4 BGT woningen Scholtenseweg in Wesepe

In het verslagjaar zijn we gestart met de bouw van 55 woningen die we in 2026 verwachten op te leveren:

- De Velderhof in Mariënheem (12)
- De Erven in Raalte (11)
- Raelterhof in Raalte (5)
- Klimboom in Boskamp (4)
- De Omloop in Raalte (19)
- Hermelijn in Luttenberg (4)

We verkochten in totaal 45 huurwoningen, waarvan 40 sociale - en 5 vrije sector huurwoningen. Van de 40 sociale huurwoningen stonden er 31 in de gemeente Raalte en 9 in de gemeente Olst-Wijhe. Hiervan is 63% verkocht aan een huurder van ons:

- 14 aan de zittende huurder
- 11 aan een huurder die een huurwoning achterliet.

De rest is verkocht via de vrije markt. De verkoop van woningen helpt ons om investeringsruimte te creëren, om versnelt onze portefeuille te veranderen en het biedt mensen (vaak huurders) kans op een betaalbare koopwoning. Tegelijkertijd realiseren we ons dat verkoop direct invloed heeft op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarom zetten wij verkoop beperkt in en blijven wij sturen op een groei van de totale sociale voorraad. De 5 vrije sectorwoningen zijn allen verkocht aan de zittende huurder.

We hadden bij nog meer locaties willen slopen, starten en opleveren. Door verschillende redenen zijn een paar projecten vertraagd. Daar waar locaties van derden (gemeenten, ontwikkelaars) zijn hebben we minder invloed op de planning en voortgang. Noodzakelijke onderzoeken ter voorbereiding zorgen soms voor vertraging. Ook de aansluiting op de nutsvoorziening levert soms vertraging op in de oplevering.

We blijven zoeken naar nieuwe locaties, dit is een continu proces. Dit doen we onder meer door:

- Voortzetten van het werken aan de ontwikkelagenda's samen met beide gemeenten ten behoeve van bouwlocaties en de aandacht voor de voortgang van projecten.
- Zelf acquireren door het actief benaderen van eigenaren van potentiële ontwikkelplekken.
- Elk nieuw initiatief dat ons bereikt serieus te onderzoeken.
- Sparringpartner zijn voor de gemeenten bij het ontwikkelen van groeibeelden.

Wijkvernieuwing

We zijn op 3 locaties bezig met plannen voor het vervangen van bestaande huurwoningen voor nieuwbouw.



De Omloop in Raalte

In dit project worden 19 grondgebonden woningen uit 1960 vervangen voor nieuwbouw. Dit project realiseren we in afstemming met de oorspronkelijke bewoners. Zo zijn de nieuwbouwwoningen samen met een afvaardiging van de bewoners ontworpen. In 2025 zijn de bewoners die terugkeren verhuisd naar een wisselwoning. We hebben afscheid genomen van de 19 oude woningen en zijn gestart met de nieuwbouw van 19 eigentijdse comfortabele BGT woningen. Samen met een aantal toekomstige bewoners en de bewonerscommissie zijn de eerste

stenen gelegd. We zijn er trots op dat we dit samen met de bewoners hebben kunnen bereiken!

Haverstraat-Roggestraat- deel Ceintuurbaan in Raalte

De intentie is om de woningen in het plangebied Haverstraat, Roggestraat en een gedeelte van de Ceintuurbaan te vernieuwen. Uitgebreid onderzoek heeft geleid tot deze keuze. Door het hele gebied te vernieuwen (sloop en nieuwbouw) komen er twee keer zoveel woningen beschikbaar, die bijna allemaal levensloop- en daarmee toekomstbestendig zijn. Alle bewoners van dit plangebied zijn in 2024 op de hoogte gebracht van de plannen. De aanpak is gefaseerd om alle verhuizingen in goede banen te kunnen leiden en het project financieel beheersbaar te houden.

Voor het eerste cluster is het besluit genomen om de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. In 2025 is er intensief contact geweest met de bewonerscommissie voor het op- en vaststellen van het sociaal plan. In dit plan staan de afspraken waar de huurders recht op hebben als ze moeten verhuizen als gevolg van de aanstaande sloop. Uniek voor dit project is dat we meer hulp bieden bij het verhuizen omdat veel bewoners al op leeftijd zijn. Ondertussen is de verhuisstroom op gang gekomen en worden leeggekomen woningen tijdelijk verhuurd via een leegstandsbeheerder.

De intentie is om in 2028 de woningen van het eerste cluster te slopen. Inmiddels zijn er gesprekken met de gemeente Raalte en de bewonerscommissie om het plan verder uit te werken.

Kerkpadsblok in Wijhe

De 4 huurwoningen aan de Kerkpadsblok zijn gebouwd in de jaren 1949-1950. In die periode, direct na de Tweede Wereldoorlog, was er een grote woningnood. Om de woningnood terug te dringen, zijn tijdens de wederopbouw in hoog tempo veel goedkope (huur)woningen gebouwd. Door de noodzaak om snel en veel te bouwen is de kwaliteit van deze woningen beperkt.

Er is een onderzoek geweest naar de historische waarde van deze woningen. De woningen zijn zogenaamde 'Daal-woningen. Een van de eerste systeembouw-woningen van na de oorlog. Uit het onderzoek is gebleken dat de waarde van de woningen en de omgeving waarin deze staan, zodanig gering is dat behoud vanuit dit perspectief niet de moeite waard is. Zowel de gemeente Olst-Wijhe als de historische vereniging Wijhe

onderschrijven deze conclusie. We hebben daarom besloten de woningen te slopen en te vervangen voor 6 BGT-woningen. Sloop en start bouw vindt in 2026 plaats. In 2027 verwachten we de woningen op te leveren. De eerste bewoners zijn verhuisd en de leeggekomen woningen worden tijdelijk verhuurd via Ad-hoc.



Flexwoningen Olst

Huisvesten van speciale doelgroepen

De overheid en gemeenten vragen woningcorporaties om specifieke groepen te huisvesten. SallandWonen denkt mee en ontwikkelt toekomstbestendig vastgoed met diverse woonvormen, zowel zelfstandig als onzelfstandig, voor directe of intermediaire verhuur. We streven naar inclusief wonen: alle doelgroepen moeten veilig en zelfstandig kunnen wonen, ook bij extra zorgbehoefte. Projecten worden afgestemd op deze doelgroepen. Zo zijn er deelhuisen en flexwoningen beschikbaar voor jongeren.

Aanpassingen aan woningen vallen bij een toenemende zorgvraag soms onder de WMO. Helaas zien we dat steeds minder wordt vergoed. Naast het plaatsen van trapliften bij diverse woningen, werd er

bij één woning een woonunit geplaatst via de WMO. Door in te zetten op doorstroming naar beter passende woningen willen we onnodige WMO-kosten voorkomen.

In het verslagjaar is een tussenvoorziening gerealiseerd voor jongvolwassenen die vanwege de thuissituatie geen fijne en veilige thuisbasis hebben. Dit project voeren we uit in samenwerking met de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe en MEE Samen. Twee jongeren tekenden een vijfjarig huurcontract, waarbij ze in het eerste jaar begeleiding krijgen.

Voor de huisvesting van statushouders is met gemeenten afgesproken hoeveel huurwoningen beschikbaar zijn. Beide gemeenten voldeden aan hun taakstelling, vooral doordat gezinnen werden gehuisvest en er gebruik werd gemaakt van tussenvoorzieningen. Bij een tussenvoorziening huisvest de gemeente de statushouder aanvankelijk tijdelijk. Daarna verhuist de statushouder naar de definitieve woning waar permanent kan worden gewoond.

Tabel 7: Huisvesten bijzondere doelgroepen

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
WMO		
Aanvraag voor WMO-aanpassing (aantal)	11	6
Nultredenwoningen (zelfstandige woningen)		
Nieuwbouw om langer zelfstandig thuis te wonen (aantal/%)	71/75	59/70
Verkoop woningen geschikt voor langer zelfstandig wonen (aantal)	0	0
Verbeteringen		
Toilet op 1e verdieping aangebracht (aantal woningen)	2	10
Zorgvastgoed		
Intramuraal (aantal)	160	156
Positie Aedesbenchmark deelscore huisvesten doelgroepen	A	-

Volkshuisvestelijke resultaten

Volkshuisvestelijk hebben we op het gebied van beschikbaarheid van passende woningen in 2025 de volgende resultaten behaald:

Tabel 8: Woonruimteverdeling en woningtoewijzing

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Woningzoekenden en verhuizen		
Reagerende woningzoekenden op woningaanbod SallandWonen(aantal)	6.490	7.505
Reacties gemiddeld (aantal)	100	160
Slaagkans (%)	5	4,4
Weigeringsgraad (%)	53	71
Gemiddeld aantal leegstandsdagen	4	4
Woningtoekenningen op basis van urgentie (aantal)	12	2
Woningtoekenningen na directiebesluit (aantal)	2	1
Loting		
Verhuringen via loting (%)	19	26
Verhuringen via loting (aantal)	62	91
Nieuwe verhuringen sociaal		
Mutatiegraad woningen (zelfstandig en onzelfstandige eenheden in %)	6,6	8,2
Nieuwe verhuringen (zelfstandige eenheden in aantal)	462	482
Woningaanbod verhuurd met huurprijs tot 2e aftoppingsgrens (%)	87,8	83,1
Parents house (bezettingsgraad in %)	47	76
Tussenvoorziening (bezettingsgraad in %)	-	50
Deelhuus (aantal verhuringen)	3	4
Tijdelijke verhuur via Adhoc (aantal)	11	46
Nieuwe verhuringen – naar huurprijs		
Sociaal verhuurd (%)	96,7	99,1
Middenhuur (aantal/%)	10/2,2	5/0,9
Vrije sector (aantal/%)	5/1,1	0
Maatwerk: doorstroomregeling/woningruil		
Verhuringen via doorstroomregeling (%)	9	10,6
Verhuringen via doorstroomregeling (aantal)	42	52
Woningruil (aantal goedgekeurde verzoeken)	13	13
Huisvesten statushouders		
Woningen met gehuisveste statushouders + herhuisvesting ((aantal)	38	32
Huisvesten middeninkomens in Daeb (in %)		
Toewijzing eenpersoonshuishouden met inkomen > 47.699	2,4	2
Toewijzing meerpersoonshuishouden met inkomen > 52.671	0,7	1,2
Positie Aedesbenchmark deelscore beschikbaarheid	A	-

Woonruimteverdeling en woningtoewijzing

Voor de verdeling van woonruimte hanteren wij het aanbodmodel in combinatie met een lotingsysteem. Hierbij wordt één derde van het woningaanbod toegewezen via loting, waarvan de helft met voorrang voor inwoners uit ons werkgebied. Hiermee waarborgen wij de kansen voor lokale spoedzoekers en starters. Daarnaast passen wij een doorstroomregeling toe voor zittende huurders en bestaat de mogelijkheid tot woningruil. De uitvoering van de woonruimteverdeling vindt plaats via De Woningzoeker, het regionale systeem voor woonruimteverdeling. Hierbij werken we samen met 8 corporaties in het werkgebied Noord West Overijssel.

Maatwerk

Naast maatwerk bij financiële problemen, kan maatwerk ook van toepassing zijn bij het verhuren van een woning en het vaststellen van de huurprijs. Wij kenden in het verslagjaar de volgende maatwerkmaatregelen bij het verhuren van een woning:

- tijdelijke verhuur (leegstandswet, bruikleenovereenkomst, 2e kansovereenkomst of flexwoning)
- huurgewenning
- tijdelijke huurkorting jongeren bij flexwonen en wooncommunity De Ware
- doorstromen
- woningruil
- urgentie (TWES-regeling).

Het uitgangspunt van het woonruimteverdelingssysteem is de eigen kracht van de woningzoekende. Men moet eerst een half jaar actief zoeken, voordat men gebruik kan maken van de vangnet regeling. Bij de Woningzoeker heet dit de Tussen-Wal-En-Schip-Regeling (TWES). Wordt deze verstrekt, dan betekent dit ophoging van de inschrijfduur. In 2025 is 1 verzoek voor ophogen van de inschrijfduur via ons toegekend.

Woningvoorraad

Door toevoeging van nieuwe woningen en gedeeltelijke verkoop en sloop van bestaande woningen, werken wij aan verjonging van ons woningbestand. Wij bouwen onze voorraad eengezinswoningen af en voegen waar mogelijk woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens toe. De woningen die wij verkopen zijn geliefd bij koopstarters, omdat het vaak betaalbare woningen zijn. Daarmee dragen wij ook met onze koopwoningen bij aan een iets gezondere woningmarkt. We zetten in op een groei van de portefeuille en spelen daarnaast in op de krapte op de woningmarkt door creatieve oplossingen als woningdelen.

Tabel 9: Woningvoorraad en veranderingen

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Zelfstandige wooneenheden (31-12)		
Zelfstandige wooneenheden (aantal)	5.502	5.525
Verandering zelfstandige woningvoorraad t.o.v. vorig jaar (aantal)	+71	+23
Onzelfstandige wooneenheden excl. intramuraal (31-12)		
Onzelfstandige wooneenheden	44	48
Verandering onzelfstandige woningvoorraad t.o.v. jaar ervoor (aantal)	+4	+4
Verandering woningportefeuille (zelfstandige woningen) (31-12)		
Nieuwbouw (aantal)	77	72
Transformatie van BOG, MOG, ZOG (aantal)	19	12
Aankoop vanuit Koopgarant (aantal)	1	2
Aankoop (aantal)	0	1
Deelhuus (verhuur onzelfstandig) (aantal) (minus)	-1	-
Sloop (aantal)(minus)	0	-19
Verkoop (aantal) (minus)	-25	-45

Tabel 10: Woningportefeuille en veranderingen- naar type

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Verandering woningbezit – naar type (31-12)		
Eengezinswoning (aantal)	-24	-36
Eengezinswoning 0-treden en BGT-woning (aantal)	35	36
Appartementen met lift (aantal)	36	23
Appartementen zonder lift (aantal)	23	0

Bouwgrond/locaties

Bouwgrond en locaties zijn nodig om(door) te kunnen bouwen en woningen toe te voegen aan de voorraad. We hebben één stuk grond waarvoor nog geen plannen zijn gemaakt: 'Westervoorde' in Olst. Deze locatie is minder geschikt voor woningbouw, maar heeft wel een woonbestemming. Er zouden volgens de gemeente 3 woningen kunnen worden gebouwd.

3.3 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

De kwaliteit van de woningen 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.

Maatschappelijke prestaties

We behaalden de volgende maatschappelijke prestaties op het doel 'kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad' in 2025:

Tabel 11: Maatschappelijke prestaties op het doel kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad

Indicator	Realisatie	Doelstelling	Realisatie
	2024	2025	2025
Woningen verduurzamen naar isolatiestandaard (aantal/ % totaal bezit)	196/18,2	50	50/20,2
Woningen verduurzamen en onderhouden (aantal)	98	194	191
Woningen voorzien van zonnepanelen (aantal/% van woningtotaal)	328/57	300	230/60
Plaatsen hybride warmtepompen (aantal)	283	309	236
ZAV: schouw uitvoeren op aangebrachte wijzigingen buitenzijde woning (aantal complexen of wijken)	-	2	0
Brandveiligheid: complexen aangepakt (aantal)	21	19	23

We zijn tevreden over onze duurzaamheidsinitiatieven, onderhoudswerkzaamheden en brandveiligheidsmaatregelen van het afgelopen jaar. We leggen de lat hoog en de A-waardering in de Aedesbenchmark zien we als een compliment. Niet alles loopt zo voorspoedig. Zo hebben we minder zonnepanelen geplaatst door het faillissement van de installateur en minder hybride warmtepompen geplaatst door capaciteitsproblemen bij de leverancier.

Duurzaamheidsdoelen en -beleid

In ons duurzaamheidsbeleid zijn doelstellingen geformuleerd voor de thema's energie besparen, circulair ondernemen en bouwen, alsmede natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Wij blijven ons inspannen om woningen te isoleren en te voorzien van zonnepanelen.

Ons duurzaamheidsbeleid omvat meer dan alleen energieprestaties: ook het behoud van kwetsbare diersoorten (SMP, biodiversiteit) en circulariteit staan centraal. De route naar een volledig energieneutraal woningbestand in 2050 blijft complex. Hoewel het einddoel nog niet volledig bepaald is, lag onze focus in 2025 op isolatie en het opdoen van ervaring met hybride warmtepompen:

- 191 woningen zijn verduurzaamd via grootschalig onderhoud.
- 255 hybride warmtepompen zijn geïnstalleerd.
- 230 woningen zijn uitgerust met zonnepanelen.
- Biobased dakplaten zijn aangebracht, deels gevuld met cellulose (gerecycled krantenpapier verrijkt met een mineraal ter bevordering van brand- en schimmelwering), deels met stro.
- Circulair sloopproces bij de woningen aan De Omloop in Raalte.
- Hergebruik van cv-ketels: installateurs plaatsen ketels uit gesloopte woningen tijdelijk in nog te slopen panden die verhuurd worden.
- In alle nieuwbouw- en grootschalige onderhoudsprojecten treffen wij voorzieningen voor vogels en vleermuizen; zo zijn bij renovatieprojecten nestkasten voor kauwen geplaatst.

Wij hebben geëvalueerd of onze focus binnen de energietransitie adequaat is. Deze werkwijze wordt gesteund. Wel is om financiële redenen besloten de plaatsing van hybride warmtepompen voorlopig niet voort te zetten: het isoleren van meer woningen heeft prioriteit boven het investeren in duurzame installaties. We weten inmiddels dat

hybride pompen gunstig uitpakken voor de woonlasten van de huurders.

De ontwikkelingen rond zonne-energie en de vraagstukken omtrent de betaalbaarheid van duurzame maatregelen voor huurders stonden in 2025 centraal. Er is nog geen definitief beleid geformuleerd, maar met scenarioanalyse worden alternatieven onderzocht om zonne-energie aantrekkelijk te houden na het aflopen van de salderingsregeling.

Samen met partners testen we een proefopstelling: Bij vier woningen is naast de hybride warmtepomp een warmwatervat geïnstalleerd voor tapwater, zodat de verwarmingscapaciteit optimaal wordt benut. Door deze aanpak kan de warmtepomp, zodra de woning op temperatuur is, tot 80 liter warm water produceren en opslaan. Gedurende één jaar worden deze woningen gemonitord en vergeleken qua energieverbruik met woningen zonder warmwatervat.

Bij 5 woningen zijn oude, defecte zonnecollectoren vervangen door PVT-panelen. Deze panelen wekken zowel elektriciteit op als warmte, waardoor het zonlicht efficiënter benut wordt dan bij conventionele zonnepanelen. Ook zijn deze woningen voorzien van een voorraadvat dat aansluit op de nieuwe hybride warmtepomp.

Bij gepland schilderwerk wordt bij voorkeur gekozen voor lichte kleuren uit kleurklasse 1, die minder gevoelig zijn voor zonbelasting, waardoor de onderhoudscyclus verlengd kan worden van zes naar zeven à acht jaar. Ook hebben we in 2025 verdere stappen gezet in onze Resultaatgerichte Samenwerking (RGS), waardoor we onderhoud slimmer, voorspelbaarder en meer kostenbewust kunnen uitvoeren.

Tot slot zijn bij 35 woningen kleine energiebesparende maatregelen getroffen, op verzoek van huurders, in het kader van het project 'Warm voor elkaar'. De bedoeling van dit project is dat huurders die nu nog in woning met een slecht(er) energielabel wonen ook al kunnen besparen op hun energielasten en daarnaast ook meer comfort ervaren. Dit initiatief, in samenwerking met gemeenten, wordt voortgezet.

Onze duurzaamheidsinzet sluit aan op de landelijke doelen voor CO₂-reductie en de route naar een klimaatneutrale woningvoorraad. De stappen die wij zetten op het gebied van isolatie en energieverbruik dragen direct bij aan deze doelstellingen. Wij rapporteren jaarlijks over de voortgang van deze maatregelen.



Kwaliteit van woningen

We waarborgen de woningkwaliteit door onderhoud, veelal gecombineerd met verduurzaming of op basis van reparatieverzoeken en mutaties. In 2025 voerden we gepland onderhoud uit bij 2.400 woningen (gevels, daken, installaties) en controleerden of onderhielden we bij 907 woningen onderdelen als mv-boxen, afvoerkanalen en rookmelders.

Onze Technische Dienst groeide verder naar 9 vaklieden, wat meer flexibiliteit en kennis oplevert en

ervoor zorgt dat we meer werkzaamheden zelf kunnen uitvoeren.

Vocht- en schimmelproblemen

Sinds 2025 kunnen huurders via een vragenlijst eenvoudig vocht- en schimmelproblemen melden. Daardoor leggen we meldingen beter vast en monitoren we effectiever. Onze werkwijze, gebaseerd op het protocol van Aedes, hebben we gedeeld met andere corporaties.

Het gebruik van vochtmeters helpt bij het vinden van de oorzaak, wat leidt tot een technische oplossing of betere voorlichting aan de huurder. Door deze werkwijze komen problemen niet meer bij de Huurcommissie terecht en worden huurders beter geholpen.

