

Jaarverslag 2025



Inhoudsopgave

2025 in beeld	3
1. BESTUURSVERSLAG	
Voorwoord	5
1.1 Verslag directeur-bestuurder	9
1.2 Verslag Raad van Commissarissen	19
1.3 De klant	26
1.4 Beschikbaarheid	36
1.5 Betaalbaarheid	44
1.6 Duurzaamheid	48
1.7 Interne organisatie	52
1.8 Financiën	63
2. JAARREKENING	
2.1 Balans per 31 december voor resultaatbestemming	72
2.2 Winst- en verliesrekening	74
2.3 Kasstroomoverzicht	76
2.4 Statutaire gegevens	78
2.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	79
2.6 Toelichting op de balans	88
2.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening	102
2.8 Toelichting Wet Normering Topinkomens	107
2.9 Bestuursverklaring	109
3. OVERIGE GEGEVENS	
Overige gegevens	110
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	110

2025 IN BEELD

De klant

Huurdersoordeel: B

Nieuwe huurders	7,8
Vertrokken huurders	6,8
Huurders met reparatieverzoek	7,9

Hoe zijn deze 79 contracten verdeeld?

5 Statushouders 7 Urgent 67 Regulier

• Nieuwe contracten

79

Gemiddeld
aantal reacties: 218

Gemiddelde
inschrijfduur: 8,9 jaar

Beschikbaarheid

Uitgaven onderhoud €2.557.000

982
woningen

1 Verkoop

233

Senioren

688

Regulier

61

Jongeren

Betaalbaarheid

Goedkoop	11%
Betaalbaar	81%
Bereikbaar	6%
Duur	2%

Duurzaamheid

Gemiddeld label: B

483 daken met zonnepanelen

22 woningen verduurzaamd

Uitgaven verbeteringen €1.364.000

€ 632

Gemiddelde
huurprijs pm

4,43%

Gemiddelde
huurverhoging

0,44%

Huurachterstand

0

Ontruimingen

Interne organisatie

Hoe besteden wij de huur?

Onderhoud 38%

Bedrijfslasten 29%

Rente leningen 16%

Woningverbeteringen 9%

Overheid 4%

Nieuwbouw 2%

Overig 2%

Hoofdstuk 1

Bestuursverslag



Voorwoord

Met trots presenteren wij het jaarverslag 2025 van Stichting Eelder Woningbouw (SEW).

In 2025 hebben wij ons opnieuw met veel energie ingezet voor goede en betaalbare woningen in Eelde-Paterswolde. We hebben belangrijke stappen gezet in de voorbereiding van nieuwe woningbouw, in het verduurzamen van onze bestaande woningen en het verder versterken van onze organisatie.

Ons doel blijft helder: **iedereen een fijn en betaalbaar thuis bieden.**

In dit verslag leest u hoe we hieraan werken. We nemen u mee langs onze projecten, de uitdagingen die we tegenkwamen en de resultaten die we samen hebben bereikt. Daarnaast kijken we vooruit naar de plannen en ambities voor de komende jaren.

Wij bedanken iedereen die hieraan heeft bijgedragen. Samen blijven we werken aan ***een wel (t)huis voor iedereen.***

Naam: Michiel Veenstra
Functie: Directeur-bestuurder
Datum: 28 april 2026
Plaats: Paterswolde

Verantwoording

SEW kijkt in deze jaarstukken terug op 2025. We doen dit aan de hand van de 5 thema's die centraal staan in ons ondernemingsplan:

- De klant
- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Interne organisatie

Daarnaast besteden we aandacht aan onze financiële resultaten.

Belangrijke ontwikkelingen

De woningmarkt

De woningmarkt staat onder druk. In zowel stedelijke als landelijke gebieden is de vraag naar sociale huurwoningen veel groter dan het aanbod. Koopwoningen zijn bovendien zo duur geworden dat veel starters nauwelijks een kans maken. Daarnaast speelt de vergrijzing van de bevolking, nu en in de toekomst, een steeds belangrijkere rol.

