



## Alstublieft, ons Jaarverslag 2021

Beste partner/belanghouder,

SallandWonen heeft dringend behoefte aan locaties om nieuwe huurwoningen te bouwen. Er zijn wel plekken in beeld en plannen uitgedacht, maar door allerlei bezwaarprocedures blijft de realisatie van nieuwbouwwoningen ver achter bij de plannen. Dat schrijft SallandWonen in het jaarverslag voor 2021.

Zo liggen op dit moment de projecten Olsterkampweg en Aberson in Olst stil. In Heino geldt dat voor de Molenwijk en in Raalte voor Franciscushof.

In totaal wil SallandWonen hier 83 woningen bouwen. De plannen zijn klaar, de woningen liggen als het ware op de plank, maar ze kunnen niet worden gebouwd. Maar ook als deze 83 woningen wel kunnen worden gebouwd zijn meer locaties broodnodig.

“Het aanwijzen van plekken om woningen te bouwen duurt veel te lang. Ik snap dat er procedures moeten zijn, maar het kost nu zomaar 2 tot 4 jaar extra. Dat is in deze tijd van wooncrisis onaanvaardbaar”, zegt Marijke Kool directeur-bestuurder bij SallandWonen bij de presentatie van het jaarverslag.

### Presteren in crisistijd

Naast vertraagde nieuwbouw zijn veel van de geplande resultaten in 2021 wel behaald. Zo verduurzaamden we 198 woningen in de wijken de Maten en Broekslag, hier zijn we gestart en gefinisht in 2021. Dat is een groot compliment waard voor alle betrokkenen, huurders van de verduurzaamde woningen, bouwers en medewerkers.

Want in 2021 hadden we regelmatig te maken met beperkende maatregelen als gevolg van de coronacrisis.

Dat SallandWonen zich al jaren inzet voor nieuwe vormen van samenwerking met de markt betaalde zich ook in 2021 weer uit.

We hebben de belangrijkste verduurzamingsprojecten zonder vertraging gerealiseerd.

In 2021 leverden we toch nog wel 27 nieuwbouwwoningen op. Waaronder de transformatie van de Oudheidkamer in Wijhe. Hier zijn 6 prachtige en betaalbare woningen

gerealiseerd midden in het centrum van Wijhe. Ook in het nieuwbouwproject Noorder Koeslag hebben we 5 comfortabele woningen gebouwd.

In Raalte Noord leverden we 16 Buitengewoonthuiswoningen op. Deze woning voor 1- en 2-persoonshuishoudens ontwikkelden wij gezamenlijk met de markt. De woning is voor bijna alle nieuwbouwlocaties geschikt. De ontwikkel- en faalkosten dalen hierdoor aanmerkelijk. De lijnen zijn kort. De zekerheid van de productie neemt toe.

En dat was ook in 2021 het geval als er geen stagnatie was qua ruimtelijke procedures.

### **Huurbevrozing en betaalbaarheid**

In 2021 zijn de huren niet verhoogd, omdat er sprake was van een algehele huurbevrozing ingevoerd vanuit de Tweede Kamer. SallandWonen heeft daarop besloten om ook de huren van de vrije sectorwoningen niet te verhogen. Hoewel deze woningen buiten de huurbevrozingsmaatregel vielen.

170 huurders kwamen in aanmerking voor een huurverlaging op basis van de Wet eenmalige huurverlaging.

De gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoningen bedroeg in 2021 € 568,- per maand. Minder huurders (259 in plaats van 286 in 2020) hadden een huurachterstand.

We hebben 2 ontruimingen kunnen voorkomen. Helaas is er 1 woning wel ontruimd doordat deze huurders geen afspraken wilden maken over het betalen van de huurachterstanden.

### **Investeren in duurzaamheid**

We hebben in 2021 € 9,8 miljoen geïnvesteerd in duurzaamheid (2020 € 7,6 miljoen), wat resulteerde in een gemiddeld energielabel B.

Dit betekent dat we goed op weg zijn naar ons doel: gemiddeld label A in 2027.