Volkshuisvestelijke resultaten

Volkshuisvestelijk hebben we op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid de volgende resultaten behaald in 2025:

Tabel 12: Duurzaamheid

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Energetische prestatie (kWh/m2)	146,84	143,38
Zelfstandige woningen 'groen' energielabel (C of hoger) (%)	96,4	97,0
Gemiddeld energielabel	A	A
Aedes Benchmark Duurzaamheid (Positie)	B	A
Circulariteit	Ervaren en leren	Ervaren en leren
Investering in verduurzamen bij groot onderhoud (gemiddeld bedrag/woning)	46.831	34.465
CO2-uitstoot woningbezit (totaal x 1.000/afname in %)	13.766/-12	13.017/-5,5
Woningen met energielabel E, F of G (aantal/% van woningaantal)	77/1,4	66/1,2
Aanpak woningen met EFG-energielabel buiten VOH om	4	-
Kleine energiebesparende maatregelen (aantal woningen)	190	35

Woningkwaliteit

Onderhoud en verbetering van ons bestaand bezit gebeurt dagelijks via reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, op verzoek van huurders en via specifieke projecten op basis van onze meerjaren onderhoudsplanning.

Tabel 13: Onderhoud- aantallen en uitgaven

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Onderhoud – aantallen		
Reparatieverzoek (aantal reparaties)	7.390	7.043
Mutatieonderhoud (aantal woningen)	458	504
Planmatig onderhoud (aantal woningen)	1.898	2.412
Verduurzamen en onderhoud (aantal woningen)	98	191
Onderhoud - uitgaven		
Reparatieverzoek (gemiddeld in €)	222	212
Mutatieonderhoud (gemiddeld in €/woning)	1.081	793
Planmatig onderhoud (gemiddeld in €/woning)	2.310	2.682
Grootschalig onderhoud (gemiddeld in €/woning)	39.894	31.367
Aedes prestatieveld Onderhoud & verbetering	B	B

Veiligheid

Een veilige woning is erg belangrijk. De komende jaren zetten we ons in om ons bezit nog brandveiliger te maken, zowel bouwkundig en installatietechnische als via veilige vluchtwegen en via voorlichting aan huurders. Al onze woningen zijn voorzien van rookmelders.

In 2025 hebben we een vervolg gegeven aan het uitvoeren van het vastgestelde brandveiligheidsbeleid, waarbij we zoveel mogelijk aanhaken bij logische onderhoudsmomenten.

Tabel 14: Ingrepen ten behoeve van veiligheid

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Rookmelders		
Woningen gecontroleerd (aantal)	314	490
Rookmelders vervangen of geplaatst (aantal)	850	1323
Open verbrandingstoestellen		
Open verbrandingstoestellen vervangen voor cv-installatie	1	0
Cv-installatie van huurder overgenomen	1	9
Installaties		
Veiligheidskeuring aan gas- en elektra installatie (aantal woningen)	225	167
Brandveiligheid		
Inspectie complexen (aantal)	47	47
Uitvoeren maatregelen (aantal complexen)	21	23

Gepland onderhoud

Op basis van een meerjarenonderhoudsprogramma voert SallandWonen onderhoud uit aan haar woningbezit. Dit onderhoud is verdeeld in gepland onderhoud dat jaarlijks bij een deel van het bezit wordt uitgevoerd en grootschalig onderhoud dat op projectbasis wordt uitgevoerd. Tegelijk met de grootschalige onderhoudswerkzaamheden verduurzamen we de woningen.



De Hartkamp in Raalte

Verduurzamen en groot onderhoud

Grootschalige onderhoudswerkzaamheden voeren we tegelijkertijd uit met het verduurzamen via ketensamenwerking met onze partners Mateboer Bouw en Salverda Bouw en de betrokken co-makers. Samen met hen zetten we in op het continu verbeteren van de samenwerking met aanvullend aandacht voor circulariteit en het standaardiseren van processen en documenten.

Samen met Salverda Bouw zijn we in 2024 gestart met het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en energiebesparende verbeteringen bij 100 woningen in de wijk De Kampen in Heino. Het gaat om woningen in de Rammelmanstraat, Bannierstraat, Klompstraat, Kruzebrink, Nieuwekamp en Vogelzang. In 2024 zijn 10

woningen opgeleverd en in 2025 87 woningen. Voor 2026 resteren nog 3 woningen. In dit project zijn 50 woningen naar de isolatiestandaard gebracht. Het was de wens het project volledig in 2025 af te ronden. Door slecht weer en daarna door personeelstekort bij de aannemers, is dit helaas niet gelukt. De waardering van de huurders over de uitvoering stond eind 2025 op een 7,1.

Het project De Hartkamp in Raalte is uitgevoerd samen met Mateboer Bouw en volgens planning uitgevoerd. We hebben hier bij 104 woningen groot onderhoud uitgevoerd en de woningen geïsoleerd door onder andere nieuwe daken te plaatsen. Een deel van de woningen heeft een biobased strodak gekregen. De huurders waardeerden ons werk met een 8,1.

Woningaanpassing op verzoek

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders zich thuis voelen in de huizen die ze huren. Om een thuis te maken van hun woning is het mogelijk om woningaanpassingen aan te vragen of zelf te klussen in de woning, ook wel het zelf aanbrengen van voorzieningen (ZAV) genoemd. Hierdoor kan de huurder van zijn eigen huis een thuis maken, maar ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeteren.

Er zijn drie mogelijkheden:

1. Individuele woningaanpassing: SallandWonen past de woning aan op verzoek van de huurder.
2. Medische aanpassing: SallandWonen past op verzoek van de gemeente in het kader van de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) de woning aan
3. Zelf aan te brengen veranderingen (ZAV): de huurder past zelf de woning aan.

De basiskwaliteit van SallandWonen is in principe leidend bij het beoordelen van aanvragen voor woningaanpassingen. Dat is het minimale niveau waaraan onze woningen moeten voldoen. Dit geldt ook als er een aanpassing is gedaan. Daarnaast is het beleid WAP, MAP en ZAV van toepassing. De meeste verzoeken die wij voor de huurder uitvoeren, betreffen het aanpassen van keuken, badkamer en toilet. Een huurder kan een verzoek voor woningaanpassing aanvragen via de website middels een 'Self-Service-Scenario'. Ook kunnen huurders andere aanpassingen aanvragen, zoals zonnepanelen en elektrisch koken. Waar mogelijk verzorgen wij dit voor de huurder.

Wil een huurder zelf klussen in de woning, dan moet er veelal toestemming gevraagd worden. De meeste aanvragen in 2025 gingen over installaties (aansluitingen voor een vaatwasser, wasmachine of droger en plaatsen van een airco), het aanbrengen van zonwering en het plaatsen van een buitenkraan of regenton. In 2025 hebben we ons beleid uitgebreid met het onderwerp Klimaatadaptatie. Ook zijn de voorwaarden verbeterd en is uitgelegd waarom we bepaalde aanpassingen niet toestaan.

We hadden de wens om vooruitlopend op onderhoudsprojecten inzicht krijgen in de wijzigingen die huurders zelf hebben aangebracht aan de buitenkant van de woning. De geplande pilot voor een wijkschouw is door werkdruk niet doorgegaan. In de praktijk blijkt dat we ook zonder een wijkschouw samen met de huurder tot goede afspraken kunnen komen. We hebben dan ook besloten om voorlopig geen wijkschouw te organiseren.

Tabel 15: Woningaanpassing op verzoek – aantallen en uitgaven

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Keuken vervangen (aantal woningen)		
- aantal woningen	122	132
- gemiddelde uitgave per renovatie	6.445	8.150
Badkamer vervangen		
- aantal badkamerrenovaties	40	39
- gemiddelde uitgave per renovatie	12.245	13.590
Toilet vervangen		
- aantal toiletrenovaties	56	46
- gemiddelde uitgave per renovatie	4.430	4.700
Dakraam		
- aantal woningen		10
- gemiddelde uitgave per woning		1.764
Duurzaamheid		
- zonnepanelen (aantal adressen)	20	0
- elektrisch koken (aantal adressen)	104	118
- gemiddelde uitgave voor elektrisch koken	646	681
Zelf aangebrachte voorziening (aantal aanvragen)		
- akkoord	143	269
- niet akkoord	47	54
- in behandeling	14	13

3.4 Leefbaarheid

Steeds meer bewoners met een hulp- of zorgvraag wonen zelfstandig. Dit verandert de dynamiek in wijken. Wij zijn geen hulpverleners, maar signaleren problemen in wonen, welzijn, zorg en veiligheid. Goede samenwerking met beide gemeenten en andere organisaties is essentieel om vitale wijken te behouden. De gemeente regisseert dit proces en via prestatieafspraken verbeteren we continu onze samenwerking.

Maatschappelijke prestaties

We behaalden de volgende belangrijke maatschappelijke prestaties op het doel 'leefbaarheid' in 2025:

Tabel 16: Maatschappelijke prestaties doel leefbaarheid

Indicator	Doel	Realisatie
	2025	2025
Veilige vluchtwegen: afspraken maken met de bewoners van appartementcomplexen (aantal complexen)	15	17
Bewonerscommissies: commissies/contactpersonen bij appartementcomplexen (aantal complexen)	≥ 4	20
Huurderstevredenheid beleving buurt/wijk	≥ 7,0	7,2

Wijkbeheer is onmisbaar geworden in de wijk. Na drie jaar staat de basis stevig, waardoor we ons werk nu ook kunnen richten op het bevorderen van verbinding in de wijk. Met succes hebben we het afgelopen jaar de werkzaamheden uitgebreid met het borgen van veilige vluchtwegen en het in kaart brengen van contactpersonen namens complexen. Daarnaast werken we aan bewustwording van de noodzaak van klimaatadaptatie en een beter leefbaarheidsgevoel.

Uitbreiding van onze contactpersonen

De wens is om bij wooncomplexen contactpersonen te hebben waarmee we laagdrempelig, efficiënt en snel kunnen overleggen over leefbaarheidsvraagstukken binnen een complex. Inmiddels hebben we bij twintig complexen contactpersonen. Dit heeft geleid tot prettige samenwerkingen op het gebied van parkeren, liftonderhoud, schoonmaak en vervanging van vloerbedekking. Waar gewenst nemen wij jaarlijks deel aan het overleg van de bewonerscommissie van een complex, zodat bewoners hun vragen rechtstreeks kunnen stellen.

Veilige vluchtwegen

In het verslagjaar is ons beleid voor veilige vluchtwegen vastgesteld en zijn we verdergegaan met het nemen van maatregelen. Zo hebben we:

- Een ontruimingsoefening gehouden in het complex Weydeblick aan de Aalscholver in Raalte. Dit in samenwerking met de Veiligheidsregio IJsselland en de Brandweer Raalte. Het scenario betrof een brand in een scootmobiel op de 1e verdieping. We hebben veel positieve reacties van bewoners ontvangen en waardevolle inzichten opgedaan over de veiligheid van ons pand. De eerste vervolgstappen zijn inmiddels in gang gezet.
- De vloerbedekking/schoonloopmat(ten) vervangen bij elf complexen, zodat deze nu voldoen aan de huidige brandveiligheidseisen.
- Een start gemaakt met het verbouwen van de fietsenstalling naar een scootmobielruimte bij de appartementen nabij het zorgcentrum Averbergen in Olst.
- Opnieuw een brief verstuurd over brandveiligheid van kerstartikelen en scootmobielen naar al onze complexen. Hierin kondigden we ook aan dat we controles uitvoeren.
- Bewoners van 17 complexen bezocht en bewoners aangesproken over veilige vluchtwegen. Veel spullen zijn al uit de gangen verwijderd. Dit blijft een proces waarbij we regelmatig moeten controleren, omdat bewoners soms snel weer iets terugplaatsen.
- Vluchtroutetekeningen gemaakt voor vier complexen.
- Omgevingsvergunningen aangevraagd en ontvangen voor vier panden om in pandig aanpassingen te realiseren ter bevordering van veilige vluchtwegen. Uitvoering is in 2026.
- Met de gemeenten besproken hoe scootmobielen uit vluchtroutes kunnen blijven.
- Kerstboomactie opgezet en cadeaubonnen uitgereikt aan twee bewonerscommissies.

Huurdertevredeneheid beleving buurt-wijk

Twee jaarlijks houden we een enquête onder onze huurders over hoe men de woning, de buurt en de wijk ervaart. In het verslagjaar hebben maar liefst 1.603 huurders gereageerd. Gemiddeld waarderen de huurders hun woning en buurt met een 7,2. Zowel de jongeren als de ouderen zijn het meest tevreden over de woning. Kijken we naar het type woning die men huurt, zijn huurders van BGT woningen en van appartementen het meest tevreden. Zij waardeerden hun woning met een 9 of hoger. Gemeenschappelijk kenmerk is dat de woningen waar ze wonen relatief nieuw zijn. Ook zien we een positieve ontwikkeling bij complexen die we recent verduurzaamd hebben, waarbij de waardering van een 6 naar een 8 gaat.

Minder tevreden zijn met name huurders die in woningen wonen die nog verduurzaamd moeten worden of die we op termijn gaan slopen. Maar ook huurders van nieuwe woonconcepten als de flexwoningen en de wooncommunity de Ware geven aan minder tevreden te zijn. Dit komt onder andere doordat deze woningen

vragen om een 'andere manier' van wonen: bijvoorbeeld ramen gesloten houden, iets wat veel huurders niet gewend zijn.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek hebben we de wijken en complexen die minder goed scoorden besproken. Waar nodig zijn de uitkomsten vertaald naar een aanpak voor de komende jaren.

Woonfraude

SallandWonen streeft naar een rechtvaardige en veilige woonomgeving voor al haar huurders. Woonfraude ondermijnt dit, kan overlast veroorzaken, zorgt voor een oneerlijke verdeling van woonruimte en brengt risico's met zich mee. In 2025 is ons beleid tegen woonfraude op basis van praktijkervaringen geformaliseerd.

Woonfraude betekent het gebruik van een woning in strijd met de huurovereenkomst, denk daarbij aan illegale onderverhuur, kamerverhuur voor winst, woningruil zonder toestemming en spookbewoning. In 2026 onderzoeken we of bepaalde situaties van 'medehuuderschap aanvragen op basis van gemeenschappelijke huishouding' ook onder woonfraude vallen.



Tuinenbeleid

We richten ons op groene, klimaatbestendige wijken waar prettig wonen centraal staat. Het nieuwe tuinenbeleid focust op het behouden van bomen en struiken en het beperken van verstening. We werken waar mogelijk samen met gemeenten en andere partijen en laten actief zien wat onze prioriteiten zijn. In 2025 zijn we diverse samenwerkingen aangegaan, waarna in 2026 het beleid wordt vastgesteld en uitgevoerd.

Volkshuisvestelijke resultaten

Volkshuisvestelijk hebben we op het gebied van leefbaarheid de volgende resultaten behaald in 2025:

Tabel 17: Sociale leefbaarheid

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Leefbaarheidsbijdrage per woning (€)	131	196
Ontruimingen door overlast (aantal)	0	0
Buurtbemiddeling huurders SallandWonen		
Zaken waar huurders van SallandWonen bij betrokken zijn(aantal)	26	18
Positief afgehandelde zaken (%)	65	13
Overlast		
Leefbaarheidsdossiers (aantal)	27	26
Leefbaarheidsmeldingen (aantal)	981	1.171
Leegstaand bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed (aantal op 31-12)	4	0

Er is steeds meer overlast in buurten, mede door landelijk beleid waardoor mensen met een zorgvraag zelfstandig wonen. Daarnaast weten onze huurders ons beter te vinden door de zichtbaarheid van onze wijkbeheerders en andere medewerkers. Wij zetten extra in op het snel signaleren van problemen en werken samen met verschillende organisaties voor passende hulp.

Leefbaarheidsbeleid

We werken aan een schone en veilige buurt zonder overlast. Hiervoor werken wij samen met diverse partners om problematiek achter de voordeur aan te pakken, voor zover dit binnen onze rol als verhuurder valt. Wij blijven ons inzetten voor groenere wijken. Het actief ondersteunen van bewonersinitiatieven is een belangrijke pijler in ons beleid.

We bevorderen klimaatadaptatie door vergroening, het afkoppelen van hemelwaterafvoer van het riool en het benutten van kansen door samen op te trekken tegelijk met verduurzaming- en groot onderhoudsprojecten en gemeentelijke initiatieven.

Nieuwe ontwikkelingen zijn:

- De samenwerking met De Ulebelt: hart van natuur een duurzaamheid. Deze samenwerking richt zich op het afkoppelen van hemelwaterafvoeren. Bewoners kunnen zelf een aanvraag indienen bij De Ulebelt, waarna dit in afstemming met ons wordt geregeld door medewerkers van de Ulebelt.
- Inzet van de tuinploeg van Stichting Ygdrasil. Zo kunnen huurders die het tuinonderhoud niet zelf kunnen regelen, worden geholpen door cliënten van Ygdrasil.
- Cameratoezicht ter bevordering van de leefbaarheid van wooncomplexen.
- Door ons georganiseerde activiteiten om het gebruik van wijkcentra door omwonenden te bevorderen.

Schoon, heel en veilige woonomgeving

Samen met gemeenten en huurders werken we aan leefbare buurten. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn schoon, heel en veilig. We trekken samen op om knelpunten op te pakken rondom ons bezit. Onze huurders vinden een veilige woning belangrijk. Bij nieuwbouwwoningen en groot onderhoud voldoen we aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

We hebben een complex met sloopwoningen aan de Omloop beschikbaar gesteld voor een grootschalige brandweeroefening, waarbij oud-bewoners waren uitgenodigd. Zij waren in groten getale aanwezig. De korpsen Raalte en Luttenberg deden mee met de hoogwerker van Deventer. Daarnaast waren er veel vrijwilligers aanwezig die slachtoffer speelden.

Maatschappelijk- en bedrijfsvastgoed

We zetten ook maatschappelijk- en bedrijfsvastgoed in ter behoud en versterking van voorzieningen in de desbetreffende kern. Wel stoten we het bedrijfsvastgoed af of transformeren we naar wonen als zich daarvoor kansen voordoen. Zo zijn op de locatie van het voormalig uitvaartcentrum in Olst en de kantoorlocatie aan de Kerkstraat in Raalte dit jaar sociale huurwoningen gerealiseerd.



Afkoppelen Kortricklaan Olst

3.5 Prestaties per gemeente

De prestaties op gebied van betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid leveren een bijdrage aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgaven. Hieronder zijn de belangrijke prestaties van SallandWonen in 2025 per gemeente weergegeven.

Tabel 18: Volkshuisvestelijke prestaties per gemeente

Indicator	Raalte	Olst-Wijhe
Beschikbaarheid		
Slaagkans (%/)	3,4	2,7
Aantal verhuringen (totaal woningen)	308	174
Onttrekken van woningen (verkoop in aantal)	31 Daeb + 4 niet-Daeb	9 Daeb + 1 niet-Daeb
Sloop woningen (aantal)	19	-
Toegevoegde woningen (oplevering in aantal)	65	19
Projecten gestart (start bouw in aantal woningen)	51	4
Ontwikkeling portefeuille – woningen sociale huur	15	10
Betaalbaarheid		
Jaarlijkse huurverhoging (gemiddeld in %, excl. inkomensafhankelijk)	4,1	4,1
Minimaal 70% nieuwe verhuringen toegewezen aan huishoudens die vallen onder passend toewijzen	59	63
Aantal huissuitzettingen naar aanleiding van huurachterstanden	1	1
Preventie huurschulden	Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; Samenwerking met verschillende partijen	Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; Samenwerking met verschillende partijen
Specifieke doelgroepen		
Statushouders – aantal woningen	20	12
Senioren en zorgvragers – nieuwbouw nultreden (of eenvoudig te maken) (%)	68	79
Starters; kansen – deel via loting verhuurd van reguliere verhuringen (%)	25	26
Starters; kansen-verhuur Deelhuus	4	0
Starters en spoedzoekers; kansen –verhuur Flexwonen	5	21
Middeninkomens – gebruik ruimte toewijzingsbeleid (%)	5,1	0
Kwaliteit en duurzaamheid		
Energie label (gemiddeld)	A	A
Woningen voorzien van zonnepanelen (aantal 2024/totaal)	193/2.288	37/1.080
Verduurzamen en onderhoud	De Hartkamp Raalte (104 woningen opgeleverd)De Kampen in Heino (87 woningen opgeleverd)	Vorbereiding VOH Olst opgestart.
Leefbaarheid		
Oordeel over de wijk - aantal wijken met oordeel < 7	4	7
Samenwerking gebiedsgericht werken	Gezamenlijke afkoppelacties hemelwater.	Gezamenlijke analyse Olst-Noord. Gezamenlijke afkoppelacties hemelwater.
Herbestemming vastgoed	Oplevering transformatie Kerkstraat naar wonen.	Oplevering voormalig uitvaartcentrum t.b.v. nieuwbouw
Overlast – behandelde zaken buurtbemiddeling met huurders (aantal)	15 (10 positief afgerond)	5 (3 positief afgerond)
Aantal ontruimingen door overlast	0	0

4 Maatschappelijke verankering

” Onze belanghouders spreken ons aan op onze inzet voor Salland en haar bewoners.



Samenwerking met gemeenten, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden is essentieel om onze strategische doelen te bereiken. We worden aangesproken op onze bijdrage aan wonen, duurzaamheid en betaalbaarheid in Salland.