Ook in Eelde-Paterswolde merken we deze ontwikkelingen. Wanneer wij een huurwoning aanbieden via Thuis Kompas, ontvangen we vaak zoveel reacties dat we slechts een klein deel van de woningzoekenden kunnen helpen.

Woonvisie

In de woonvisie van de gemeente Tynaarlo is opgenomen dat de sociale huurvoorraad tot 2030 met minimaal **250** woningen wordt uitgebreid. Voor Eelde-Paterswolde betekent dit een netto groei van **100** woningen. In het hoofdstuk "Beschikbaarheid" leest u hoe wij hieraan bijdragen.

Meerjarige prestatieafspraken

Eind 2025 hebben we samen met de gemeente Tynaarlo, Woonborg, AH Woon en de Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde de jaarafspraken voor 2026 opgesteld en ondertekend. Hierin liggen onze gezamenlijke ambities en het partnerschap vast.

Continuïteit

Veranderingen in de wereld kunnen gevolgen hebben voor SEW. Daarom blijven we alert en rekenen we verschillende scenario's door om te beoordelen of de continuïteit gewaarborgd blijft. Dit vinden wij van groot belang. Op dit moment voorzien wij geen problemen voor de continuïteit.

Bijzonderheden 2025

De klant

Bij SEW draait het niet alleen om het verhuren, beheren en bouwen van woningen. Ons doel is boven alles helder: een warm en persoonlijk (t)huis bieden aan onze huidige én toekomstige huurders.

In het najaar van 2025 werd de nieuwste Aedes-benchmark gepresenteerd. Dit jaar behaalden we op het onderdeel Huurdersoordeel een prima **B-score** – helaas wat lager dan de afgelopen jaren. Dit had voornamelijk te maken met een lagere beoordeling door de vertrokken huurders.

In 2025 verhuurden wij **79** woningen. Alle woningen zijn passend toegewezen. 99% werd verhuurd aan de primaire doelgroep. De druk op de woningmarkt blijft groot: gemiddeld ontvingen we **218** reacties per vrijgekomen woning en bedroeg de gemiddelde inschrijftijd **8,9** jaar.

Beschikbaarheid

Samen met de gemeente hebben we overeenstemming bereikt over de bouw van **26** grondgebonden woningen op locatie De Kooi. De plannen zijn positief ontvangen en de gemeente heeft een projectleider aangewezen. Tijdens goedbezochte inloopavonden presenteerden we onze plannen aan omwonenden. Na afronding van het vergunningstraject verwachten we begin 2027 te starten met de bouw.

De ontwikkeling van **29** nieuwe woningen op de Bladergroenlocatie krijgt steeds meer vorm. De bewoners van de voormalige AZC-locatie zijn inmiddels verhuisd, waardoor de weg vrij is voor de volgende stappen. De bestaande gebouwen worden begin 2026 gesloopt, waarna we verdergaan met de uitwerking van de plannen. Naar verwachting delen we in het tweede kwartaal van 2026 de voorlopige ontwerpen met omwonenden. Daarmee zetten we een belangrijke stap richting de realisatie van een nieuw woongebied op deze centrale locatie.

We hebben inmiddels overeenstemming bereikt met de aannemer over de bouw van **24** appartementen in Eelderwolde. Het wordt een zelfstandig woongebouw dat geschikt is voor verschillende doelgroepen, waardoor we inspelen op uiteenlopende woonwensen. Als alles volgens planning verloopt, start de bouw in april/mei 2026.

Het onderhoud en de verduurzaming verliepen niet geheel volgens planning. Een belangrijk verduurzamingsproject van 33 woningen is doorgeschoven naar 2026.

Begroting

Dit jaar heeft een volledige herijking van de onderhoudsbegroting plaatsgevonden. Daarnaast is de nieuwe complexindeling doorgevoerd die SEW hanteert sinds de overgang naar Viewpoint. Dit was een intensief traject met als resultaat een meerjarenonderhoudsbegroting met een stabiele basis.