### **Tevreden huurders**

De dienstverlening bij reparatieverzoeken, woning betrekken en woning verlaten werd gewaardeerd met gemiddeld een 8,0 (2020: 7,6).

In 2020 was de huurderstevredenheid scherp gedaald, maar in 2021 zijn we geëindigd op een 8. Een resultaat waar we trots op zijn.

De klantwaardering over het klantcontact (communicatie, kwaliteit en tijdigheid) bleef met gemiddeld een 8,6 stabiel.

We zetten steeds weer nieuwe manieren van communicatie in om onze huurders nog beter te bereiken. We publiceerden verschillende (instructie)filmpjes zoals ongedierte bestrijden en voorkomen en inschrijven als woningzoekende, zodat ook laaggeletterden toegang hebben tot de uitleg. Nog steeds kunnen huurders, naast het lezen van de website, ook informatie krijgen via bellen, e-mailen, brieven schrijven en persoonlijk bij ons langskomen. Wij willen dat klanten ons kunnen bereiken op een manier die hen het beste past.

### **Vermogensbeheer en financiële continuïteit**

Wij hebben 4 miljoen euro minder uitgegeven dan wij aan inkomsten hebben ontvangen. Onze kosten worden voor een groot deel veroorzaakt door de grote uitgaven voor onderhoud

en verduurzamen in ons bezit en door belastingheffingen. Naast een positieve kasstroom is ook het vermogen van SallandWonen gestegen. Dit komt voornamelijk doordat de waarde van onze woningen is gestegen.

Bij de vaststelling van ons vermogen worden alle woningen die wij bezitten gewaardeerd op de 'marktwaarde in verhuurde staat'.

Dat betekent dat externe taxateurs vaststellen wat de verkoopwaarde van de woning is in verhuurde staat.

Door de sterk stijgende prijzen op de woningmarkt is ook de waarde van het bezit van SallandWonen gestegen. Wij realiseren dit vermogen echter alleen op papier en kunnen dit vermogen niet besteden omdat het, zoals dat heet 'in de stenen zit'. Wij verhuren onze woningen in principe en verkopen er maar een klein aantal per jaar.

De stijging van de waarde van onze woningen tikt ook door in de belastingdruk. Veel van de tarieven van de belastingen die de corporatiesector moet betalen zijn deels afgeleid van de waarde van de woningen.

Het gaat hier dan om de verhuurderheffing en de Vpb, maar ook de WOZ. Omdat we dat geld van de waardestijging niet in kas hebben, moeten we bijlenen voor de noodzakelijke investeringen en de belastingbetaling en dat verhoogt dan weer de schuldpositie per woning. Dat geeft voor ons als SallandWonen, maar ook voor de collega-corporaties een ongezond financieel perspectief op de lange termijn.

We zijn dan ook erg blij met de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing.

### Plannen voor 2022

Ook nu blijft SallandWonen werken aan betaalbaar en duurzaam wonen in Salland voor mensen die daar zelf minder goed in kunnen voorzien.

De eerste maanden van 2022 hebben we niet stil gezeten. We hebben al veel gedaan. We hebben het verduurzamings- en onderhoudsproject bij 100 woningen in de wijk Broekslag in Wijhe afgerond.

We leverden de eerste 4 woningen in de circulaire wijk Olstergaard in Olst op en we startten met de bouw in de wijk Marissink in Nieuw-Heeten.

In de wijk De Enk in Raalte zijn we gestart we met het verduurzamen en onderhouden van 26 woningen.

De jaarlijkse huurverhoging bedraagt voor de meeste van onze huurders dit jaar 1,9%. Dat is 0,4% lager dan de wettelijk toegestane huuraanpassing van 2,3%. De huurders met een hoog (midden)inkomen en een huurprijs in het sociale segment krijgen te maken met een hogere huurverhoging. Huurders met een woning met een E, F, of G-label krijgen geen huurverhoging.

**Ons jaarverslag 2021 vindt u op onze [website](#). Hier is ook de in-beeldensamengevatte-versie' en maandoverzicht te vinden.**

We wensen u veel leesplezier.

Met vriendelijke groet,  
Marijke Kool  
directeur-bestuurder