Maatschappelijke prestaties

We behaalden de volgende belangrijke maatschappelijke prestaties op het doel 'maatschappelijke verankering' in 2025:

Tabel 19: Maatschappelijke prestaties doel maatschappelijk betrokken

Indicator	Doel 2025	Realisatie 2025
Huurdersdag	Organiseren	Gerealiseerd
Doorstroming: overeenkomst met provincie en gemeenten voor 2-jarige pilot wooncoach	Afsluiten	Gerealiseerd

We zetten breed in op maatschappelijke verankering. Naast onze contacten met de gemeenten en huurdersorganisaties, zijn we ook gesprekspartner bij de provincie over de volkshuisvestelijke opgaven in de regio. We zoeken actief afstemming met zorgpartijen en zien dat gesprekken steeds meer inhoud krijgen. In het kader van nieuwbouw, verduurzaming, circulariteit, klimaatadaptatie en leefbaarheid werken we samen met een divers scala aan partijen met allemaal hun eigen opgaven en doelen.

Samenwerken

In 2025 hebben we op diverse manieren samengewerkt met partners:

- Bij het bestrijden van energie-armoede samen met de gemeenten. In 2023 zijn we gezamenlijk projecten gestart die doorliepen tot en met 2025.
- Samenwerken op het gebied van bevorderen van doorstroming. Samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte zijn we het project Wooncoach gestart voor de pilotperiode 2025-2026.

Huurders betrekken

We zetten ons in om onze huurders actief te betrekken. Dit doen we onder andere door:

- Zichtbaar aanwezig te zijn in de wijken, zodat huurders laagdrempelig hun vragen kunnen stellen. Dit kan door bijvoorbeeld:

- actief de wijk in te gaan voor leefbaarheidsinitiatieven
- het organiseren van een bingo voor huurders van SallandWonen
- contactpersonen te werven bij appartementencomplexen

- Organiseren van een huurdersdag, waar we met huurders in gesprek gaan over onderwerpen die voor hun van belang zijn.

Huurdersdag: Samen ontmoeten

In het afgelopen jaar heeft ons kantoor haar deuren geopend voor een speciale gelegenheid: de Huurdersdag. Alle huurders zijn persoonlijk uitgenodigd en ruim 250 personen waren aanwezig om elkaar en onze organisatie te ontmoeten. Het gekozen thema 'Ontmoeten' stond centraal als moment voor uitwisseling van ideeën, bijpraten en delen van praktische inzichten.

Tijdens deze dag maakten bezoekers kennis met onze wooncoaches, konden zij vragen stellen aan vakmensen en wijkbeheerders en werd informatie verstrekt over lopende projecten. Geïnteresseerden kregen bovendien de mogelijkheid om via een VR-bril een virtuele rondleiding door een BuitenGewoonThuis-woning te ervaren. Als blijk van waardering ontvingen alle aanwezigen een tas met bruikbare geschenken.

Gezien het enthousiasme rondom de Huurdersdag, organiseren wij in 2026 kleinschalige koffie- en ontmoetmomenten in diverse dorpen. Op deze manier blijven wij betrokken bij onze huurders en werken we gezamenlijk aan leefbare buurten.



Met een VR-bril een virtuele rondleiding door een BuitenGewoonThuis woning



In gesprek met belanghouders

We betrekken huurders, gemeenten en andere belanghebbenden bij beleid en beheer. De belangrijkste samenwerkingen:

Prestatieafspraken

Afspraken 2025-2026

Eind 2024 ondertekenden de gemeenten, de huurdersorganisaties en SallandWonen de jaarafspraken voor 2025 en 2026. In deze prestatieafspraken is onze bijdrage aan de nationale prestatieafspraken (NPA) verwerkt. De afspraken zijn in lijn met de volkshuisvestelijke opgaven in beide gemeenten en sluiten aan bij de landelijke opgaven. Halverwege het jaar, hebben wij alle partijen geïnformeerd over de voortgang van de gemaakte afspraken. Dit als vervanging voor het bod, omdat we tweejaarlijkse afspraken hebben.

De prestatieafspraken voor 2025 zijn grotendeels uitgevoerd. Een klein aantal nieuwbouwprojecten kende vertraging door procedures of externe afhankelijkheden. Deze afwijkingen zijn met de gemeenten besproken. Aandachtspunt bij de nieuwbouw blijft sturing op het kwalitatieve programma: er zijn afspraken gemaakt hoe we gezamenlijk meer sturing kunnen geven aan het bouwen van levensloopbestendige woningen. Tijdens het bestuurlijk overleg met alle betrokken partijen zijn voor 2026 daarnaast het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van woonconcepten voor ouderen, waarbij ontmoeting en gemeenschapsvorming centraal staan, als aandachtspunten genoemd.

Met het toevoegen van 65 woningen in de gemeente Raalte en de start bouw van 51 woningen hebben we mooie stappen gezet om de ambitie aan nieuwbouw. Wel zien we vertragingen ontstaan bij de projecten die gepland staan voor 2026. Hierover zijn we met gemeente in gesprek. Qua verduurzamen zijn 191 woningen naar een

beter energielabel gegaan. Het bezit in Raalte heeft sinds 2024 een gemiddeld energielabel A.

In de gemeente Olst-Wijhe voegden we in het verslagjaar 19 woningen toe en startten we met de bouw van 4 woningen. Daarnaast zijn we volop bezig met de voorbereiding van enkele grotere nieuwbouwprojecten. We bereidden de afgesproken verduurzamingsopgave voor 2026 voor. Ook voor de gemeente Olst-Wijhe geldt dat het woningbezit in de gemeente sinds 2024 al gemiddeld een gemiddeld energielabel A heeft.

Verder ontstaan er waardevolle initiatieven in nauwe samenwerking met beide gemeenten. Naast het inzetten van de wooncoach, zetten we ons samen in voor diverse projecten die zich specifiek richten op jeugd en jeugdzorg.

Proces

Jaarlijks rond de zomer is er een gezamenlijk bestuurlijk overleg waar een tussentijdse evaluatie van de prestatieafspraken plaatsvindt. Bij dit overleg zijn huurdersorganisaties, gemeente en SallandWonen vertegenwoordigd. Ambtelijk bespreken we meerdere keren in het jaar de voortgang van de gemaakte afspraken en welke nieuwe ontwikkelingen we zien. Elk halfjaar bespreken we een uitgebreide monitor van de resultaten van de prestatieafspraken in het bestuurlijk overleg met de gemeente.

Huurdersorganisaties

Er zijn twee huurdersverenigingen actief in ons werkgebied: Huurdersvereniging Salland (HVS) en Huurders Belangen Salland (HB Salland). De samenwerking met beide organisaties verloopt goed. Er is intensief overleg over diverse onderwerpen. Daarnaast zijn de huurdersverenigingen nauw betrokken bij de prestatieafspraken. Dit alles vraagt veel betrokkenheid van de organisaties. De belasting van de vrijwilligers van deze organisaties is hoog.

Met beide huurdersverenigingen heeft, apart van elkaar, een bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Daarnaast vergaderden we gezamenlijk. We bespraken dit jaar diverse beleidsonderwerpen, bijvoorbeeld het nieuwe streefhuurbeleid en de inzet op doorstroming. Ook hebben we uitgebreid gesproken over de huurverhoging in relatie tot de begroting en de grote opgaven die we zien.

In 2025 vroegen we de huurdersorganisaties meerdere keren om advies. Onder meer over de uitwerking van de huurverhoging 2025, de kaders van de huurverhoging 2026, de voorgenomen sloop van 4 woningen in Wijhe, het invoeren van een nieuwe doorstroomregeling en het nieuwe streefhuurbeleid.

Gemeenten

Wij zijn actief in de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe. In beide gemeenten zijn wij de partner voor het realiseren van de sociale volkshuisvestelijke opgaven. We spreken elkaar minimaal 4 keer per jaar bestuurlijk, maar ook tussendoor is er regelmatig afstemming en overleg geweest. Staan er zorggerelateerde onderwerpen op de agenda, dan zijn de wethouders Zorg en de medewerkers van de afdeling Sociaal domein aanwezig bij het overleg.

In 2025 zijn vooral extra overlegmomenten geweest over het masterplan woningbouw van de gemeente Olst-Wijhe en de groeibeelden van de gemeente Raalte, de kwalitatieve woningbouwprogrammering, herstructureringslocaties en woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen.

Plaatselijk Belangen

In de kernen leveren we maatwerk. Per kern kijken we naar de (kwalitatieve) vraag en het beschikbare aanbod van sociale huurwoningen. In 2025 was er afstemming met Plaatselijke Belangen die een vraag hadden.

Afstemming over wonen, zorg en welzijn.

Wij overlegden actief met de zorgorganisaties waar we mee samenwerken om behoeften en belangen op elkaar af te stemmen. We bespreken actuele thema's met elkaar op het terrein van wonen, zorg en welzijn en vastgoedontwikkelingen.

Wij overlegden actief met de zorgorganisaties en gemeenten waar we mee samenwerken om behoeften en belangen op elkaar af te stemmen. We bespreken actuele thema's met elkaar op het terrein van wonen, zorg en welzijn en vastgoedontwikkelingen.

We voerden diverse individuele gesprekken met zorgorganisaties. Doel is het zo passend mogelijk huisvesten van mensen met een zorgvraag. Samen zoeken naar kansen en oplossingen, het kennen van de behoeftevraag en inzicht hebben in de mogelijkheden, draagt bij aan dit doel. We gaven uitvoering aan de gemaakte afspraken met zorgpartijen over de uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. We zetten het breed opgezette zorgpartijenoverleg voort.

De praktijk van ouderenhuisvesting en zorg en de prestatieafspraken stonden ook dit jaar op de agenda. We zijn met ZGR nog steeds in gesprek over de samenwerking en het verkennen of er huurwoningen in het bestaande bezit dichtbij een verzorgings- en verpleeghuis bestemd kunnen worden als 'zorggeschikte woning voor ouderen met een zorgvraag'. Daarnaast praten we, vanuit het regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting, met gemeente en andere zorgpartijen over nieuwbouw van zorggeschikte woningen. Voor deze nieuwbouw hebben we twee locaties op het oog, dichtbij ontmoetingsplekken en verzorgingsvoorzieningen.

Samen met de gemeente Raalte en Stichting Carinova Zorg zetten we in op 22 zorggeschikte woningen met een 'Community Care-concept' op de locatie Slurinkhof in Heino. Community care betekent dat bewoners elkaar helpen om zo zelfstandig mogelijk hun leven te leiden. In 2025 is hiervoor een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. In 2027 verwachten we de eerste bewoners te huisvesten.

Regionale samenwerking

In de regio werken we actief samen binnen het samenwerkingsverband NOWOZO: dit zijn de collega woningcorporaties uit Noordoost- en West-Overijssel en Zwolle. Doel van deze samenwerking is kennis delen en samen de sector vertegenwoordigen als regio West-Overijssel. In het verslagjaar is intensief contact geweest over de actualisatie van de woondeal, de fair share afspraken voor urgente doelgroepen, is een gezamenlijke reactie gegeven op de consultatie van het wetsvoorstel om de voorrang voor statushouders te laten vervallen en is gesproken over solidariteit binnen de regio.

Overzicht belangrijkste gesprekspartners

De directeur-bestuurder is periodiek met alle relevante belanghebbenden in gesprek. Het overleg heeft onder meer betrekking op betaalbaarheid, de voorgenomen werkzaamheden en de bijdrage die daarmee beoogd wordt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Tabel 20: Belangrijkste belanghebbende partijen SallandWonen

Belanghebbende	Overlevorm	Frequentie
Huurdersvereniging Salland	Bestuurlijk	1x
Huurders Belangen Salland	Bestuurlijk	1x
Gezamenlijk overleg beide huurdersverenigingen	Bestuurlijk	Regelmatig
Huurders	Individueel	Bij klantcontact
	Klantenpanel/Soepcafé	Afhankelijk van onderwerp
	Belanghoudersbijeenkomst	Afhankelijk van onderwerp
Gemeente Raalte	Gemeenteraad	Jaarlijks
	Bestuurlijk	4x
	Ambtelijk	Regelmatig
	RvC/B&W	1x per 2 jaar
Gemeente Olst-Wijhe	Gemeenteraad	Jaarlijks
	Bestuurlijk	4x
	Ambtelijk	Regelmatig
	RvC/B&W	1x per 2 jaar
Tripartite overleg tussen huurders, gemeenten en corporatie	Bestuurlijk	1x
	Ambtelijk	Regelmatig
Platform WZW Olst-Wijhe	Ambtelijk	Regelmatig
Zorgpartijen	Bestuurlijk	Afhankelijk van onderwerp
	Projecten overleg	Afhankelijk van onderwerp
Plaatselijk Belangen	Ambtelijk	Afhankelijk van onderwerp

5 Tevreden medewerkers en huurders

” We zijn continu aan het verbeteren om ons werk nog beter en efficiënter te doen



Onze huurders en medewerkers zijn onze ambassadeurs. Hun tevredenheid over huren en werken bij SallandWonen staat voorop.

5.1 Tevreden huurders

Wij zetten ons in voor een (t)huis waar klanten centraal staan. We streven naar duidelijke, goede dienstverlening gebaseerd op kennis van onze huurders, woningen en diensten. Omdat ons huurdersbestand en hun verhalen veranderen, luisteren we actief naar wensen en passen we producten en diensten daarop aan. Waar mogelijk gebruiken we standaardprocessen om fouten te voorkomen en kosten te drukken, maar bieden we ook maatwerk als dat nodig is.

Maatschappelijke prestaties

We behaalden de volgende maatschappelijke prestaties op het doel 'dienstverlening' in 2025:

Tabel 21: Maatschappelijke prestaties op het doel dienstverlening

Indicator	Realisatie 2024	Doelstelling 2025	Realisatie 2025
Huurders oordeel - dienstverlening algemeen			
Oordeel huurders over de dienstverlening	8,1	8,0	8,1
Positie Aedes Benchmark huurdersoordeel	B		A
Customer Effort Score (CES)	70,5		73,8
Net Promotor Score (NPS)	21,2		23,6
Huurders oordeel - woning betrekken			
Oordeel over dienstverlening bij woning betrekken	7,7	7,8	7,8
Positie Aedes Benchmark Woning betrekken	B		B
CES woning betrekken	55,7		56,0
Huurders oordeel - woning verlaten			
Oordeel over dienstverlening bij woning verlaten	7,3	7,8	7,6
Positie Aedes Benchmark Woning verlaten	C		B
CES woning verlaten	64		76,8
Huurders oordeel - reparaties uitvoeren			
Oordeel huurders over dienstverlening bij uitgevoerde reparaties	8,5	8,0	8,5
Positie Aedes Benchmark Reparatie uitvoeren	A		A
CES reparatie	74,2		78,0
Huurders oordeel – klantcontact			
		8,0	
Communicatie	8,4		8,3
Kwaliteit	8,5		8,6
Tijdigheid	9,6		9,4
Huurders oordeel - onderhoud en verduurzamen			
Oordeel huurders over planmatig onderhoud	8,4	8,0	7,7
Oordeel over uitvoering van verduurzamen en groot onderhoud	7,7	8,0	8,1
Oordeel- woningaanpassing (BKT)	-	8,0	8,8

Wij zetten ons in om ervoor te zorgen dat klanten zich welkom voelen, zowel op ons kantoor als in hun woning. Dit doen we door duidelijk en eerlijk te communiceren en klaar te staan bij persoonlijke of financiële problemen. Intern verbeteren we continu de samenwerking, beleid, taken en informatievoorziening. Huurders geven

feedback via klanttevredenheidsonderzoeken, die nu ook woningaanpassingen en gepland onderhoud beoordelen. Onze inzet loont: voor het 2^e jaar op rij scoren we gemiddeld over het hele jaar een 8,1 voor onze dienstverlening. Bij de meting voor de Aedesbenchmark realiseerden we zelfs een 8,2 aan klantwaardering. Deze meting gaat wel over een kortere periode.

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

Nazorg aan de huurders

We voerden nieuwe manieren van nazorg aan de huurder in. In 2024 waren we al gestart met het bellen van iedere nieuwe huurder een paar dagen na sleuteluitgifte om te horen hoe het gaat en of ze nog ergens hulp bij nodig hebben. Dit doen we nog steeds en dat wordt erg gewaardeerd. Nieuw is het versturen van een enquête na het afhandelen van een verzoek om woningaanpassing en na het afronden van een project gepland onderhoud.

Complimenten en klachten

In 2025 ontvingen wij diverse reacties van huurders op onze dienstverlening. Complimenten gingen vooral over persoonlijke aandacht, meedenken en zorgvuldige afhandeling bij overlijden, evenals het vakmanschap van de wijkbeheerder en vakmensen. De meeste klachten betroffen onderhoud, zoals verwarming, lekkages en de staat van woningen bij oplevering.

Klachtenadviescommissie

De Klachtencommissie is een onafhankelijke regionale commissie die advies geeft over klachten over de deelnemende woningcorporaties wanneer huurder en verhuurder samen niet tot een oplossing zijn gekomen. Onze klachtenafhandeling voldoet aan de geldende wettelijke termijnen. De Klachtenadviescommissie behandelde in 2025 zes klachten van SallandWonen, waarvan er twee in goed overleg zijn opgelost. Eén zaak is overgedragen aan de Huurcommissie. Voor de drie overige klachten zijn we nog in gesprek met de huurder en werken we toe naar een oplossing. De klachten geven geen aanleiding om ons beleid of uitvoering aan te passen. Wel blijven we werken aan duidelijke communicatie en toegankelijke dienstverlening.

Tabel 22: Regionale klachtenadviescommissie

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Ontvangen klachten (aantal)	5	6
In goed overleg afgehandeld (aantal)	1	2
Klachten geleid tot een zitting (aantal)	4	1
Klachten (deels) gegrond verklaard (aantal)	2	-

Huurcommissie

De Huurcommissie functioneert als een onpartijdige en onafhankelijke geschillenbeslechter tussen huurders en verhuurders. De Huurcommissie ondersteunt beide partijen bij meningsverschillen over onder andere huurprijs, onderhoud of servicekosten. In 2025 is er een zaak behandeld door de Huurcommissie. De kwestie ging over 'gedrag verhuurder' en is ongegrond verklaard door de Huurcommissie.

Tabel 23: Huurcommissiezaken SallandWonen

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Ontvangen klachten (aantal)	5	1
Klachten over huurverhoging(aantal)	2	-
Klachten over onderhoud (aantal)	3	-
Klachten (deels) gegrond verklaard (aantal)	2	-

5.2 Tevreden medewerkers

Wij willen dat onze medewerkers zich thuis voelen, goed in hun vel zitten en met plezier bij ons aan het werk zijn. We stimuleren voortdurende ontwikkeling en bieden ondersteuning waar nodig.

Vakmanschap, collegialiteit, het nemen van verantwoordelijkheid op elk niveau en het aanspreken van elkaar vinden wij belangrijk. We staan open voor nieuwe ideeën en zoeken steeds naar verbeteringen. Een prettige werksfeer en persoonlijk contact zijn voor ons onmisbaar. Want tevreden medewerkers zorgen uiteindelijk voor tevreden huurders.

Maatschappelijke prestaties

We realiseerden de volgende prestatie op het doel ontwikkeling, verantwoordelijkheid nemen en werkplezier in 2025:

Tabel 24: Prestatie op het doel Ontwikkeling, verantwoordelijkheid nemen en werkplezier

Indicator	Doelstelling 2025	Realisatie 2025
Grip op pensioneringsgolf	Acties 2025 uitvoeren	100%
Risico-inventarisatie en -evaluatie Arbo (RIE)	Verbeteracties uitvoeren	afgerond 61% bijna gereed 26% in uitvoering 13%

We kijken met tevredenheid terug op het jaar 2025. We hebben verschillende veranderingen in onze werkwijze doorgevoerd en nieuwe collega's ingewerkt om de teams te versterken. Het creëren van een cultuur waarin medewerkers worden gehoord en openstaan voor verandering zorgt voor rust, wat zeer gewaardeerd wordt. We verwachten veel van onze medewerkers en daarom vinden we het belangrijk dat ze tevreden zijn. Het tevreden houden van medewerkers vereist inspanning en dat is dan ook een belangrijk aandachtspunt binnen onze organisatie.

Pensioneringsgolf

Voor de komende 10 jaar verwachten we veel pensioneringen. Om de continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening te borgen, hebben we een plan opgesteld. In 2025 voerden we individuele gesprekken met medewerkers van 57 jaar en ouder. 22 collega's bespraken hun inzet, vitaliteit en loopbaantoekomst met een externe coach. De looptijd van het Generatiepact is verlengd. Ook bieden we extra stageplekken aan en werven we trainees.

Risico-inventarisatie en -evaluatie (RIE)

Wij brengen regelmatig de risico's binnen onze organisatie in kaart. De meest recente inventarisatie vond plaats vanwege de uitbreiding van de Eigen Dienst en ons vernieuwde kantoor. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het vastleggen van acties om de veiligheid te garanderen. Hier willen we nog extra op focussen en dit pakken we in 2026 verder op.

Resultaten inzet op tevreden medewerkers

Opleiden

We vragen medewerkers verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen loopbaanontwikkeling. SallandWonen moedigt ze aan om zich continu via opleidingen te blijven ontwikkelen, zodat ze kwaliteit kunnen leveren en veranderende omstandigheden kunnen bijhouden.