Betaalbaarheid

In 2025 hebben we de huren van onze sociale huurwoningen verhoogd met **4,5%**. Eerder leek het erop dat de huren voor een periode van 2 jaar bevroren zouden worden, maar dit voornemen is uiteindelijk niet doorgegaan. We realiseren ons dat deze verhoging voor huurders een aanzienlijke stap kan zijn. Tegelijkertijd blijven we hiermee binnen de wettelijke kaders. De huurverhoging is bovendien noodzakelijk om onze ambities op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw te kunnen blijven realiseren.

Woningen met een energielabel E, F of G kregen géén huurverhoging. Woningen in de vrije sector (boven de DAEB-grens) ontvingen een verhoging van **4,1%**.

Positief is dat we de huurachterstanden opnieuw laag hebben weten te houden.

Duurzaamheid

Schultenweg

Begin 2025 hebben we **10** woningen aan de Schultenweg verduurzaamd. De woningen zijn voorzien van een hybride warmtepomp en een ventilatiesysteem. Daarnaast zijn de woningen nageïsoleerd en zijn waar nodig badkamers, keukens en toiletten vervangen. Hiermee hebben we een mooie labelsprong gerealiseerd en de woningen klaargemaakt voor de toekomst. De totale investering bedroeg € 1,1 miljoen.

Vloeren vervangen

SEW begroot jaarlijks de vervanging van 10 vloeren. Oude houten vloeren worden bij mutatie vervangen door een geïsoleerde betonvloer. In 2025 zijn **12** vloeren vervangen, 2 meer dan begroot.

Langdurige samenwerking

Om het traject rondom het verduurzamen van woningen efficiënter en effectiever in te richten is gekozen om de projecten niet meer jaarlijks aan te besteden. SEW heeft een marktverkenning uitgevoerd en hieruit één partij geselecteerd waarmee de komende jaren wordt samengewerkt aan de verduurzaming van woningen.

Vorbereiding verduurzaming

We voeren een zorgvuldig en gedegen traject voor de voorbereiding van verduurzamingsprojecten. Samen met de aannemers hebben wij opnames gedaan bij de **33** woningen aan de Patrijsweg/Leeuwerikweg en **3** woningen aan de Brinkhovenlaan. Op basis van deze inspecties en de wensen van SEW is een plan uitgewerkt en gepresenteerd aan de bewoners. De woningen worden in 2026 verduurzaamd.

Interne organisatie

In 2025 zijn we overgestapt op een nieuw ERP-systeem: Viewpoint van Itris. Dit moderne systeem ondersteunt onze processen beter en helpt ons efficiënter en klantgerichter te werken. Daarnaast maakten we de overstap naar een nieuwe automatiseerder, waardoor we nu volledig opereren binnen een Microsoft-omgeving. Deze combinatie biedt stabiliteit, verbeterde beveiliging en een stevige basis voor verdere digitalisering.

In het najaar van 2025 hebben we ons Strategisch Personeelsplan (SPP) geactualiseerd. Dit SPP geeft waardevolle inzichten in de ontwikkeling van ons personeelsbestand en helpt ons om tijdig in te spelen op toekomstige vraagstukken. Met een actueel SPP kijken we met vertrouwen vooruit en zorgen we dat onze organisatie duurzaam is ingericht voor de komende jaren.

Financiën

De financiële resultaten over 2025 vindt u in de bijgevoegde jaarrekening. SEW sloot het jaar af met een **positief resultaat** van **€ 21,1 miljoen**, inclusief een waardestijging van de vastgoedportefeuille van **€ 19,5 miljoen**. De kasstroom uit operationele activiteiten kwam uit op **€ 1,5 miljoen**.

SEW is en blijft een financieel gezonde en solide organisatie.