Tabel 25: Opleidingskosten

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Opleidingskosten per medewerker (€)	1.708	1.725
Opleidingskosten van de loonsom (%)	3,0	2,7

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is licht gestegen, maar blijft op een laag niveau. Wij bieden actieve begeleiding aan medewerkers met ziekteverzuim en zetten in op preventieve maatregelen, waaronder coaching en spreekuren gericht op arbeidsomstandigheden. Het aantal ziekmeldingen is toegenomen, terwijl het langdurige verzuim is afgenomen en het aantal gevallen van middellang verzuim (7-42 dagen) licht is gestegen.

Tabel 26: Overzicht ziekteverzuim

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Ziekteverzuim (%)	2,4	2,8
Meldingsfrequentie (%)	1,1	1,2

Complimenten geven

Om positief gedrag te stimuleren, kunnen medewerkers en leidinggevenden elkaar een compliment en attentie geven voor bijzondere prestaties. In 2025 hebben 9 medewerkers een compliment ontvangen van collega's en leidinggevenden.

6 Governance en organisatiecontinuïteit



SallandWonen is een maatschappelijke onderneming met een publieke taak in de Sallandse gemeenschap. Lokale betrokkenheid, voorbeeldgedrag en transparantie zijn essentieel voor onze missie. We werken zorgvuldig en verantwoord en leggen verantwoording af over onze prestaties. Goed bestuur, duidelijke processen en passend toezicht zijn de basis voor een effectieve organisatie.

6.1 Governance – goed bestuur

De maatschappij mag van ons verwachten dat wij zorgvuldig omgaan met onze middelen. Wij leggen hierover op regelmatige en transparante wijze verantwoording af. Gedurende het jaar werken wij intensief samen met gemeenten en huurdersorganisaties op diverse vlakken. Daarnaast voeren wij periodiek gesprekken met alle belanghebbenden. Integriteit en eerlijkheid staan centraal in onze bedrijfsvoering.

Prestaties

We realiseerden de volgende prestaties op het doel governance en organisatiecontinuïteit in 2025:

Tabel 27: Prestaties op het doel governance en organisatiecontinuïteit

Indicator	Realisatie 2024	Doelstelling 2025	Realisatie 2025
Oordeel toezichthouder AW	Laag risico op alle onderdelen van het beoordelingskader	Laag risico, geen interventie	Geen formele beoordeling positieve feedback op basis van gesprek

Beoordeling risicoprofiel WSW

Algemeen beeld: financieel gezonde corporatie met behoorlijke nieuwbouwambitie
 Aandachtpunten: meerjarenonderhoudsbegroting en voortgang investeringen
 Risicoprofiel: gemiddeld tot laag

Oordeel toezichthouder AW

Geen onrechtmatigheden verslagjaar 2024

Oordeel accountant managementletter 2025

Naar de mening van de accountant is de interne beheersingsomgeving van SallandWonen in zijn algemeenheid van goed niveau en passend bij de omvang van de corporatie.

Goed bestuur is belangrijk en we ondernamen acties om dit te laten zien. We stelden een nieuw strategisch plan op om richting te geven aan onze koers tot 2030.

Strategisch plan 2026-2030

Ons koersplan 'Thuis in Salland!' focust op goed en betaalbaar wonen in leefbare wijken. Na overleg met belanghebbenden en medewerkers zijn missie, visie en zeven thema's vastgesteld.

Missie

Wij werken aan goed wonen in wijken waar bewoners zich thuis voelen.



Dit doen we door:

- te werken aan betaalbaar, duurzaam en kwalitatief goed wonen voor mensen die het nodig hebben, en
- bij te dragen aan leefbare wijken waar bewoners zich thuis voelen.

Visie

Een woning is meer dan een dak boven het hoofd. Wij werken aan passend wonen en bouwen mee aan buurten waar bewoners meetellen en waar onze inzet bijdraagt aan een goede en duurzame woonomgeving in Salland. Wij vinden het belangrijk dat woningzoekenden en huurders tevreden zijn over de woningen en onze dienstverlening en dat medewerkers met plezier werken.

Thema's:

- Tevreden klant
- Menselijke maat
- Passend Wonen
- Kwalitatief goede woningen
- Tevreden medewerkers
- Financiële continuïteit
- Goed bestuur

In de jaarplannen werken we deze punten verder uit.

Governance

Governance staat standaard op de agenda bij de overleggen tussen management en teamleiders. Dit om te borgen dat op natuurlijke momenten het gesprek met de medewerkers hierover wordt gevoerd. We proberen onze externe toezichthouders, Aw en WSW, tijdens onze gesprekken mee te nemen in onze denkrichtingen en hoe wij omgaan met de vraagstukken, dilemma's en uitdagingen die we tegenkomen in ons werk. Beide organisaties geven aan dit een prettige manier van samenwerken te vinden.

We investeerden in de relatie met de accountant die sinds 2023 is aangesteld. Wederzijds ervaren we het contact en de samenwerking als plezierig en constructief. De accountant geeft vanuit de gesprekken met medewerkers en hun aanwezigheid op de werkvloer aan dat soft controls passende aandacht hebben bij SallandWonen. Het management onderkent het belang van een cultuur die is gericht op ethisch gedrag en eerlijk handelen door de medewerkers en het management zelf, maar ook wat men verwacht van bijvoorbeeld leveranciers. Voorbeelden hiervan zijn de integriteitscode en de regeling melding vermoeden misstand of integriteitsschending.

We werken volgens het inkoopbeleid. Stond 2024 in het teken van implementatie en borgen van de gemaakte werkafspraken. In 2025 werkten we volgens dit beleid, evalueerden we onze beleidsuitgangspunten en actualiseerden we waar nodig. Alle stappen dragen bij aan een verder professionalisering, het verkleinen van risico's en het borgen van transparant werken.

Fraude en integriteit

Wij hechten groot belang aan integriteit. Onze frauderisicoanalyse is onderdeel van het interne beheersingssysteem en wordt regelmatig geactualiseerd. Hierbij beoordelen wij risico's op frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de naleving van deze maatregelen. Wij volgen de handreikingen van de Autoriteit Woningcorporaties over integriteit en fraude. Dit doen we onder andere door integriteit bespreekbaar te maken en door het bespreken van casussen ter bevordering van de bewustwording van medewerkers. En door het uitvoeren van controles. Zo komt er in 2026 een audit op de woningtoewijzing.

SallandWonen heeft in 2025 een volgende stap gezet in het verder professionaliseren van het herijkte integriteitbeleid. Het nieuwe fundament van het beleid is in 2025 vastgesteld en de eerste stappen voor verdere implementatie zijn gemaakt. Twee interne vertrouwenspersonen zijn benoemd en het Meldpunt is ingericht. In 2026 wordt de stap gemaakt naar een nieuw soort (moreel) vakmanschap, naar het integreren van integriteit in het dagelijkse werk. Integriteit is een belangrijk onderwerp voor ons. We vinden het heel belangrijk dat vragen of twijfels over integriteit worden besproken in het team en met de leidinggevende. We streven daarbij naar openheid en ruimte voor het delen van vragen en dilemma's. Het gaat hier ten slotte om het imago van SallandWonen en het vertrouwen van huurders. We hebben met elkaar de verantwoordelijkheid om potentiële risico's en kwetsbaarheden rondom integer handelen te onderkennen en bespreekbaar te maken. In dit kader hebben we ook in 2025 met medewerkers gesproken aan de hand van praktijkvoorbeelden. Daarnaast zijn in de Raad van Commissarissen (RvC) gesprekken gevoerd over morele vraagstukken. In 2025 is er één melding geweest bij de externe vertrouwenspersoon in het kader van ongewenste omgangsvormen. In onze samenwerking met leveranciers volgen wij een vaste integriteitstoets. Voor opdrachten boven de drempelwaarden werken wij met een vierogenprincipe, marktconsultatie en een transparante beoordeling. Hiermee borgen wij dat beslissingen zorgvuldig, objectief en controleerbaar worden genomen.

Crisismanagement

Tijdens het verslagjaar zijn er vier situaties geweest waarbij wij een crisisteam hebben samengesteld. Door korte communicatielijnen konden we direct ingrijpen en verdere escalatie effectief voorkomen. Zodra de situatie beheersbaar was en de aanpak geëvalueerd, werd het crisisteam opgeheven.

Een crisisteam bij SallandWonen bestaat standaard uit de directeur-bestuurder, een crisiscoördinator en de manager die verantwoordelijk is voor de betreffende situatie. Dit team wordt aangevuld met relevante deskundigen.

Compliance

Wij zetten ons in voor de continue verbetering van compliance met geldende wet- en regelgeving, onder meer door gebruik te maken van het instrument 'Fully in Control'. Ons beleid is nu centraal toegankelijk en er is een actieve herinneringsmodule voor PDCA ingericht. Meldingen aan de toezichthouder worden sinds kort via deze module vastgelegd, zodat directie, managementteam en controller hiervan kennis kunnen nemen. Dit bevordert het kunnen leren van de meldingen en deze adequaat kunnen verantwoorden.

In het verslagjaar was er bijzondere aandacht voor de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl): de focus lag op brandveiligheid en veilige vluchtwegen. Het brandveiligheidsbeleid is in uitvoering en het beleid voor veilige vluchtwegen is opgesteld en geïmplementeerd.
- Wet op de huurtoeslag: wijzigingen in deze wet hebben impact op diverse huurders. Waar nodig zijn betrokkenen hierover geïnformeerd.
- Voorgenomen besluit huurbefrozing: wij hebben Aedes gemachtigd om dit juridisch aan te vechten.
- Voorstel tot aanpassing van de voorrangregels voor statushouders: wij hebben deelgenomen aan inspraaktrajecten.
- Voorgenomen aanpassing van de Woningwet met betrekking tot middenhuur: ook hier zijn inspraakmogelijkheden benut.

Daarnaast volgden wij de ontwikkelingen rondom:

- Wet collectieve warmte 2026
- Wet modernisering servicekosten
- Wet versterking regie volkshuisvesting.

Wij ontwikkelen beleid, evalueren en passen aan waar nodig. In 2025 deden we dat onder andere voor de onderwerpen:

- toewijzingsbeleid
- inkoopbeleid
- integriteitsbeleid
- privacybeleid
- crisismanagement
- streefhuurbeleid
- doorstroomregeling
- portefeuillestrategie
- ICT-beleid
- woonfraudebeleid.

In het kader van integriteit zijn onze aanbestedingsprocedures in 2025 aangescherpt. Voor alle opdrachten boven de drempelwaarden geldt een gestandaardiseerd integriteitstoetsingsproces, inclusief verplichte marktconsultatie en het toepassen van het vierogenprincipe.

Verdeling taken en bevoegdheden

Conform de Woningwet is SallandWonen bij Koninklijk Besluit van 5 december 2007 aangewezen als toegelaten instelling. In de Woningwet zijn het werkveld en de verantwoordelijkheden duidelijk omschreven. Transparantie en intern toezicht vormen essentiële pijlers in het functioneren van woningcorporaties, met betrekking tot zowel maatschappelijke als volkshuisvestelijke taken.

De verdeling van taken en bevoegdheden tussen de Raad van Commissarissen (RvC) en bestuurder/management is binnen SallandWonen vormgegeven via het zogenaamde 'toezichthoudend bestuur'. De bestuurder is belast met zowel de constituerende als de dirigerende leiding (beleidsvorming) van SallandWonen. Alle door de bestuurder genomen besluiten zijn genomen na advies van het managementteam en vaak ook nog de specialist uit de organisatie. De RvC vervult primair de toezichthoudende en adviserende functie (beleidstoetsing) en vervult de rol van werkgever en sparringpartner van de bestuurder. Dit laatste volgens de principes van de 'brede werkgeversrol'.

Taken en bevoegdheden zijn vastgelegd in onder meer 'Reglement Raad van Commissarissen', 'Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie', 'Reglement Auditcommissie' en 'Reglement Bestuur'.

Onze governancestructuur voldoet aan de Woningwet en de geldende Governancecode. SallandWonen past de bepalingen van de Governancecode van Aedes en VTW en de Woningwet toe.

Zowel bestuurder als RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en leggen verantwoording af over hun werkzaamheden. Zij zijn toegankelijk voor belanghebbenden en medewerkers wanneer daartoe aanleiding bestaat. Leden van de RvC zijn regelmatig aanwezig bij projectstarts, opleveringen, open huizen, en diverse bijeenkomsten met stakeholders, personeel en gemeente. Om transparantie te waarborgen en openbare verantwoording af te leggen over bijzondere projecten, informeert SallandWonen geïnteresseerden en pers via films en nieuws- of persberichten over de voortgang van deze projecten.

De samenwerking tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder wordt periodiek geëvalueerd op basis van de visie op toezicht en bestuur, onder meer tijdens themabijeenkomsten.

SallandWonen beschikt over een procuratiereglement waarin is vastgelegd welke besluiten de bestuurder kan nemen, met of zonder voorafgaande goedkeuring van de RvC. Ook bepaalt dit reglement tot welke bedragen verschillende medewerkers tekenbevoegd zijn.

Bestuur

In 2025 werd SallandWonen geleid door mevrouw Kool. Zij is verantwoordelijk voor het beleid, de continuïteit, financiering en naleving van regelgeving. Zij neemt besluiten en legt verantwoording af aan de RvC. Besluiten die goedkeuring vereisen worden door de RvC beoordeeld en in hun verslag opgenomen. Zie het RvC-verslag voor samenstelling

Vanuit haar verantwoordelijkheid neemt de bestuurder besluiten. Waar statutair nodig, zijn besluiten door de RvC goedgekeurd. Alle bestuursbesluiten worden gearchiveerd. Besluiten waarbij goedkeuring nodig was van de RvC, staan vermeld in het verslag van de RvC. Zie ook het verslag van de RvC voor de samenstelling van de RvC.



Tabel 28: Gegevens bestuur

	2025
Functie:	Directeur-bestuurder
Naam:	Marijke Kool (1961)
Benoeming:	Herbenoemd per 1-9-2023 voor vier jaar
Vergoeding 2025:	- Periodiek betaalde beloning: € 183.170 - Beloning betaalbaar op termijn: € 22.433
PE-punten 2025:	37,5
Nevenfuncties:	- Lid algemeen bestuur Aedes, sinds 20 april 2017 tot 17 april 2025 (bezoldiging voor SallandWonen) - Lid raad van commissarissen Circulus, sinds 10 juni 2021 (bezoldigd)

SallandWonen ontvangt van Aedes een vergoeding van € 8.022 (inclusief BTW) voor de functie van Marijke Kool als bestuurslid van Aedes.

Bezoldiging bestuurder

Het bezoldigingsbeleid voldoet aan de Wnt en andere relevante regelgeving. De bestuurder gebruikte in 2025 uitsluitend een bedrijfsauto voor zakelijke doeleinden.

Tegenstrijdige belangen

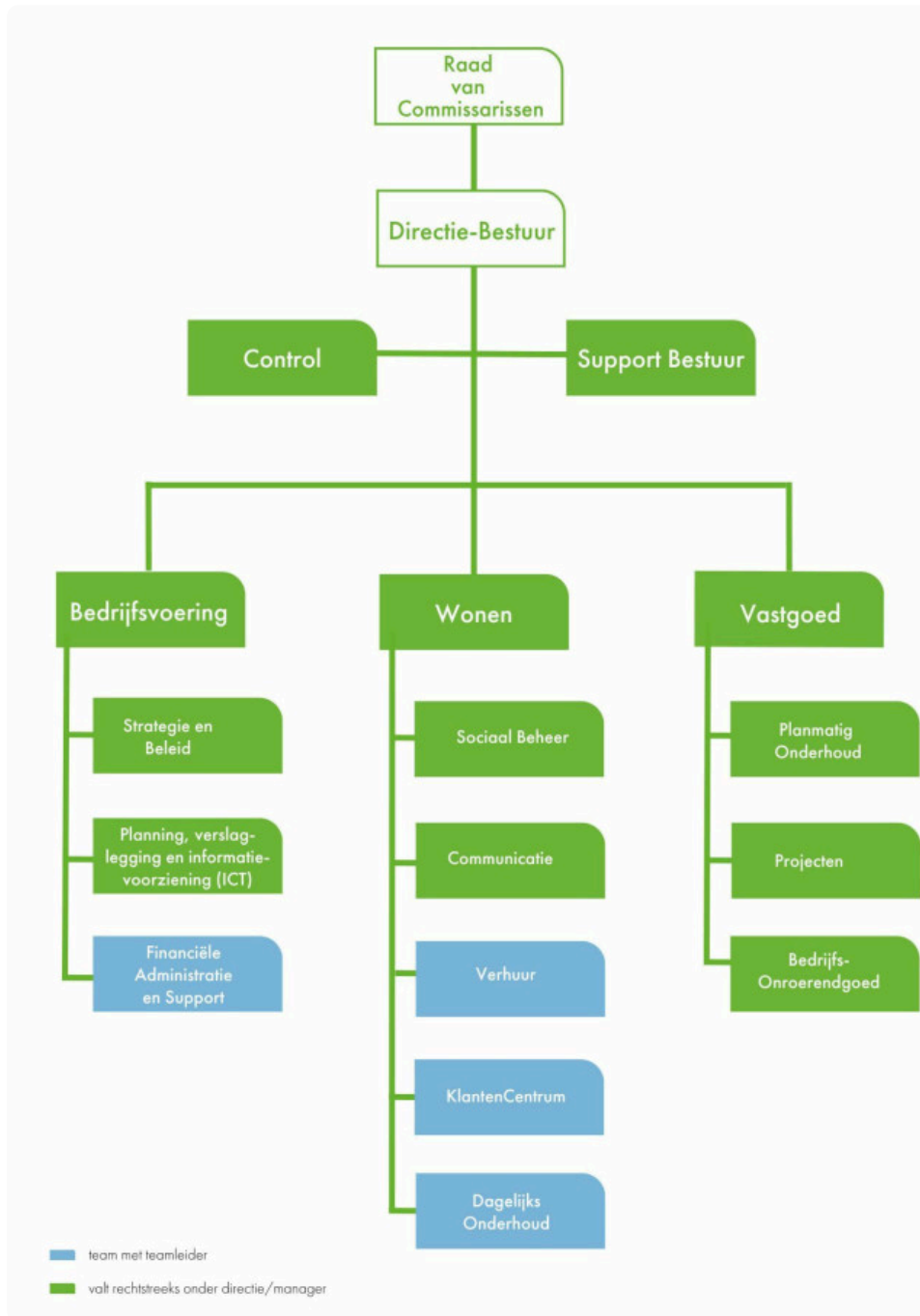
In 2025 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen of verdachte transacties aangaande de bestuurder.

Verklaring besteding gelden

De bestuurder legt verantwoording af aan de RvC en levert tijdig alle informatie aan. Alle doelstellingen zijn ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. In 2025 heeft SallandWonen haar capaciteit en middelen ingezet voor de volkshuisvesting in Salland, specifiek in de gemeente Raalte en de gemeente Olst-Wijhe.

6.2 Organisatieopbouw en -structuur

De organisatie bestaat uit drie bedrijfsonderdelen: Wonen, Bedrijfsvoering en Vastgoed. In de grafiek is het organogram van SallandWonen weergegeven per 31 december 2025.



Grafiek 29: Organogram SallandWonen

Personeel

Elke 2 jaar meten we de medewerkerstevredenheid. In 2024 scoorden we een 8,2 op medewerkerstevredenheid. In 2025 zijn alle vacatures vervuld. De toename in fte's komt grotendeels door uitbreiding van drie teams: technische dienst (3 fte), wijkbeheer (1 fte) en bewonersbegeleiding projecten(0,6 fte).

Tabel 30: Organisatie en personeel per 31-12-2025

Indicator	Realisatie	
	2024	2025
Medewerkers (aantal)	77	83
Medewerkers – mannen (aantal)	35	37
Medewerkers – vrouwen (aantal)	42	46
Fte (aantal)	68	75
Leeftijd (gemiddeld aantal jaren)	48	47
Instromers (aantal)	7	8
Uittreders (aantal)	3	7
Diensttijd (gemiddeld aantal jaren)	12	12

Vacatures

Tot nu toe vullen we vacatures met gekwalificeerd personeel, al verwachten we in de toekomst moeilijker invulbare functies. De krappe arbeidsmarkt vraagt mogelijk meer tijd en inzet bij werving. Bij elke vacature hebben we aandacht voor diversiteit en inclusiviteit. In 2025 zijn 12 vacatures opengesteld: 8 extern vervuld, 4 via interne doorstroming. Doorstroming ondersteunt medewerkersontwikkeling en sluit aan op ons beleid voor persoonlijke groei. Vacatures ontstonden door formatie-uitbreiding (5), vertrek of interne doorstroom (5) en pensionering (2).

We zetten nieuwe wervingsmethoden in, zoals inloophomenten, een 'Werken Bij' pagina en LinkedIn. We hebben een portefeuille van werkzoekenden. Ook brachten we werkzoekenden in contact met collega-corporaties.

Ontwikkeling

We verwachten van onze medewerkers dat ze deskundig zijn en zelfstandig keuzes kunnen maken. Dat begint direct bij hun start, met een onboarding programma. Vervolgens bespreken we elk jaar ieders leerwensen en organiseren we interne trainingen. Naast persoonlijke trainingen en cursussen boden we collectieve trainingen aan over klantgericht communiceren, huurrecht en AI.

In 2025 schakelden we over op Microsoft 365. We onderzochten welke trainingen nodig waren, en boden cursussen aan die gericht waren op digitale vaardigheden.

Het regionale samenwerkingsverband van woningcorporaties verzorgt regelmatig webinars. Iedere maand staat er een nieuw thema centraal met diverse activiteiten. In 2025 deden maar liefst 34 SallandWonen-collega's mee, vooral bij het thema 'digitaal vaardig blijven'.

We moedigen medewerkers aan om te groeien en waarderen hun eigen initiatieven. De vraag naar trainingen blijft stijgen, wat logisch is nu het werk steeds ingewikkelder wordt en extra scholing soms nodig is om professioneel te blijven. Hier investeren we graag in, zodat iedereen goed voorbereid is op veranderingen.

Stageplekken

SallandWonen vindt het waardevol om studenten een stage te laten lopen. In 2025 begeleidden we drie HBO-stagiairs en één trainee.



Strategische personeelsplanning

De Strategische personeelsplanning (SPP) is nauw verbonden met ons strategisch plan en helpt bij het behalen van onze doelen. Het SPP koppelt personeelsstrategie aan organisatiedoelen, rekening houdend met veranderingen in de omgeving. De kwaliteit en ontwikkeling van medewerkers zijn essentieel voor ons succes. Door krapte op de arbeidsmarkt kost het in enkele gevallen extra moeite en geld om bezetting en formatie op peil te houden, wat soms leidt tot externe inhuur. Dit druist in tegen

ons streven naar lage bedrijfslasten, maar is nodig om kwaliteit en doelen te waarborgen en overbelasting te voorkomen. De komende jaren verwachten we meer uitstroom door pensionering; hiervoor hebben we in 2024 een plan opgesteld. In 2026 volgt een nieuwe SPP, waarbij we flexibel inspelen op nieuwe kansen.

Bedrijfshulpverlening

SallandWonen beschikt over twee preventiemedewerkers; één richt zich primair op verzuim (HR), terwijl de ander zich bezighoudt met arbo-gerelateerde zaken. In 2025 heeft er een personeelswissel plaatsgevonden, waarbij een nieuwe collega de rol van preventiemedewerker arbo-zaken heeft overgenomen. Deze medewerker werkt nauw samen met de coördinator BHV om de bedrijfshulpverlening efficiënt te organiseren.

Momenteel zijn er twaalf BHV'ers actief binnen SallandWonen. Daarnaast hebben alle vaklieden een BHV-training gevolgd. Zij maken geen deel uit van het ontruimingsteam, omdat zij meestal onderweg zijn tijdens openingstijden. In 2025 hebben de BHV-leden een herhalingscursus gevolgd waarin onderwerpen als ontruiming, reanimatie en levensreddend handelen centraal stonden. Er hebben twee ontruiming plaatsgevonden: één als gevolg van loos alarm en één geplande oefening. Beide situaties zijn geëvalueerd en besproken.

Voor (nieuwe) medewerkers van zowel SallandWonen als ZGR (de huurder van de eerste verdieping) zijn rondgangen door het pand georganiseerd om de locatie van nooduitgangen en hulpmiddelen toe te lichten. Het ontruimingsplan is besproken en waar nodig geactualiseerd.

Arbo

In 2024 is er een plan van aanpak gemaakt naar aanleiding van de risico-inventarisatie en -evaluatie (RIE) uit 2023. Dit plan is in 2024 door de Arbodienst beoordeeld en goedgekeurd. In 2025 heeft men het plan opnieuw bijgewerkt. De Ondernemingsraad was betrokken bij de RIE en actuele arbo-onderwerpen worden regelmatig besproken.

In september vond de jaarlijkse Vitaliteitsweek plaats, georganiseerd door Corpofit en Samenwerk@Corporatie. Gedurende deze week werden diverse trainingen en workshops rond vitaliteit aangeboden.

6.3 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.

Prestaties

We behaalden de volgende prestaties op het doel bedrijfslasten, rendement en efficiëntie in 2025:

Tabel 31: Prestaties op het doel bedrijfslasten, rendement en efficiëntie

Indicator	Realisatie	Doelstelling	Realisatie
	2024	2025	2025
Geharmoniseerde bedrijfslasten (€/verhuureenheid)	1.011	1.230	1.267
Positie Aedes benchmark bedrijfslasten	B		B
Correspondentie: % digitaal	-	80	52

We hebben veel van onze doelen gerealiseerd. De overgang naar de moderne digitale werkplek was een belangrijke stap. Die overstap heeft dit jaar wel tot extra kosten geleid. Ondanks hoge ambities blijven we efficiënt werken en beperken we de kosten voor de organisatie. We zijn flexibel en prestatiegericht. Dit jaar hebben we extra aandacht besteed aan verschillende onderwerpen.

Moderne digitale werkplek

We zijn overgestapt naar de ‘moderne digitale werkplek’ en ‘centraal werken’. Dit om intern en extern digitaal beter samen te werken. Documenten delen en samenwerken in hetzelfde bestand gaat makkelijker, informatie is beter beveiligd en thuiswerken wordt eenvoudiger. De overstap is pas het begin; we blijven deze werkwijze optimaliseren zodat medewerkers er steeds meer profijt van hebben.

Optimaal gebruik van alle ICT tools

Onze organisatie werkt samen met de klantsuccesmanager van de leverancier van het primaire systeem. Door de migratie van alle ICT-systemen naar de cloud is onze rol binnen het ICT-beheer veranderd. De klantsuccesmanager fungeert als externe partner die ons ondersteunt bij het efficiënt inzetten van ICT-tools. In 2025 heeft deze samenwerking geleid tot intensievere interactie met de leverancier, onder andere via key-users. Ook is er een inventarisatie uitgevoerd van verbeterpunten om de samenwerking verder te professionaliseren en te optimaliseren.

Digitaliseren van correspondentie

We willen steeds meer correspondentie met huurders digitaal laten verlopen. Hiervoor werken we samen met Postex. Huurders die hun post via e-mail willen ontvangen, krijgen deze service via Postex. In 2025 lag de focus op het waarborgen dat alle post daadwerkelijk via Postex wordt verstuurd en op het controleren van de juiste e-

mailadressen van onze huurders. Vanaf 2026 gaan we actief stappen zetten om meer huurders aan te moedigen hun communicatie digitaal te ontvangen. Dit is bovendien belangrijk vanwege de app die we willen introduceren.

Lean werken

We verbeteren continu onze werkwijze. Zo is er beleid voor zogenaamde no-shows (huurders zijn niet thuis, terwijl er wel een afspraak is), een nieuwe communicatievisie en een overzicht van werkgroepen. Lean werken en procesautomatisering verlagen de werkdruk en vergroten het werkplezier. Enkele voorbeelden:

- Verbetering van het mutatieproces en administratieve processen met behulp van de leanmethode.
- Optimalisatie van de informatievoorziening voor de buitendienst en het Klantencentrum, zodat zij klanten steeds beter kunnen helpen.
- Professionalisering van de Eigen Dienst, onder andere door uitbreiding naar negen vaklieden en het automatisch aanvullen van voorraden.
- Efficiënter maken van het inkooporderproces voor planmatig onderhoud.
- Het in kaart brengen en vastleggen van het VOH-proces.
- Verbeteren van de dagelijkse beheersprocessen van bedrijfs-, maatschappelijk- en zorgvastgoed.

Om te leren en ons sociaal incassobeleid verder te ontwikkelen, hebben we het afgelopen jaar werkbezoeken afgelegd bij collega-woningcorporaties. Daar viel op dat wij al behoorlijk vooruitstrevend zijn; vaak zijn collega's juist nieuwsgierig naar onze aanpak en de nauwe samenwerking met partners. Iets wat niet overal gebruikelijk is. Daarnaast onderzochten we de mogelijkheid om huurbetalingen via een iDeallink aan te bieden. Op dit moment voldoet het aanbod van onze leveranciers nog niet aan onze wensen, maar in 2026 zetten we deze verkenning voort.

We zijn een procesgerichte organisatie. Jaarlijks toetsen we niet alleen of we werken volgens onze processen, maar ook volgens de privacywetgeving handelen. Waar nodig stellen we bij.

6.4 Risicomanagement

SallandWonen heeft risicomanagement ingericht volgens het Three Lines of Defence model. De eerste lijn is ingevuld door de medewerkers en management van de uitvoerende afdelingen. De afdeling Bedrijfsvoering is de tweede lijn en voor de derde lijn is er een interne controller.

Risicomanagement

Het monitoren van risico's is verder vormgegeven. In 2025 hebben we de bestaande risicomatrix geactualiseerd waar nodig. Dit is gebeurd in diverse overleggen met het management team. Gevraagd is welke beheersmaatregelen genomen worden en wat de impact daarvan op het risico is. Op basis van de reacties zijn de risico-onderwerpen aangevuld en wijzigingen in de weging qua netto risico verwerkt.

Beleid

De manier waarop wij ons werk uitvoeren is gebaseerd op diverse beleidskeuzes. Onderdeel van de beleidscyclus is het met regelmaat controleren of de uitgangspunten nog passend zijn en ook goed worden uitgevoerd. Om te borgen dat dit ook voor alle beleidskeuzes gebeurt, hebben we de beleidsmodule van Fully in Control geïntroduceerd. Hierdoor staat al het beleid op 1 plek en kunnen we beleid via een herinneringscyclus levend houden. Het doel is dat beleid regelmatig onder de aandacht van de verantwoordelijke wordt gebracht, waar nodig wordt geëvalueerd en bijgesteld. In paragraaf 6.1 leest u waar we onder andere aandacht voor hadden.

Risicobereidheid

Als maatschappelijke organisatie werken we aan onze maatschappelijke opgaven. Daarbij hoort het nemen van risico's en die gaan wij niet uit de weg. Voorwaarden hierbij zijn dat wij scherp inzicht hebben in de risico's die we eventueel lopen en ook goed weten welke beheersmaatregelen we kunnen toepassen. Met het risicomanagement streeft SallandWonen de volgende doelen na:

- het bereiken van de strategische doelstellingen
- effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsprocessen
- betrouwbaarheid van de (financiële) informatieverzorging
- naleving van relevante wet- en regelgeving
- voorkomen van fouten en benutten van kansen
- in stand houden van de goede naam en faam.

Onze mate van risicobereidheid wordt onder meer bepaald door:

- doelstellingen in ons strategisch plan
- doelstellingen van het portefeuilleplan
- maatschappelijke ontwikkelingen
- eigen normen voor de financiële ratio's
- rendementseisen uit het investeringsstatuut
- financieringsstrategie.

Risico-onderwerpen

In het kader van risicomanagement besteden wij jaarlijks aandacht aan:

- investeringsstatuut
- strategische prestaties
- sturingsindicatoren
- treasurystatuut, het financieringsplan en het treasuryjaarplan
- projecten
- grondposities
- fiscale strategie
- managementletter en het controleverslag accountant
- financiële meerjarendoorrekening
- meerjarenbegroting
- Aw/WSW beoordelingskader risico's
- portefeuilleplan
- procuratiereglement.

We besteedden aandacht aan het Beoordelingskader van Aw/WSW. We schatten zelf de risico's in die in het beoordelingskader zijn opgenomen. De grootste risico's hebben we gewogen en opgenomen in ons risicoregister. Integriteit en frauderisico stond opnieuw op de agenda. Bewustwording blijft de belangrijkste boodschap. Er is uitvoering gegeven aan het opgestelde plan van aanpak voor de frauderisicoanalyse. Doel is om vast te stellen welke aanvullende beheersmaatregelen nodig zijn om de grootste frauderisico's te minimaliseren.

Risico's

De voornaamste risico's zijn geactualiseerd. Deze staan in tabel voornaamste risico's. Het risiconiveau van deze risico's is bepaald door een inschatting te maken van de kans, van de impact en vervolgens kans en impact met elkaar te vermenigvuldigen.

Door het treffen van beheersmaatregelen proberen we de risico's te managen.

De grootste risico's/onzekerheden, in volgorde van hoog naar laag risico, zijn in tabel risicomatregelen weergegeven. Mogelijke impact en beheersmaatregelen zijn ook vermeld.

Voornaamste risico's

Tabel 32: Voornaamste risico's 2025

Hoog	15	20	25
	12	16	20
		CAPACITEIT NUTSBEDRIJVEN EN NETWERK	STIJGING BOUWKOSTEN RUIMTELIJKE PROCEDURES I.R.T. DE BOUWPRODUCTIE
		BESCHIKBAARHEID GRONDPOSITIES	WET- EN REGELGEVING – OVERHEIDSINGRIJPEN DAT VAN INVLOED IS OP KOSTEN EN BATEN
	9	12	15
		TOEPASSEN NIEUWE TECHNIEKEN FRAUDE	WIJZIGING IN RENTESTANDEN
		TOENEMENDE AUTOMATISERING	SCHAARSTE VAN (TECHNISCH) PERSONEEL BIJ PARTNERS
		AFWIJKING IN KASSTROOM	
Effect	6	8	10
	Kans		Hoog

Maatregelen op risico's

Tabel 33: Risicomaatregelen 2025 top 3 risico's

Risico/ onzekerheid	Beheersmaatregelen, via
Stijging bouwkosten	Bewaken financiële kaders Scenario's en begroting Regelmatige actualisatie Strakke besluitvorming Externe toetsing
Wet- en regelgeving – overheidsingrijpen dat van invloed is op kosten en baten	Actief volgen en toetsen van compliency Impactanalyse via scenario's Vooruitkijken en anticiperen Zorgvuldige afweging bij uitvoering Structurele aandacht voor sturingsinstrumenten
Ruimtelijke procedures in relatie tot de bouwproductie	Zorgvuldige voorbereiding en realistische planning Intensieve samenwerking met gemeenten en belanghouders Continuïteit borgen via acquisitie en alternatieve projecten Juridische vertraging minimaliseren

Onze strategische koers is goed afgestemd op de uitdagingen waar de sector mee geconfronteerd wordt. Dit geldt zowel voor het domein van volkshuisvesting en verduurzaming als voor SallandWonen in haar rol als dienstverlenende organisatie.

Dankzij de aanwezige financiële reserves verwacht SallandWonen haar kernactiviteiten gedurende de komende periode regulier te kunnen voortzetten. Op basis van ons bedrijfsmodel zijn er geen directe continuïteitsrisico's, om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het vastgoed is doorgaans courant en behoudt zijn waarde.
- De financiële ratio's zijn solide en bieden de benodigde veiligheidsbuffers.

Daarnaast is er momenteel geen sprake van een acuut liquiditeitsrisico. Het aantrekken van financiering bij sectorbanken BNG/NWB verloopt probleemloos, en dit wordt ook voor het komend jaar verwacht. Indien noodzakelijk kunnen onderhouds- en investeringsuitgaven worden vertraagd om de kasstroom en financieringslast te beperken. Tevens zijn er mogelijkheden om te besparen op flexibele kosten.

De benoemde risico's lijken vooralsnog geen factoren die op korte termijn leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Wel zien we net als de Aw sterk stijgende onderhoudskosten en een overheid die in haar coalitieakkoord maar minimaal beleid formuleert om de investeringscapaciteit van corporaties te beschermen.

Wij monitoren de gevolgen van externe ontwikkelingen, zoals rentestijgingen, bouwkosten en wijzigingen in huurbeleid, op onze financiële ratio's. In meerdere scenario's beoordelen wij welke maatregelen nodig zijn om binnen de kaders van de Aw en het WSW te blijven. Indien nodig stellen wij het tempo van investeringen of onderhoud bij.

SallandWonen hecht belang aan goed opdrachtgeverschap. We onderkennen de hierbij aanwezige risico's. Deze risico's worden beheerst door het gebruik van een aanbestedingsbeleid, het procuratiereglement, het investeringsstatuut en het doen van een externe marktconformiteitstoets bij investeringsbeslissingen.

Fraude

Wij beschouwen fraude als een aanzienlijk risico. Daarom voeren we regelmatig analyses uit op frauderisico's en hebben we een frauderesponsplan opgesteld dat vanaf 1 april 2024 geldt. Opgepakkt in 2025:

- Integriteitsbeleid
- Inkoopbeleid
- Opdrachtverstrekking planmatig onderhoud en projecten
- Bespreking facturatie met partners
- Audit op planmatig onderhoud, samenwerking met RGS-partners en prijsvorming.

Onderhoud

Het uitvoeren van onderhoud vertegenwoordigt een van de grootste kostenposten binnen onze organisatie. Tegelijkertijd zetten wij ons vol in voor volkshuisvestelijke opgaven, waardoor wij onze financiële grenzen opzoeken. Dit vereist een hoogwaardige meerjarenonderhoudsraming om de beheersbaarheid van het onderhoudsproces te waarborgen.

Regelmatig laten wij de kwaliteit van onze onderhoudsramingen toetsen. De aanleiding hiervoor ligt niet alleen in het feit dat onderhoud financieel zwaar weegt, ook onderstaande factoren zijn van belang:

- Het onderhoud vraagt om een 60-jarige doorrekening, waarbij nauwkeurigheid tot in de laatste jaren essentieel is.
- Recente ontwikkelingen en innovaties, evenals de focus op circulariteit, beïnvloeden het toekomstige onderhoud van zowel bestaande als nieuwe woningen.
- Nieuwe wet- en regelgeving leidt tot noodzakelijke aanpassingen in de meerjarenonderhoudsraming.
- De toepassing van de dakwerktuig-tool verschaft verbeterd inzicht in de onderhoudsstatus van onze daken en in materiaalgebruik.

- Samenwerking tussen onderhoud en collega's op locatie, zoals wijkbeheer en opzichters, levert waardevolle informatie op over de staat van het bezit en het gedrag van materialen door de jaren heen.
- RGS-samenwerking bij gepland onderhoud vereist een voorinvestering.

Met behulp van de MeerjarenInvesteringsPlanning (MJIP)werken wij continu aan het optimaliseren van onze onderhoudsramingen.

Wet- en regelgeving-overheidsingrijpen dat van invloed is op kosten en baten

In de voorjaarsnota 2025 kondigde de overheid aan de huurverhoging in 2025 en 2026 voor sociale huurwoningen te willen bevriezen. Dit was opmerkelijk, omdat er eerder die herfst nog afspraken waren gemaakt over een 'gematigde huurverhoging' voor deze groep. Uiteindelijk is dit voorstel niet doorgezet. Toch kan zo'n onverwacht voornemen tot huurbevriezing grote gevolgen hebben, niet alleen voor onze investeringsmogelijkheden en de aanpak van de wooncrisis, maar ook voor het borgingsstelsel en de positie van woningcorporaties.

Onze huurinkomsten, samen met ons vastgoed, dienen als onderpand voor het aangaan van leningen. Wanneer de overheid plots besluit de huren te bevriezen, komt de zekerheid van deze inkomsten onder druk te staan. Dergelijke ingrepen kunnen dus de betrouwbaarheid en het functioneren van het financieringsstelsel van corporaties stevig ondermijnen. Wij moeten veel lenen om de investeringen te betalen en elke procentpunt extra risico betekent meer uitgaven. Daarom maken wij ons zorgen over de toekomst van de corporatiesector.

Uit een analyse van het effect een huurbevriezing op de financiële positie van SallandWonen blijkt dat we dan vanaf 2030 niet langer voldoen aan de financiële ratio's van de Aw. Hierdoor wordt een duurzaam businessmodel volgens de huidige ambitie onhaalbaar. Op basis van een 'stoplichtenlijst' zijn er mogelijkheden om bij te sturen, bijvoorbeeld door projecten uit te stellen of te schrappen en onderhoud later uit te voeren. Helaas heeft dit altijd negatieve gevolgen voor onze huurders en woningzoekenden en zal het de wooncrisis verergeren. Hoewel de huurbevriezing niet is doorgevoerd, hebben we in onze meerjarenbegroting voor 2026-2035 scenario's ontwikkeld waarmee we snel kunnen handelen mochten dergelijke maatregelen alsnog van kracht worden.

Ook op het gebied van belastingen grijpt de overheid in op ons verdienmodel. We betalen vennootschapsbelasting en ATAD. Waar corporaties eerder ongeveer € 700 miljoen betaalden aan vennootschapsbelasting, loopt dit op naar ongeveer € 1,5 miljard per jaar. Daarnaast mogen we door de ATAD-regels een deel van de door ons betaalde rente niet meer aftrekken, terwijl we veel moeten lenen om te kunnen bouwen. Deze hogere belastingen zorgen ervoor dat onze financiële ruimte kleiner wordt. Hierdoor kan het lastiger worden om onze ambities voor nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid waar te maken.

Ook is er nog veel aan te merken op de manier waarop woningcorporaties worden belast als vennootschappen en de manier waarop de verduurzaming van woningen moet worden betaald. Er mag geen huurverhoging worden gevraagd, maar ook geen subsidie die bijvoorbeeld wel wordt uitgekeerd aan particuliere woningeigenaren die verduurzamen.

Privacy & Gegevensbescherming

SallandWonen erkent het belang van zorgvuldige omgang met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en partners. Onze organisatie werkt volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en heeft interne processen ingericht om datalekken te voorkomen en indien noodzakelijk tijdig te melden.