1.1 Verslag directeur-bestuurder

Juist in deze tijd is een huis van groot belang. Voor veel mensen wordt het leven duurder, en een passende woning vinden is niet altijd vanzelfsprekend. Daarom is het fijn om een plek te hebben waar je je echt thuis voelt: een huis waar je kunt wonen, leven en genieten, en waar je je veilig en vertrouwd voelt.

Visie

Bij SEW hebben we een duidelijke droom: iedereen moet een huur- of koopwoning kunnen hebben die betaalbaar en passend is. Deze ambitie hebben we vastgelegd in onze visie:

” Iedereen moet goed en betaalbaar kunnen wonen.

Missie

Hoe wij bijdragen aan het waarmaken van deze droom, hebben we omschreven in onze missie:

” SEW maakt goed en betaalbaar wonen mogelijk.

We richten ons vooral op mensen met een smalle beurs en op speciale doelgroepen die extra ondersteuning nodig hebben. Dat doen we niet alleen. Samen met onze huurders en belanghouders zorgen we voor een prettige woon- en leefomgeving.

Vanuit deze visie en missie werken we elke dag aan ons doel:

” Samen voor een wel (t)huis.

Zo bouwen we, samen, aan buurten waar iedereen zich thuis kan voelen – nu en in de toekomst.

Kernwaarden

Bij het werken aan onze missie gaat het niet alleen om wat we doen, maar ook om hoe we werken: onze houding en gedrag. Als kleine corporatie, sterk verbonden met Eelde-Paterswolde, staat de huurder bij ons centraal. Dit komt tot uiting in onze kernwaarden:

Dichtbij

We staan dichtbij huurders en belanghouders. We luisteren goed, kennen onze huurders en weten wat er speelt.

Betrouwbaar

We gaan respectvol om met onze huurders en zijn bereikbaar en behulpzaam. We maken heldere afspraken en komen deze na.

Efficiënt en effectief

We zijn kostenbewust en gaan zorgvuldig om met maatschappelijk geld.

Ondernemingsplan

Begin 2024 maakten we een nieuw ondernemingsplan. Ons ondernemingsplan 2024-2028 met een doorkijk naar 2033, heet 'Samen voor een wel (t)huis'. Het is het resultaat van een mooi en interactief traject binnen én buiten onze organisatie. Samen met onze Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde (HBV), medewerkers, Raad van Commissarissen (RvC) en vertegenwoordigers van de gemeente Tynaarlo hebben we in workshops de ingrediënten verzameld voor dit plan.

Ons ondernemingsplan laat zien waar we als SEW voor staan, wie we zijn en wat we belangrijk vinden. We werken in een organisatie waarin het centraal stellen van de klant vanzelfsprekend is. We zijn trots op wat we doen en op de bijdrage die we leveren aan onze gemeenschap.

Om focus te hebben op het realiseren van onze doelen richten we ons de komende jaren op de volgende 5 thema's:

- De klant
- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Interne organisatie

Voor deze thema's hebben we duidelijke ambities opgesteld, die we hebben vertaald naar concrete doelen. Deze doelen gaan over herkenbare onderwerpen, zoals goede dienstverlening, uitbreiding van de woningvoorraad, betaalbare woonlasten en het verder verduurzamen van onze woningen naar gemiddeld label A. Daarbij gebruiken we onze financiële mogelijkheden zo optimaal mogelijk.

We blijven zichtbaar in het dorp om te weten wat er speelt en dragen zo actief bij aan het prettig samenleven van een steeds gevarieerdere groep huurders.

In dit jaarverslag lees je meer over de vijf thema's, onze ambities en de concrete doelen die we de komende jaren willen realiseren.

Portefeuillestrategie

Eind 2024 hebben we onze portefeuillestrategie geactualiseerd. Daarin hebben we voor 2025-2034 een wensportefeuille opgesteld voor de middellange termijn, die aansluit bij de ambities van SEW. Door deze wensportefeuille te vergelijken met onze huidige portefeuille, zien we welke stappen en veranderingen nodig zijn om onze doelen te bereiken.