In 2025 heeft SallandWonen melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens van een datalek als gevolg van een technisch probleem, waardoor persoonsgegevens van woningzoekenden op de klantkaart van een huurder zichtbaar waren. In eerste instantie werd aangenomen dat het om één incident ging, waardoor niet direct melding is gemaakt. Na enkele dagen werd echter duidelijk dat mogelijk gegevens van circa 500 woningzoekenden waren betrokken bij dit datalek. Hierop is alsnog melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Uit nader onderzoek bleek uiteindelijk dat persoonsgegevens van maximaal drie woningzoekenden zijn ingezien door een huurder. De betreffende personen zijn geïnformeerd en er zijn geen aanwijzingen van misbruik van deze gegevens.

Maatregelen en verbeteringen:

- Evaluatie van de aanpak van het datalek, zowel intern als met leveranciers; vaststelling van verbeteracties
- Aanscherping van de interne procedure voor het melden van datalekken
- Vergroting van de bewustwording bij medewerkers, onder andere op het gebied van Privacy by Design
- Betrekken van ICT-deskundigen bij nieuwe processen
- Implementatie van technische maatregelen ter oplossing van systeemfouten

Wij blijven ons inzetten voor optimale privacybescherming en risicobeheersing ter voorkoming van herhaling en om het vertrouwen van belanghebbenden te borgen.

7 Financiële continuïteit en vermogensbeheer



Wij doen zoveel wij kunnen om onze maatschappelijke taak te vervullen binnen de financiële ruimte die er is. Het in stand houden 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.

Prestaties

We behaalden de volgende prestaties op het doel Vermogensbeheer en financiële continuïteit in 2025:

Tabel 34: Prestaties op het doel Vermogensbeheer en financiële continuïteit

Indicator	Realisatie	Doelstelling	Realisatie
	2024	2025	2025
Meerjarenbegroting 2025-2034 (passend binnen ratio's)	passend	Aw	passend
Realisatie index VOH en nieuwbouw (%) ¹	90	90-105	74
Realisatie index planmatig onderhoud (%) ¹	92	90-105	91
Realisatie index vpb (%) ¹	100	90-110	89
Realisatie index opbrengst uit verkoop huurwoningen (%)		90-105	122
Huurderving woningen en garages (% huur en vergoedingen)	0,3	0,45	0,66

Het opstellen van een sluitende begroting blijft uitdagend door de complexe opgaven in onze sector. Tot nu toe vinden we steeds oplossingen, maar voor de lange termijn wordt het moeilijker; factoren als overheidsbeleid, fraude en onderhoudsrisico's (paragraaf 6.4) kunnen grote gevolgen hebben. Ondanks de woningmarktcrisis blijven we ambitieus en stemmen we actief af met het WSW om borging te waarborgen en toekomstige kansen te benutten.

Genereren van extra inkomsten

Extra inkomsten genereren helpt ons om een sluitende begroting te realiseren en investeringen mogelijk te maken:

- In 2025 zijn er meer huurwoningen verkocht doordat 297 huurwoningen voor het eerst te koop werden aangeboden aan de zittende huurder.
- Na het invoeren van het tweehurenbeleid zijn de streefhuren aangepast, zodat ze beter bij de doelgroep passen.
- We werkten aan het herinvoeren van het servicefonds kleine herstellingen: vanaf 2027 kunnen huurders kiezen tussen zelf onderhoud doen of lid worden van het fonds.

Begroten

Voor een sluitende begroting 2026-2035 stoppen we met het plaatsen van hybride warmtepompen. We kozen hiervoor omdat we nieuwbouw belangrijker vinden dan inzet op duurzame installaties. Het merendeel van ons bezit is al verduurzaamd. Goede isolatie geven we prioriteit, omdat dit huurders direct voordeel biedt. In 2026 installeren we alleen nog hybride warmtepompen bij het laatste verduurzamingsproject. Verder vervangen we zonnecollectorsystemen bij vervanging voor hybride warmtepompen.

Onze meerjarenbegroting bevat een gevoeligheidsanalyse voor onder andere rente, bouwkosten en huurbeleid. Uit deze analyse blijkt dat wijzigingen in deze factoren op termijn invloed kunnen hebben op onze investeringsruimte. Daarom actualiseren wij de analyses minimaal jaarlijks en bespreken wij de uitkomsten met het WSW en de RvC.

Huurderving woningen en garages

Zoals uiteengezet in paragraaf 3.2 streven wij ernaar de huurderving zoveel mogelijk te beperken. Naast het zo spoedig mogelijk opnieuw beschikbaar maken van een woning voor verhuur, zijn de inkomsten uit verhuur van groot belang voor onze financiële positie. In het verslagjaar zijn echter bewuste keuzes gemaakt op basis van verschillende overwegingen, waardoor een verhoogde huurderving als acceptabel is beoordeeld. Zo is gekozen voor kostenbesparing bij mutatieonderhoud en een toename van het aantal verkopen.

Door het verruimen van het aanbod voor verkoop kwamen bij mutatie meer woningen vrij om te verkopen. De behaalde resultaten rechtvaardigen de keuze voor een hoger acceptabel niveau van huurderving. In 2025 zijn 45 huurwoningen verkocht met een opbrengst die 22% boven begroting ligt. Deze extra opbrengsten compenseren ruimschoots de tijdelijke toename van de huurderving. Afgezien van de leegstand van de verkochte woningen was de huurderving met 0,23%.

Resultaten inzet op vermogensbeheer en financiële continuïteit.

Financieringsstrategie

De financieringsstrategie is in 2025 geactualiseerd. De kernpunten van de financieringsstrategie zijn:

- In het portefeuilleplan 2023-2033 is een wensportefeuille opgenomen voor de komende 10 jaar. In de midterm review 2025 is voor het onderdeel portefeuilleomvang daarbij een aanvullend doel gesteld tot 2037. In de MJB 2026-2035 zijn de opgaven uit het portefeuilleplan bijna volledig opgenomen. Nieuwbouw voor gewenste groei van de Daeb-portefeuille zit er volledig in (zowel voor het doel tot 2033 als tot 2027). Nieuwbouw voor groei van de niet-Daeb portefeuille is wel ingerekend, maar niet voor 2033.
- De positieve exploitatiekasstroom en de opbrengsten van voor verkoop gelabelde woningen worden ingezet voor nieuwbouw en verbetering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad.
- Sturing op het liquiditeitssaldo rond het 'maximaal toelaatbare werkkapitaal voor DAEB en niet-DAEB' met gebruikmaking van roll-over leningen, met als doel het zoveel mogelijk beperken van overliquiditeit en daarmee optimaliseren van de rentelasten.
- Nieuwe leningen worden toegevoegd aan de bestaande leningenportefeuille waarbij deze passen binnen de gewenste spreiding voor wat betreft renterisico en (her)financieringsmomenten. Gezien onze opgaven (zoals investeringen in bestaand bezit en nieuwbouw) verwachten we een groeiend leningenbestand. Vanuit risicobeperking op de lange termijn gaan we het kernvermogen (her)financieren met lange rentevaste periodes. Om flexibel te blijven, zullen we daarnaast leningen toevoegen met een kortere looptijd.

Ontvangen subsidies

We proberen waar mogelijk subsidies te benutten. In 2025 hebben we de volgende aanvragen gedaan:

Duurzaamheid

- Aanvraag voor 426 warmtepompen (€ 926.900) bij gepland onderhoud, waarvan er 191 zijn toegekend in 2025. Hiervoor ontvingen we in 2025 € 368.125. Het overige schuift door naar 2026.
- Project Franciscushof in Raalte hadden we een milieu investeringsaftrek (MIA) toegekend gekregen. Helaas lukte het niet om aan alle eisen te voldoen, waardoor de subsidie niet is doorgegaan. De MIA-eisen zijn verder aangescherpt, waardoor ook vervolgprojecten met de BGT-woning niet voor subsidie in aanmerking komen.

Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW)

In het kader van de SZGW hebben we in 2024 subsidie aangevraagd voor de nieuwbouw aan de Slurinkhof in Heino. Hier gaan we 24 zorggeschikte woningen realiseren. Deze subsidie is begin 2026 toegekend. Voor hetzelfde project is een aanvraag langer zelfstandig wonen ingediend, deze is ook begin 2026 voor € 110.000 toegekend.

Wooncoach

In december 2024 gestart met aanvraag van subsidie voor het aanstellen van wooncoaches voor 2 jaar. Deze aanvraag is begin 2025 officieel ingediend bij provincie Overijssel waarna € 54.400 is toegekend. In 2025 is hiervan € 27.200 ontvangen, het restant schuift door naar 2026.

Jaarresultaat

SallandWonen heeft 2025 afgesloten met een positieve operationele kasstroom van € 5 miljoen. Het jaarresultaat 2025 uit normale bedrijfsvoering bedraagt € 94 miljoen na belastingen. Dit verschil wordt veroorzaakt door onder andere marktwaardeontwikkelingen van ons vastgoed in exploitatie. Als we de niet-gerealiseerde waardeveranderingen buiten beschouwing laten is er een positief resultaat gerealiseerd van € 11 miljoen.

Onroerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie, bestemd voor verhuur, worden gewaardeerd tegen de reële waarde uitgedrukt in de marktwaarde in verhuurde staat. SallandWonen hanteert de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen' voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Een totaaloverzicht van de gehanteerde parameters komt terug in de grondslagen van de jaarrekening.

Activa in ontwikkeling

De activa in ontwikkeling worden gewaardeerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs danwel lagere marktwaarde. Het verschil tussen de reële waarde en de historische kostprijs wordt verantwoord onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

In de jaarrekening 2025 is voor drie projecten een totaalbedrag van € 2,3 miljoen aan onrendabele investeringen opgenomen:

- Bredenhorst in Raalte

- Wooldhuis in Heino
- VOH Jaren 70 in Olst.

Voor deze onrendabele investeringen is een voorziening onrendabele investeringen opgenomen.

In 2025 zijn de projecten Molenwijk, Marissink fase 2, van Voorst Huis, Franciscushof 't Veld, Douma, Kerkstraat en Beatrixlaan opgeleverd, waarvoor in de afgelopen jaren een onrendabele top is genomen van € 5,2 miljoen.

Resultaat verkopen

In 2025 zijn 45 huurwoningen en 1 eenheid maatschappelijk onroerend goed regulier verkocht. Het verkoopresultaat is opgenomen onder de post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

Niet daeb

Ontwikkelingen 2025:

Verkopen

We verkochten 6 huurwoningen die onderdeel uitmaakten van onze niet-Daeb portefeuille. Vijf zittende huurders kochten hun woning en 1 woning is verkocht op de vrije markt.

Terugkoop koopgarant

In het verleden verkochten wij gedurende een bepaalde tijd woningen via de koopgarantconstructie, wat betekent dat we verplicht zijn het huis terug te kopen wanneer de koper besluit te verkopen. In 2025 hebben we twee koopgarantwoningen teruggekocht. Eén van deze woningen bieden we aan op de vrije markt, terwijl de andere wordt meegenomen in een sloop- en vernieuwingsproject.

Nog niet verkochte grondposities zijn opgenomen onder de voorraad opgeleverde kooplocaties op basis van de oorspronkelijke kosten, of lagere netto-opbrengstwaarde.

Geactiveerde productie

In het verslagjaar 2025 is er voor € 0,7 miljoen aan eigen productie geactiveerd onder de post activa in ontwikkeling.

Geactiveerde productie

In het verslagjaar 2025 is er voor € 0,7 miljoen aan eigen productie geactiveerd onder de post activa in ontwikkeling.

Vermogen

Eigen vermogen

Het groepsvermogen van SallandWonen is in 2025 met € 93,8 miljoen toegenomen naar € 911 miljoen. De solvabiliteit op basis van marktwaarde bedraagt 79%.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2025 kenmerkt zich door stijgende prijzen op de woningmarkt. Voor de portefeuille van SallandWonen heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de portefeuille is met € 102 miljoen gestegen naar € 1.115 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 10,1%.

De huurprijzontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een positieve invloed gehad op de waardeontwikkeling. De ontwikkeling van de contracthuur is positief in vergelijking met 2024.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en de beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en dit betreft de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2025 is in totaal € 626 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserves begrepen (2024: € 558 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. De waardering is daarmee volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SallandWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale(DAEB-)huurwoningen.

Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van SallandWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn

realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 565 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

Tabel 35: Marktwaarde versus beleidswaarde 2025 (€) (x 1.000)

	Daeb	Niet-Daeb	
Marktwaarde		1.066.984	48.638
Afslag wegens beschikbaarheid scenario	-126.617	-9.032	
Afslag wegens betaalbaarheid	-300.346	-3.057	
Afslag wegens kwaliteit	-260.195	-7.657	
Afslag wegens beheer	39	-342	
Afslag disconteringsvoet	122.391	6.315	
Maatschappelijke bestemming		-564.728	-13.773
Beleidswaarde		502.256	34.865

Dit betekent dat ongeveer 57% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Bijzondere gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Gebeurtenissen die na afloop van het boekjaar hebben plaatsgevonden en die invloed hebben op de jaarrekening, worden verwerkt in het boekjaar 2025. Gebeurtenissen die plaatsvinden na balansdatum maar geen impact hebben op de jaarrekening, worden vermeld in de jaarrekening en het bestuursverslag.

Lang vreemd vermogen en financieringspositie

SallandWonen heeft een totale langlopende schuld van € 212,1 miljoen met een gemiddeld rentepercentage van 2,6%. De gemiddelde schuld per gewogen vastgoedeenheden (vge) bedraagt € 38.144 (2024: € 36.313).

De financieringspositie van SallandWonen is voldoende. In de meerjarenbegroting heeft SallandWonen rekening gehouden met het toevoegen en verduurzamen van woningen om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de woning- en energiecrisis.

De nominale schuld stijgt significant door de fikse inflatie en rentestijging. Dit is het gevolg van de huidige economische omstandigheden en de keuze om de grenzen op te zoeken van wat wij kunnen bijdragen aan het oplossen van de diverse crises. Via monitoring en een set aan beheersmaatregelen maken we de risico's beheersbaar

In 2025 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de financiële positie van SallandWonen beoordeeld. Het WSW heeft verklaard dat SallandWonen, conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het WSW, voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid.

Tabel 36: Vervalkalender leningen 2025 gespecificeerd

(Bedragen x € 1.000)	Conversie 2025	Aflossing 2025	Totaal
Te muteren lening bedrag	20.000	5.184	25.184
Aantal leningen huidig jaar	2	3	5
% van leningportefeuille 2025 dat muteert	8,9	2,3	11,2

Tabel 37: Vervalkalender leningen toekomst

(Bedragen x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Leningen met renteconversie	10.000	20.000	-	4.700	-
Leningen met complete aflossing	10.000	7.000	10.860	10.000	10.000
Aantal leningen met renteconversie	1	2	-	1	-
Aantal leningen met complete aflossing	1	1	2	1	-
% van leningportefeuille 2025 dat muteert	8,9	12,1	4,9	6,6	-

Tabel 38 Nieuw aangetrokken leningen met storting in 2025

Lening nummer	Contractdatum	Geldgever	Rentepercentage	Hoofdsom	Datum eerste herziening	Looptijd in jaren
40.117.978	03-03-2025	BNG	2.927	10.000.000	n.v.t	40
1-40751	16-06-2025	NWB	3.449	10.000.000	n.v.t	30

Op basis van onze kasstroomprognoses, liquiditeitspositie en bestaande financieringsafspraken is de continuïteit van SallandWonen voor ten minste twaalf maanden na vaststelling van de jaarrekening gewaarborgd. Wij verwachten binnen deze periode aan al onze financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

Nevenstructuur SallandWonen

SallandWonen kent een nevenstructuur. Rechtstreeks onder de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling valt Het Saalien Holding BV. Onder Het Saalien Holding BV valt Het Saalien Ontwikkeling BV. Er is sprake van een concernmodel waarbij de Raad van Commissarissen op het niveau van de toegelaten instelling besluiten van de deelnemingen goedkeurt.

In het verslagjaar heeft in de nevenstructuur een beperkt aantal activiteiten plaatsgevonden. De activiteiten die in de deelnemingen kunnen plaatsvinden, zijn investeringen in vastgoed, vastgoedontwikkeling en het exploiteren van vastgoed passend binnen het kader van de Herziene Woningwet. Deelnemingen worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatie-methode op basis van de nettovermogenswaarde. Om de activiteiten binnen de nevenstructuur te financieren zijn onderling leningen aan elkaar verstrekt. Jaarlijks wordt bij het opstellen van het jaarplan de strategie met betrekking tot de nevenstructuur herijkt, dit in combinatie met de ambities binnen de niet-DAEB tak. Het voornemen is om de deelnemingen in de nevenstructuur in 2026 op te heffen.

Tabel 39: Overzicht verstrekte leningen aan dochterondernemingen

Geldgever	Geldnemer	Rentepercentage	Ingangsdatum	Einddatum	Hoofdsom
SallandWonen	Het Saalien Holding BV	Euribor + 1,5%	30-06-2015	30-06-2029	450.000
Het Saalien Holding BV	Het Saalien Ontwikkeling BV	Euribor + 1,5%	30-06-2015	30-06-2029	450.000

Tabel 40 Deelnemingen nevenstructuur

Naam van de verbinding	Het Saalien Holding BV	Het Saalien Ontwikkeling BV
Rechtsvorm	BV	BV
Vestigingsplaats	Raalte	Raalte
Statutaire doelstelling	Het onderbrengen van commerciële activiteiten in de verbindingen en de risico's voor de TI te beperken.	Commerciële projectontwikkeling.
Activiteiten verslagjaar	Deelname Het Saalien Ontwikkeling BV	Er hebben zich geen activiteiten voorgedaan in het verslagjaar.
Consolidatie met corporatie	Integrale consolidatie	Integrale consolidatie
Eigen vermogen	1.978	1.030
Balanstotaal	2.428	1.480
Resultaat boekjaar	27	9
Corporatiebelang	100%	100% via Het Saalien Holding BV
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Het bestuur wordt gevormd door Stichting SallandWonen die 100% zeggenschap heeft. Intern toezicht vindt plaats door SallandWonen.	Het bestuur wordt gevormd door Het Saalien Holding BV, die 100% zeggenschap heeft. Intern toezicht vindt plaats door SallandWonen.
Waarde verstrekte leningen	450 vanuit SallandWonen	450 vanuit Het Saalien Holding BV
Risicobeheersing	Periodieke rapportage	Periodieke rapportage

Vereniging van Eigenaren

SallandWonen doet de administratie en het beheer van 8 Verenigingen van Eigenaren (VvE) en bij 2 VvE's zijn wij deelnemer (Olsterhof en Koningsspil parkeerplaatsen).

Participatie Vereniging van Eigenaren

In het verslagjaar hebben voor de volgende VvE's de reguliere vergaderingen plaatsgevonden:

- VvE Haverakker in Heino
- VvE Het Landhuis in Olst
- VvE Kortricklaan 54 – 72 (even nummers) in Olst
- VvE Kortricklaan 130 – 148 (even nummers) in Olst
- VvE Bouwhuisplein in Broekland
- VvE Hoek Langstraat Kerkstraat in Wijhe

De overige VvE's waarvoor SallandWonen de administratie doet zijn:

- VvE Jan Schamhartstraat 1-3 in Olst
- VvE Jan Schamhartstraat 2 in Olst

Hier hebben echter geen vergaderingen van plaatsgevonden.

Bij de VvE Haverakker en de VvE Hoek Langstraat Kerkstraat heeft SallandWonen een meerderheidsbelang. Door dit meerderheidsbelang heeft SallandWonen bij de oprichting besloten dat zowel het administratief als het technisch beheer door SallandWonen wordt verricht. Bij de VvE Westervoorde hebben wij door verkoop in 2021 van diverse appartementen geen meerderheidsbelang meer. Dit geldt ook voor de VvE's aan de Kortricklaan. Maar doordat wij vanaf het begin de administratie en het technische beheer hebben gedaan, blijft dit vooralsnog zo.

Het aandeel van SallandWonen wordt steeds kleiner bij de VvE complexen aan de Kortricklaan. Afgelopen jaar hebben wij een aantal appartementen verkocht. Bij de VvE Kortricklaan 54-72 hebben wij nog maar twee appartementen in eigendom en bij 130-148 hebben we nog één appartement in eigendom.

Afgelopen jaar heeft het (verder) verduurzamen van de complexen op de agenda gestaan. Dit heeft geresulteerd in het plaatsen van zonnepanelen bij de Jan Schamhartstraat 2. De VvE's van de overige complexen hebben besloten hierin voorlopig nog niet te investeren, meestal omdat dit een extra financiële bijdrage vraagt van de bewoners.

Onderhoud binnen de VvE

SallandWonen heeft een meerjarenraming onderhoud (hierna: meerjarenraming) opgesteld voor de VvE's waar SallandWonen het technische beheer voor verricht. Op basis van de meerjarenraming is bij de verschillende VvE's een individuele onderhoudsvoorziening gecreëerd. Via de servicekosten wordt jaarlijks door de leden van de VvE's gedoteerd aan deze onderhoudsvoorziening.

Vanwege de onderhoudsvoorzieningen en de dotatie hieraan is het risico dat SallandWonen loopt voor onderhoud gelijk als bij haar overige bezit. Een meerjarenraming is immers een schatting van te verwachten onderhoudskosten. Door jaarlijks de appartementencomplexen te toetsen op onderhoud en de meerjarenraming te actualiseren, is de onderhoudsvoorziening voorlopig voldoende.

Tabel 41: VvE's

Naam van de verbinding	VvE app. Complex Haverakker	VvE Het Landhuis	VvE Jan Schamhart-straat 1-3	VvE Jan Schamhart-straat 2	VvE Bouwhuisplein	VvE gebouw Olsterhof 2,4, en 6	VvE Kortricklaan 54 t/m 72 even nummers	VvE Kortricklaan 130 t/m 148 even nummers	VvE Koningsspil carports	VvE Hoek Langstraat Kerkstraat
Rechtsvorm	Vereniging	Vereniging	Vereniging	Vereniging	Vereniging	Vereniging	Vereniging	Vereniging	Vereniging	Vereniging
Vestigingsplaats	Heino	Olst	Olst	Olst	Broekland	Olst	Olst	Olst	Raalte	Wijhe
Statutaire doelstelling	Regelen onderhoud appartementen - gebouw en andere gemeenschap-pelijke belangen van de eigenaren	Regelen onderhoud appartementen - gebouw en andere gemeenschap-pelijke belangen van de eigenaren	Regelen onderhoud appartementen - gebouw en andere gemeenschap-pelijke belangen van de eigenaren	Regelen onderhoud appartementen - gebouw en andere gemeenschap-pelijke belangen van de eigenaren	Regelen onderhoud appartementen - gebouw en andere gemeenschap-pelijke belangen van de eigenaren	Regelen onderhoud appartementen - gebouw en andere gemeenschap-pelijke belangen van de eigenaren	Regelen onderhoud appartementen - gebouw en andere gemeenschap-pelijke belangen van de eigenaren	Regelen onderhoud appartementen - gebouw en andere gemeenschap-pelijke belangen van de eigenaren	Regelen onderhoud parkeer-plaatsen van huurders	Regelen onderhoud appartementen - gebouw en andere gemeenschap-pelijke belangen van de eigenaren
Activiteiten verslagjaar	Beheer app. complex	Beheer app. complex	Beheer app. complex	Beheer app. complex	Beheer app. complex	Beheer app. complex	Beheer app. complex	Beheer app. complex	Beheer parkeerplaatsen	Beheer app. complex
Consolidatie met corporatie	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Financiële gegevens x € 1.000										
Eigen vermogen	98	24	99	176	18	29	6	25	32	21
Balanstotaal	100	33	102	178	18	29	42	25	32	23
Jaaromzet	42	50	25	35	7	11	10	22	6	10
Corporatiebelang	53%	39%	75%	60%	50%	33%	13%	13%	14%	66%
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Bestuur wordt gevormd door SallandWonen en 6 eigenaren. SallandWonen heeft 53% zeggenschap in de VvE. Intern toezicht vindt plaats door SallandWonen.	Bestuur wordt gevormd door SallandWonen. SallandWonen heeft 39% zeggenschap in de VvE. Intern toezicht vindt plaats door SallandWonen.	Bestuur wordt gevormd door SallandWonen. SallandWonen heeft 75% zeggenschap in de VvE. Intern toezicht vindt plaats door SallandWonen.	Bestuur wordt gevormd door SallandWonen. SallandWonen heeft 60% zeggenschap in de VvE. Intern toezicht vindt plaats door SallandWonen.	Bestuur wordt gevormd door SallandWonen. SallandWonen heeft 50% zeggenschap in de VvE. Intern toezicht vindt plaats door SallandWonen.	SallandWonen heeft 33% zeggenschap en is lid van de VvE.	Bestuur wordt gevormd door SallandWonen en 1 eigenaar. SallandWonen heeft 27% zeggenschap in de VvE. Intern toezicht vindt plaats door SallandWonen.	Bestuur wordt gevormd door SallandWonen. SallandWonen heeft 13% zeggenschap in de VvE. Intern toezicht vindt plaats door SallandWonen.	SallandWonen heeft 14% zeggenschap en is lid van de VvE.	Bestuur wordt gevormd door SallandWonen en Hemeltjen. SallandWonen heeft 50% zeggenschap.
Geldstromen van corporatie naar verbinding	22	18	24	33	4	4	1	3	1	7
Doorberekende kosten aan de verbinding	3	4	2	2	1	-	2	2	-	2

8 Verslag van de ondernemingsraad



Voor dit verslag ligt de verantwoordelijkheid bij de ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt alle medewerkers in een onderneming, dit zijn zowel medewerkers als managers. Daarnaast is het de verantwoordelijkheid van de OR om te helpen bij het goed functioneren van de onderneming in al haar doelstellingen. De OR heeft een aantal rechten, zoals:

- instemmingsrecht bij bepaalde veranderingen op het gebied van arbeidsvoorwaarden;
- adviesrecht bij grote besluiten en maatregelen;
- informatierecht over relevante zaken van de onderneming.

De taken en verantwoordelijkheden van de OR staan beschreven in het reglement Ondernemingsraad. De OR adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd.

Samenstelling

Op 1 januari 2025 bestond de OR van SallandWonen uit 5 gekozen medewerkers:

- Manon Westrik, voorzitter (Bedrijfsvoering)
- Sirima Weststrate, vicevoorzitter (Wonen)
- Els Vosman, secretaris (Vastgoed)
- Marco Revenberg, lid (Vastgoed)
- Eddy te Rijdt, lid (Vastgoed).

Overlegvergaderingen

De OR is in het verslagjaar 4 keer bij elkaar geweest voor een formeel overleg met de directeur-bestuurder en adviseur HRM. Ter voorbereiding op de formele overleggen is telkens een vooroverleg gehouden. Daarnaast zijn de OR-leden tussentijds actief met lopende zaken en ontwikkelingen.

Op 2 december 2025 heeft de OR een informeel gesprek gehad met de Selectie- en remuneratiecommissie van de RvC. Er zijn verschillende thema's besproken zoals betrokkenheid van de OR bij het Strategisch Plan, veiligheid, samenwerking en de OR had nog het onderwerp 'visie op AI binnen SallandWonen' ingebracht.

Op 23 oktober 2025 vond een gezamenlijke heidag plaats met de directie, de HRM-adviseur en de ondernemingsraad. Tijdens deze bijeenkomst informeerde het management de OR over de actuele ontwikkelingen rondom artificiële intelligentie binnen SallandWonen. Aansluitend vond een interactieve brainstormsessie plaats aan de hand van stellingen. De OR heeft hierbij benadrukt actief betrokken te willen worden bij de verdere uitwerking, implementatie en beleidsvorming rondom de inzet van AI-toepassingen binnen de organisatie. Daarnaast is er gepraat over de samenwerking tussen de directie, adviseur HRM en de OR. We kijken allemaal terug op een geslaagde dag.

Contact met achterban

De samenwerking, zowel onderling als met de bestuurder, vindt in goede sfeer plaats. Het contact met de achterban is ingevuld door actief te vragen naar onderwerpen en de notulen van overleggen tussen de directie en OR te delen. Met het oog op de OR-verkiezingen in 2026 heeft de ondernemingsraad zich op een actieve en toegankelijke manier gepresenteerd aan de achterban. Tijdens een Broodje Kennis-sessie is op een creatieve

wijze, onder andere via een interactieve quiz, inzicht gegeven in de rol van de OR, de lopende dossiers en de werkzaamheden van de leden. Hiermee beoogt de OR de zichtbaarheid te vergroten en medewerkers te stimuleren zich in de toekomst kandidaat te stellen

Lopende dossiers en formele verzoeken

In 2025 heeft de OR over diverse onderwerpen advies, instemming of zienswijze gegeven. Bij enkele onderwerpen heeft de OR ook actief meegedacht, opgevraagd, onder de aandacht gebracht of zaken opgepakt. De OR heeft zich verdiept in- en beziggehouden met onderwerpen als:

- uitkomsten van meerjarenvisiedag: waar staan we als organisatie en waar gaan we naar toe?
- hybride werken
- werkervaringsplaatsen
- CAO
- mogelijke gevolgen huurbevroezing
- Strategisch Plan
- nieuwe automatisering.

Onderstaand overzicht toont de instemmings- en adviesaanvragen van 2025:

Tabel 42: Behandelde onderwerpen door OR

Onderwerp	Reactie OR
Invoeren seniorrol	Instemming
Arbobeleid	Instemming
Verzuimprotocol	Instemming
Integriteitsbeleid 2025	Instemming
Invulling vacature afwijkend van procedure	Instemming
Strategisch Plan	Advies
Feestdagen	Advies
Verlenging generatiepact	Instemming

9 Verslag van de Raad van Commissarissen



Via dit verslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken in het afgelopen jaar.

Samenstelling

De samenstelling van de RvC was in 2025 als volgt:



	Heidi de Bruijn (1963)	Fred Sterk (1964) Op voordracht van de huurders	Marije de Koning (1980) Op voordracht van de huurders
Naam:	Heidi de Bruijn (1963)	Fred Sterk (1964) Op voordracht van de huurders	Marije de Koning (1980) Op voordracht van de huurders
Rol in de RvC:	Voorzitter per 1 januari 2021	Lid, Vicevoorzitter per 1 juni 2023	Lid
Commissie:	lid Selectie- en Remuneratiecommissie	Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Voorzitter Auditcommissie
Benoemd:	1 juni 2023	1 januari 2021	1 september 2021
Aftredend:	31 mei 2027 - Niet herbenoembaar	31 december 2028 - Niet herbenoembaar	1 september 2029 - Niet herbenoembaar
Vergoeding 2025:	€ 26.265,-	€ 17.510,-	€ 17.510,-
PE-punten 2025:	22	19	11
Aandachtsgebied:	Bestuurlijk/ Human Resource management	Bestuurlijk, Maatschappelijk	Financiën en control
Functie:	Voorzitter Raad van Bestuur Carintreggeland Groep	Eigenaar Sterk Management Consultancy en Coaching	Directeur Dienst Organisatie Ondersteuning bij Landstede Groep
Nevenfuncties:	Lid Bestuur Leonardus Hospice Lid bestuur ThoeZ Lid RvT bij AxionContinu in Utrecht e.o. (per 1 september 2025)	Lid Raad van Commissarissen de Woonmensen (tot en met 31 maart 2025) Lid Commissie van Advies en Beroep VTW Lid Commissie van Beroep Tuchtrechtspraak Betaald Voetbal KNVB Tuchtrechter Instituut Sport Rechtspraak Lid Financiële Commissie Nevobo Lid Bondsraad Nevobo Voorzitter Robur et Velocitas	-



	Aiko van der Lem (1971)	Walter Masman (1976)
Naam:	Aiko van der Lem (1971)	Walter Masman (1976)
Rol in de RvC:	Lid	Lid
Commissie:	Lid Auditcommissie	Lid Auditcommissie
Benoemd:	15 november 2021	1 maart 2025
Aftredend:	14 november 2028 - Niet herbenoembaar	1 maart 2029
Vergoeding 2025:	€ 17.510,-	€ 14.592,-
PE-punten 2025:	9	21
Aandachtsgebied:	Vastgoed	Volkshuisvesting
Functie:	Directeur Vastgoed bij Stichting Florence	Eigenaar eenmanszaak LORATIS management en advies Directeur Wonen Boven Winkels Deventer BV
Nevenfuncties:	Lid raad van toezicht Stichting Zorgbeheer De Zellingen Lid raad van Commissarissen Stichting Woonplus Schiedam	Voorzitter SDBV (Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren) Bestuurslid SDBM (Stichting Deventer Binnenstad Management)

Deskundigheid en samenstelling

De leden van de RvC zijn op basis van hun deskundigheid en expertise geselecteerd voor deelname aan de raad. Twee leden zijn op voordracht van de huurdersverenigingen aangesteld. De standaard zittingstermijn bedraagt vier jaar, waarbij herbenoeming voor een tweede termijn van vier jaar mogelijk is. Een commissaris kan in totaal maximaal acht jaar in functie zijn.

De teamsamenstelling is in 2025 gewijzigd door de invulling van de ontstane vacature. In het najaar van 2024 is een open wervingsprocedure gestart vanwege het plotselinge overlijden in augustus 2024 van de heer P. van Roosmalen, RvC-lid van SallandWonen. Dat heeft geresulteerd in de voordracht van een kandidaat met een volkshuisvestelijk profiel. Deze kandidaat is voorgedragen voor benoeming aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en na een positieve zienswijze van de Aw is de heer W. Masman benoemd voor vier jaar.

In dit verslag jaar zijn er ook 3 herbenoemingen aan de orde geweest. De heren Sterk en Van der Lem en mevrouw De Koning zijn allen herbenoemd. Door deze mutaties in 2025 (en bij ongewijzigd beleid) ontstaat er in 2029 een ongewenst effect van het weglopen van kennis in korte tijd. Om de continuïteit te kunnen waarborgen heeft de RvC daarom besloten het rooster van aftreden aan te passen. De heer Van der Lem heeft aangegeven in het algemeen belang een jaar eerder te willen stoppen.

De RvC kent een evenwichtige samenstelling, met leden die gezamenlijk expertise hebben op het gebied van financiën, volkshuisvesting, maatschappelijke vraagstukken, bestuurlijke processen, HRM, en (zorg)vastgoed. Bovendien beschikken zij allen over een sterk en relevant netwerk, dat bijdraagt aan de effectiviteit van de raad.

Toezichtvisie

De RvC vervult binnen de corporatiesector in formele zin een drietal rollen, namelijk die van toezichthouder, werkgever en klankbord. Een belangrijk aandachtspunt binnen deze rollen is het gesprek over de organisatiecultuur, dat een prominente plaats heeft op de agenda. De raad beoordeelt systemen en organisatieontwikkeling op consistentie en congruentie met het vastgestelde beleid. De bestuurder geniet het vertrouwen van de raad, maar wordt kritisch bevraagd op mogelijke inconsistenties in beleid, financiën of uitvoering.



Het verder professionaliseren van het toezicht heeft continu de aandacht. In 2025 heeft de RvC zich laten inspireren door het verkennen van het thema waardegedreven toezicht en bestuur. Met het volgen van een training en een themabijeenkomst heeft de RvC zich, samen met de directeur-bestuurder, grondig verdiept in de materie en heeft besloten om het toezicht en bestuur verder in te vullen vanuit een waardegedreven visie. Om dit te borgen wordt in 2026 de bestaande visie op toezicht en bestuur aangepast. De nieuwe visie toezicht en bestuur staat niet op zich, maar draagt bij aan de missie, strategie en doelen van de organisatie verwoord in het nieuw Strategisch plan 2026-2030 "Thuis in Salland".

Functie

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en op de algemene gang van zaken bij SallandWonen.

Op 1 januari 2025 is de herziene Governancecode 2024 van kracht geworden. Het bestuur en de RvC zijn verantwoordelijk voor de doorwerking van de code in de organisatie. Er moet meer focus gelegd worden op transparantie, maatschappelijke verantwoordelijkheid, diversiteit en een goede verhouding tussen bestuur en toezicht. De opdracht is de code "meer te doorleven". De RvC en het bestuur voorzien hierin door het onderwerp Governance tijdens de directie- en RvC-vergaderingen specifiek aan de orde te stellen en inhoudelijk te bespreken om te bepalen in hoeverre we blijven voldoen aan de nieuwe Code.

Toezicht en advisering richten zich ook op:

- het realiseren van de doelstellingen van de stichting
- de strategie en risico's van de ondernemingsactiviteiten
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- het financiële verslaggevingsproces en naleving van de wet- en regelgeving
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- het risicomanagement en de interne beheersing van de verbindingen
- de kwaliteit van dienstverlening dialoog voeren over de cultuur van en in de organisatie
- de brede werkgeversrol.

Toezichtkader

Als toezichtkader voor het uitvoeren van de taken hanteerde de RvC in 2025:

- de Woningwet
- de Governancecode 2025
- de van kracht zijnde statuten en reglementen van SallandWonen
- het Strategisch Plan 2020-2026, genaamd 'Omdat goed wonen belangrijk blijft'
- de beleidsnotitie Visie op besturen en toezichthouden
- het Financieel Jaarplan 2025
- de Meerjarenbegroting 2024-2028
- de maatschappelijke resultaten volgens de Aedesbenchmark en de visitatie, de meest recente visitatie heeft plaatsgevonden in het najaar van 2023
- de oordeelsbrieven van de externe toezichthouders (Aw en WSW)
- de tertaalrapportages
- de beleidsvisie "samenwerken met belanghouders".

Dit toezichtkader gebruikt de RvC bij het goedkeuren van besluiten van de bestuurder, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de strategie in realisatie tot de corporatiedoelstellingen.

Risicobeheersing 2025

Risicomangement is een belangrijk onderwerp voor de RvC. Gedurende het verslagjaar is er aandacht geweest voor:

- de strategische prestaties
- de sturingsindicatoren
- het financieringsplan en het treasuryjaarplan
- de projecten
- de grondposities
- de fiscale strategie
- de managementletter en het controleplan accountant
- de financiële doorrekening 2025-2034
- de meerjarenbegroting 2026-2035
- het WSW beoordelingskader risico's
- de ICT/IT strategie
- risicomangement.

In november 2024 heeft er een toezicht gesprek plaatsgevonden met de AW. De inspecteur van de AW heeft aangegeven in 2025 geen verdere acties te verwachten van SallandWonen en geen noemenswaardige risico's te zien. De risicobeoordeling is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Het beheersen van risico's heeft continu de aandacht. Met regelmaat worden de financiële doorrekeningen door de organisatie ter toetsing voorgelegd aan onafhankelijke externe deskundigen, zoals de accountant, de fiscalist en treasury-ondersteuner. Ook be vraagt de RvC de interne controller expliciet op deze onderwerpen. Op basis van de meerjarenbegrotingen, scenario-analyses, de second opinion van derden en de wijze waarop risicomangement binnen de organisatie aandacht heeft, concludeert de RvC dat SallandWonen een financieel gezonde organisatie is. SallandWonen is volgens de RvC een corporatie die in staat is haar maatschappelijke taak op korte en langere termijn te vervullen en flexibel bij te kunnen sturen daar waar het nodig is in de toekomst. Het WSW en de Aw komen ook tot die conclusie.

In 2025 heeft het WSW de risicobeoordeling uitgevoerd. De conclusie is dat SallandWonen een financieel gezonde corporatie is met een behoorlijke nieuwbouwambitie. Het risicoprofiel wordt beoordeeld als gemiddeld tot laag. De scenarioanalyses tonen aan dat er voldoende bijsturingmogelijkheden zijn. De RvC kijkt, net als de bestuurder, met zorg naar de ontwikkeling van de kasstromen op de lange termijn, gezien de belastingdruk en de grote ambities.

Taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen vervult een cruciale rol bij het toetsen van beleid en strategie. Daarnaast heeft de RvC een voorbeeldfunctie. Om deze taken goed uit te voeren, laat de RvC zich regelmatig informeren over de financiële resultaten in relatie tot de gestelde volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen, externe ontwikkelingen en de wensen van belanghebbenden. In het verslagjaar heeft de RvC periodiek overleg gevoerd met de bestuurder maar ook aanvullende informatie ingewonnen via (externe) bijeenkomsten, zoals presentaties, themabijeenkomsten, een huurdersdag en bij opleveringsmomenten van bouwprojecten met nieuwe bewoners.

Thema's en vergaderingen

Tijdens het verslagjaar heeft de RvC diverse thema's behandeld en strategische onderwerpen diepgaand besproken. De volgende thema's stonden centraal in 2025:

- nieuw Strategisch Plan
- concept visie op waardegedreven toezicht en bestuur
- integriteit
- herziening Governancecode
- herziene inkoop- en aanbestedingsbeleid
- afwegingskader en sturingsmechanismen (dat is altijd onderdeel van het jaarplan)
- registratie en trajectbeheer van projecten
- transitie naar een duurzaam businessmodel
- brandveiligheid
- ICT
- zorgvastgoed.

De reguliere RvC-vergaderingen zijn een aantal jaar geleden aangepast om ruimte te creëren voor inhoudelijke bespreking van strategische thema's. Naast besluitvorming over agendapunten werden themablokken opgenomen om beleid en strategie te verdiepen

In totaal kwam de RvC acht keer bijeen in reguliere vergaderingen. Van deze acht vergaderingen waren er twee themadagen. Deze vonden plaats in januari en oktober van het verslagjaar en hadden respectievelijk als thema 'Visie op waardegedreven toezicht en bestuur' en 'Integriteit'. Daarnaast vond er een bijeenkomst plaats voor de zelfevaluatie en een ingelast overleg in het kader van actuele ontwikkelingen op het gebied van vastgoed. De RvC heeft benadrukt dat de jaarkalender flexibel moet blijven om besluitvorming rondom projecten niet te vertragen.

De vergaderingen werden goed bezocht: geen van de leden was frequent afwezig en alle leden toonden grote betrokkenheid. De interne controller, medewerkers van het MT en andere medewerkers van de organisatie zijn frequent aanwezig bij (een deel) van de RvC-vergadering. Daarnaast is er altijd tijd voor één-op-één gesprekken tussen de bestuurder en de RvC. Tussentijds ontving de RvC schriftelijke updates over relevante ontwikkelingen. En is er nauw contact over zaken die tussentijds aandacht vragen van de RvC of zaken die mogelijk tot media-aandacht kunnen leiden.

Zelfevaluatie

Op 14 november 2025 heeft de RvC zijn functioneren geëvalueerd tijdens een interne zelfevaluatie, deze keer met externe begeleiding door Johan Bouwmeester.

Langs de volgende thema's heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden:

- de maatschappelijke opdracht en waardebewust toezicht
- het samenspel in de bestuurskamer
- het toezichthouden
- de vergaderingen
- de zichtbaarheid en dialoog met belanghebbenden

- de verbetercultuur.

De directeur-bestuurder heeft vooraf haar input geleverd en was aanwezig bij het afsluitende deel van de zelfevaluatie voor een terugkoppeling van de bijeenkomst. Op basis van de evaluatie heeft de RvC afspraken gemaakt en vastgelegd.

De belangrijkste bevindingen uit de zelfevaluatie zijn:

- Er is een hoge mate van openheid en vertrouwen in elkaar (RvC leden en bestuurder). Niemand ervaart drempels om vragen te stellen of gevoelige zaken op tafel te leggen.
- Er wordt structureel geïnvesteerd en gewerkt aan de ontwikkeling van de RvC.
- Het gaat goed met SallandWonen, er zijn geen actueel spannende zaken, maar wel verlangens om het samenspel tussen RvC en bestuur naar een volgend niveau te brengen.
- Er is een breed gedragen wens en behoefte om de visie op toezicht vanuit een waardegedreven perspectief verder te concretiseren en te vertalen naar de wijze waarop de RvC in de praktijk toezicht wil houden.
- De Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie doen op detailniveau het voorwerk voor de plenaire RvC-vergaderingen. Deze verdeling wordt als constructief ervaren, zodat er voldoende balans is tussen diepgang op detailniveau en voortgang op strategisch niveau.
- De voorzittersrol wordt goed ingevuld om te komen tot de goede discussies, bespreking van dilemma's en besluitvorming.
- De RvC heeft via het agendaoverleg meer inbreng gehad in te behandelen onderwerpen via themabesprekingen.
- De RvC was goed vertegenwoordigd bij diverse belanghoudersbijeenkomsten.

Samenwerking met belanghebbenden

De RvC benadrukt het belang van goede relaties met huurdersorganisaties. Het contact verloopt grotendeels via de huurderscommissarissen, die zijn benoemd op voordracht van deze organisaties. Er hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden met beide huurdersorganisaties.

De voorzitter en vicevoorzitter hebben in december een bijeenkomst gehad met de Ondernemingsraad (OR). De thema's die zijn besproken waren onder andere (sociale) veiligheid, betrokkenheid bij het nieuwe strategisch plan, samenwerking en de visie op AI binnen SallandWonen. De RvC waardeert de open en kritisch-constructieve houding van de OR. Bovendien heeft een OR-vertegenwoordiging deelgenomen aan de selectieprocedure voor een nieuw RvC-lid. Daarnaast is (een afvaardiging van) de RvC regelmatig aanwezig bij de opleveringen van projecten en hebben hier dan ook contacten met bewoners, gemeenten en andere samenwerkingspartners. Ook is een afvaardiging van de RvC regelmatig aanwezig bij informele bijeenkomsten van het personeel.

Tijdens de themadag van de RvC in oktober 2025 heeft de RvC een aantal projecten bekeken en heeft een bezoek gebracht aan een door SallandWonen te renoveren zorgcomplex. Bij dit zorgcomplex heeft de RvC een rondleiding gekregen van de voorzitter van het bestuur van het zorgcomplex die een toelichting gaf op de renovatie. Twee leden van de RvC waren aanwezig bij een zeer goed bezochte Huurdersdag, waarbij meer dan 200 huurders in gesprek gingen met diverse medewerkers van SallandWonen.

Educatie

De leden van de RvC houden hun kennis actueel door deel te nemen aan seminars van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en andere relevante organisaties. Zij bestudeerden belangrijke publicaties van onder meer Aedes en de VTW. Alle leden voldeden aan de eisen voor Permanente Educatie (PE), waaronder het behalen van minimaal vijf PE-punten per jaar, conform het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

Accountant

Sinds 2023 is Forvis Mazars actief als extern accountant bij SallandWonen. Evaluatie van de accountant vindt jaarlijks plaats. De RvC is tevreden over de samenwerking en de opgeleverde rapportages, zoals managementletter en accountantsverklaring. De RvC heeft de controle-opdracht bewust weer met een jaar verlengd.

De accountant en de controller waren aanwezig bij de aan de RvC voorafgaande vergadering van de auditcommissie waar de jaarrekening 2024 aan de orde zijn geweest.

Besluiten van de RvC 2025

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar zelf besluiten genomen, (voorgenomen) besluiten van de bestuurder goedgekeurd en diverse andere relevante onderwerpen besproken.

- financieel Jaarplan 2026 met oplegnotitie en bijlagen
- strategisch Plan SallandWonen
- herbenoemingen mevrouw De Koning en de heer Van der Lem
- notitie verkoop pand Blekstraat 36 Raalte (Blekkerhoek)
- startnotitie renovatie Averbergen verpleeg- en verzorghuis
- herijking volmacht WSW
- uitvoeringsfasedocument De Omloop Raalte
- sloopnotitie Wijhe 4 woningen Kerkpadsblok
- concept versie Mazars controleplan 2025
- notitie Enexis, Recht van opstal Hartkampweg en Schaepmanstraat
- Governance: Integriteitbeleid
- notitie over voortgang Haverstraat-Roggestraat en aanpassing budget aankoop-particuliere woningen
- VOH jaren 70 woningen Olst startnotitie
- herziene inkoop- en aanbestedingsbeleid
- decharge directeur bestuurder
- jaarrekening deelnemingen 2024
- jaarverslag 2024, inclusief jaarrekening
- Governance agenda
- vaststellen tekst jaarverslag 2024, hoofdstuk RvC
- formele vaststelling salarissen RvC en directeur-bestuurder 2025
- benoeming W.J.Marsman.

Besproken onderwerpen 2025 (buiten de standaardzaken om):

- huurbeveiliging
- afwegingskader
- traject/registratie projecten
- Thésor benchmark
- jaarverslag klachtenadviescommissie
- correspondentie externe toezichthouders
- stand van zaken zorgvastgoed
- prestatieafspraken (update stand van zaken)
- benchmark Aedes
- medewerkerstevredenheidsonderzoek
- huurbeleid
- tertaalrapportages
- Governance
- integriteit en mogelijke belangenverstremming
- klanttevredenheid
- vastgoedsturing.

Onafhankelijkheid

De RvC waakt ervoor dat de leden onafhankelijk zijn in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties aangeduide criteria. Dit komt met name tot uitdrukking voorafgaande aan het aangaan van nieuwe nevenfuncties en(her)benoemingen. Er bestaat binnen de RvC geen overlap met andere bestuursfuncties binnen de regio. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van SallandWonen en/of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Ook worden geen andere diensten verleend dan die diensten die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC. Verder worden geen banden onderhouden met SallandWonen, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat om. In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of de directeur-bestuurder betrokken waren.

Het Reglement van de Raad van Commissarissen bevat bepalingen betreffende mogelijk tegenstrijdige belangen. Alle leden functioneren onafhankelijk. De RvC kent geen eigen, afzonderlijke gedragscode. De RvC is van mening dat het bestaande 'Reglement van de Raad van Commissarissen' in voldoende mate hierin voorziet.

Honorering Raad van Commissarissen

De vergoeding voor RvC leden van SallandWonen is per 1 januari 2025 gewijzigd en vastgesteld op 85% van de WNT-norm klasse F voor Woningcorporaties. Het beloningsbeleid wijkt daarmee af van de adviesberoepsregel VTW. Naast de inflatiecorrectie zal de vergoeding in de jaren 2025 tot en met 2028 stapsgewijs toewerken naar 100% van de WNT-norm (onder gelijkblijvende omstandigheden). Reden hiervoor is dat de complexiteit en intensiteit in de sector en dus ook bij SallandWonen omhoog is gegaan. Ook is de verantwoordelijkheid die de RvC heeft toegenomen. Bij wijziging van de adviesregel van de VTW zal de RvC dit besluit heroverwegen.

De vergoeding van de afzonderlijke RvC-leden valt binnen de WNT-norm. Dat geldt ook voor het totaal van de beloningen van alle RvC-leden tezamen.

Commissies

De RvC heeft in het verslagjaar gebruik gemaakt van de diensten van de Selectie- en remuneratiecommissie en van de Auditcommissie.

Selectie- en remuneratiecommissie

De RvC is verantwoordelijk voor de eigen continuïteit. Het garanderen van een evenwichtige samenstelling voor wat betreft profielen is van groot belang. Daarnaast heeft de RvC ook een werkgeversrol. De hiervoor te verrichten werkzaamheden worden uitgevoerd door de Selectie- en remuneratiecommissie

De samenstelling van de Selectie- en remuneratiecommissie op 31 december 2025 is als volgt:

- de heer F. Sterk, voorzitter
- mevrouw H. de Bruijn, lid.

De directeur-bestuurder, mevrouw Kool, wordt waar nodig gevraagd om als adviseur deel te nemen aan het overleg van de Selectie- en remuneratiecommissie. Mevrouw Veenhuis, adviseur HRM, is de ambtelijk secretaris van de Selectie- en remuneratiecommissie. Er heeft in 2025 geen wisseling plaatsgevonden in de samenstelling van de commissie,

De Selectie- en remuneratiecommissie heeft onder meer de volgende taken:

- zorgdragen voor de continuïteit van een evenwichtig samengestelde RvC door het doen van voorstellen inzake de vereiste profielen van nieuwe leden voorafgaand aan het vertrek van leden van de RvC conform het rooster van aftreden
- doen van een voorstel over het te voeren bezoldigingsbeleid voor de RvC en bestuur
- doen van een voorstel aan de RvC over het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder van SallandWonen, ter vaststelling door de RvC
- voeren van het functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder
- voorbereiden van het jaarlijkse evaluatiegesprek over het functioneren van de RvC en de afzonderlijke leden
- bespreken van de governance-agenda
- invulling geven aan de brede werkgeversrol
- de RvC heeft aan SRC de taak gedelegeerd om als hoogst verantwoordelijke aanspreekbaar te zijn bij melding van misstanden of integriteitsschending.

In 2025 heeft de SRC een bredere invulling gegeven aan de werkgeversrol. Onderwerpen zoals integriteit, medewerkerstevredenheid en (sociale)veiligheid zijn uitgebreid besproken

De Selectie- en remuneratiecommissie is in het verslagjaar vier keer bijeengekomen. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- RvC jaarverslag 2024
- benoeming de heer W. J. Masman
- honorering directeur bestuurder
- uitkomsten medewerkerstevredenheidsonderzoek
- voorbereiding herbenoemingen mevrouw M. de Koning en de heer A. van der Lem
- aanpassen rooster van aftreden van de RvC in het kader van de continuïteit
- voortgang afspraken uit zelfevaluatie 2024

- voorstel nieuw beloningsbeleid RvC
- integriteitsbeleid
- Governance (wat heeft de RvC nodig om voorbeeldfunctie uit te voeren)
- verloop en pensioengolf
- voorbereiding gesprekscyclus met de directeur-bestuurder
- PE punten bestuurder
- voorbereiding zelfevaluatie 2025.

De Selectie- en remuneratiecommissie houdt verder toezicht op de Permanente Educatie (PE) van RvC- leden en de bestuurder. Alle leden voldoen aan de PE-norm. Daarnaast fungeert de Selectie- en remuneratiecommissie als klankbord en deelt de directeur-bestuurder dilemma's of actuele ontwikkelingen die spelen.

Auditcommissie

De RvC wordt bij het uitvoeren van de financiële verantwoordelijkheden in het toezicht ondersteund door de Auditcommissie. De Auditcommissie wordt hierbij gezien als de voorbereidingscommissie voor de RvC. De Auditcommissie beoordeelt de financiële verslaglegging, het systeem van risicobeheersing en de interne controle. Daarnaast houdt de Auditcommissie toezicht op de werkzaamheden van de externe accountant.

De samenstelling van de Auditcommissie op 31 december 2025 is als volgt:

- mevrouw M. de Koning, voorzitter
- de heer A. van der Lem, lid
- de heer W. Masman, lid.

Namens SallandWonen nemen de volgende personen deel aan de auditbijeenkomsten:

- mevrouw M. Kool, directeur-bestuurder SallandWonen
- de heer C. Bosscha, manager Bedrijfsvoering SallandWonen
- mevrouw L. van der Linden, controller
- de heer J. Hendrikse, ambtelijk secretaris.

De Auditcommissie is in 2025 vijf keer bijeengekomen tijdens reguliere vergaderingen. De Auditcommissie heeft in het verslagjaar gesproken met de accountant. Hierbij was de directeur-bestuurder aanwezig.

De volgende onderwerpen zijn in de Auditcommissie besproken:

- tertaalrapportages
- brief WSW borgbaarheid
- volmacht WSW
- investeringsprojecten

1. De Omloop
2. VOH Jaren 70 Olst
3. Kerkpadsblok
4. Averbbergen

- accountantsverslag 2024
- jaarverslag inclusief jaarrekening 2024

- financiële doorrekening 2025-2034
- controleplan externe accountant 2025
- Thésor benchmark 2025
- management letter 2025
- financieel jaarplan 2026
- inkoop en aanbestedingsbeleid
- indicatieve bestedingsruimte 2025.

Urenbesteding RvC

De RvC-leden doen wat nodig is, de urenbesteding is afhankelijk van extra inzet vanwege commissiewerk en de rollen zoals voorzitter en vicevoorzitter.

Verbindingen

SallandWonen kent een aantal verbindingen (Bv's en VvE's). De directeur-bestuurder heeft hierover gedurende het verslagjaar verslag uitgebracht. De RvC heeft de jaarstukken en de meerjarenbegrotingen van de verbindingen goedgekeurd. De RvC onderkent de risico's die kunnen voortvloeien uit de verbindingen. De intentie is om de deelnemingen in 2026 op te heffen.

Functioneren bestuurder

Het functioneren van de bestuurder is twee keer besproken met de Selectie- en remuneratiecommissie. Op 2 juni 2025 heeft het halfjaargesprek plaatsgevonden en op 14 november 2025 vond het beoordelingsgesprek plaats. Het beoordelingsgesprek heeft plaatsgevonden aan de hand van de strategische doelstellingen van SallandWonen, alsmede de algemene gang van zaken en de jaarresultaten. Ook is gesproken over de persoonlijke ontwikkeling en de opgedane ervaringen door de directeur-bestuurder. De bereikte resultaten bevestigen het al opgebouwde vertrouwen voor de toekomst.

De bestuurder blijft onafhankelijk en kritisch. Haar managementstijl is participatief, coachend en haar deskundigheid en competenties passen bij de veranderopgave van SallandWonen en de strategische doelstellingen. Er wordt vanuit vertrouwen en openheid samen gewerkt. De lijnen zijn kort indien nodig. De samenwerking is gericht op ontwikkeling en behalen strategische doelen van SallandWonen.

Raad van Commissarissen aan het woord

Vooruitkijken met vertrouwen

Het jaar 2025 was een jaar waarin veel van ons gevraagd werd. De aangekondigde huurbevrozing vroeg om een snelle en zorgvuldige reactie van de organisatie. Wij hebben gezien hoe SallandWonen deze uitdaging daadkrachtig en met verantwoordelijkheid heeft opgepakt, steeds met oog voor de belangen van huurders en de maatschappelijke opgave.

Voor ons als Raad van Commissarissen stond waardegedreven bestuur en toezicht centraal. Dat betekent dat we niet alleen naar cijfers en regels kijken, maar vooral naar de waarden die richting geven aan het handelen van de organisatie. In een tijd waarin woningnood en hoge energiekosten het leven van huurders en woningzoekenden blijven beïnvloeden, is het van belang dat besluiten niet alleen voldoen aan regels, maar ook bijdragen aan de bedoeling: een thuis voor iedereen.

We zijn trots op de inzet van medewerkers, directeur bestuurder en MT. Hun betrokkenheid maakt het mogelijk om in een complexe omgeving toch vooruitgang te boeken. De inzet van de huurdersbelangenorganisaties en de gemeenten zijn voor ons van groot belang en we waarderen hun betrokkenheid dan ook zeer. De komende jaren vragen om lef en samenwerking, want de volkshuisvesting staat voor grote opgaven: meer woningen, meer duurzaamheid, meer aandacht voor leefbaarheid. Wij hebben er vertrouwen in dat SallandWonen deze uitdagingen met ambitie en creativiteit, samen met haar belanghouders, aangaat.

Wij danken iedereen die hieraan bijdraagt en wij blijven ons inzetten om SallandWonen te ondersteunen en kritisch te adviseren, zodat zij haar maatschappelijke rol met overtuiging kan blijven vervullen.

De Raad van Commissarissen

10 Jaarrekening



10.1 Kengetallen

Kengetallen	2025	2024
Aantal verhuureenheden		
A. Zelfstandige wooneenheden in exploitatie		
DAEB	5.369	5.333
Niet-DAEB	163	169
	5.532	5.502
B. Onzelfstandige wooneenheden in exploitatie		
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	44	44
Intramuraal zorgvastgoed DAEB	160	160
	204	204
Totaal woongelegenheden	5.736	5.706
C. Niet woongelegenheden		
Garages niet-DAEB	98	98
Maatschappelijk onroerend goed DAEB	46	47
Bedrijfsmatig onroerend goed niet-DAEB	20	20
	164	165
Totaalaantal verhuureenheden	5.900	5.871
Diverse waarderingen (x € 1 miljoen)		
Marktwaaarde gehele bezit	1.121	1.013
Beleidswaarde gehele bezit	537	509
Historische kostprijs gehele bezit	512	477
WOZ-waarde gehele bezit	1.536	1.543
Het verhuren van woningen		
Actieve woningzoekenden	7.564	6.490
Aantal mutaties	424	367
Huurachterstand zittende huurders	0,15%	0,46%
Totaal te vorderen inclusief vertrokken huurders	0,74%	0,72%
Huurderving woningen en garages	0,66%	0,30%
Huurderving BOG/MOG/ZOG	1,08%	0,92%
Ratio's		
ICR (ongewogen)	1,8	2,6
LIV (op basis van beleidswaarde)	41,4%	41,4%
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	57,5%	57,4%
Dekkingsratio (op basis van marktwaaarde)	19,1%	21,4%
Sturingsindicatoren		
Netto geharmoniseerde bedrijfslasten	1.276	1.011
Huursom boven inflatie	0%	0%
Leefbaarheid per verhuureenheid	196	133
Passend toewijzen	99,7%	97,0%
Euro-norm	97,3	97,3
Overcompensatie	0	0
Gemiddelde leegstandsdagen	9	10
Gemiddelde leegstandsdagen bij mutatie	4	4
Mutatiegraad	7,8%	6,6%
Gemiddelde kosten per mutatie (woningen)	1.259	1.405
Aantal adressen waar zonnepanelen zijn geplaatst	230	306

10.2 Geconsolideerde balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	2025	2024
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	1.067.248	967.031
1. niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	47.847	45.456
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.702	14.719
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.389	3.371
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.126.186	1.030.577
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.999	5.442
Financiële vaste activa		
5. Latente belastingvorderingen	524	607
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	1.131.709	1.036.626
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
6. Vastgoed bestemd voor verkoop	6.464	2.986
7. Overige voorraden	49	223
Totaal voorraden	6.513	3.209
Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	410	334
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa	793	423
Totaal van vorderingen	1.203	757
11. Liquide middelen	10.958	7.412
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	18.674	11.378
TOTAAL VAN ACTIVA	1.150.383	1.048.004

PASSIVA (bedragen x € 1.000)	2025	2024
EIGEN VERMOGEN		
Eigen vermogen		
12. Herwaarderingsreserves	625.895	558.455
13. Overige reserves	190.465	176.282
14. Resultaat na belastingen van het boekjaar	94.198	81.623
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	910.558	816.360
VREEMD VERMOGEN		
Voorzieningen		
15. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.372	3.694
Totaal van voorzieningen	2.372	3.694
Langlopende schulden		
16. Schulden aan overheid	391	712
17. Schulden aan banken	211.676	209.530
18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	2.674	2.708
Totaal van langlopende schulden	214.741	212.950
Kortlopende schulden		
19. Schulden aan overheid	89	99
20. Schulden aan banken	12.893	2.852
21. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.384	5.411
22. Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.988	2.341
23. Overlopende passiva	5.358	4.297
Totaal van kortlopende schulden	22.712	15.000
TOTAAL VAN VREEMD VERMOGEN	239.825	231.644
TOTAAL VAN PASSIVA	1.150.383	1.048.004

10.3 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
24. Huuropbrengsten	44.564	41.567
25. Opbrengsten servicecontracten	2.186	1.821
26. Lasten servicecontracten	-2.353	-1.870
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.523	-3.630
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.823	-17.494
29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.744	-2.397
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	16.307	17.997
30. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.942	6.733
31. Toegerekende organisatiekosten	-274	-407
32. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.222	-4.265
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.446	2.061
33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.301	-5.046
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85.986	75.841
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	147	117
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.832	70.912
36. Opbrengst overige activiteiten	677	90
37. Kosten overige activiteiten	-382	-372
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	295	-282
38. Overige organisatiekosten	-1.834	-1178
39. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.107	-753
40. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	507	877
41. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.475	-5.009
Totaal van financiële baten en lasten	-4.968	-4.132
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	95.971	84.625
42. Belastingen	-1.773	-3.002
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	94.198	81.623