In de portefeuillestrategie beschrijven we deze transformatieopgave en de belangrijkste strategische uitgangspunten voor de uitvoering. Deze uitgangspunten sluiten aan bij de ambities uit ons ondernemingsplan, voor zover die betrekking hebben op onze woningen. Zo is duidelijk te zien hoe wij stap voor stap werken aan het realiseren van onze ambities en aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Werkgebied

SEW is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Onze stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Ons statutaire werkgebied omvat de Drentse gemeenten AA en Hunze, Assen, Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Tynaarlo, Westervelde en De Wolden.

We vervullen een duidelijke maatschappelijke functie in de gemeente Tynaarlo en richten ons in principe op Eelde-Paterswolde, tenzij zich een specifieke kans of vraagstelling voordoet met een strategisch doel. SEW verhuurt **982** woningen in Eelde-Paterswolde, in de gemeente Tynaarlo.

Governancecode en Aedescode

SEW onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2025 en past deze actief toe in het bestuur, toezicht en de dagelijkse bedrijfsvoering. De code is per 1 januari 2025 herzien en geldt voor bestuur, RvC én voor alle medewerkers binnen de corporatie

De Governancecode 2025 steunt op vijf samenhangende principes, die richting geven aan professioneel, transparant en maatschappelijk verantwoord handelen.

Principe 1 – Handelen volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

Het realiseren van maatschappelijke meerwaarde staat centraal in alles wat woningcorporaties doen. Dat vraagt om een integere, open en reflectieve organisatiecultuur, waarin ruimte is voor dialoog, feedback en tegenspraak. Het bestuur draagt hiervoor de eindverantwoordelijkheid en de RvC ziet hierop toe. Beide organen vervullen een duidelijke voorbeeldfunctie, zowel binnen de organisatie als in de sector.

Principe 2 – Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar op de maatschappelijke, operationele en financiële prestaties van de organisatie. Zij leggen daarover actief en transparant verantwoording af, niet alleen aan huurders, maar ook aan gemeenten en maatschappelijke partners.

Dit is essentieel voor maatschappelijk vertrouwen en sluit aan bij de nadruk in de code op openheid, transparantie en externe verantwoording.

Principe 3 – Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

De maatschappelijke opgave vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders die blijven investeren in kennis en professionaliteit. Bestuur en RvC vullen elkaar aan, houden elkaar scherp en zijn individueel én collectief verantwoordelijk.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de resultaten en wordt benoemd en beoordeeld door de RvC. De RvC ziet toe op de algemene gang van zaken, fungeert als klankbord en weegt het maatschappelijk belang zorgvuldig af tegen de financiële continuïteit. Ook ziet de RvC toe op de kwaliteit van het eigen functioneren.

Principe 4 – Dialoog met belanghebbenden

De Governancecode 2025 benadrukt nog sterker dat corporaties structureel en zichtbaar het gesprek moeten voeren met hun belanghebbenden:

- (toekomstige) bewoners en huurdersorganisaties,
- gemeenten,
- maatschappelijke partners en ketenorganisaties.

Deze dialoog is cruciaal om gezamenlijke maatschappelijke doelen te realiseren en de juiste keuzes te maken in de inzet van middelen. De governancecode stimuleert een actieve, open en constructieve dialoog en het betrekken van bewoners en andere stakeholders bij beleid, prestatieafspraken en projecten.

Principe 5 – Risicobewust en zorgvuldig omgaan met risico's

Woningcorporaties krijgen in de code de opdracht om risico's actief te identificeren, te beheersen en te monitoren. De focus ligt niet alleen op 'harde' beheersmaatregelen, maar ook op het ontwikkelen van een gezonde risicocultuur binnen de organisatie.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de risicobeheersing, terwijl de RvC toezicht houdt en erop toeziet dat risico's worden afgewogen binnen de maatschappelijke opdracht.

SEW en de Governancecode 2025

SEW werkt volgens de principes en uitwerkingen van de Governancecode Woningcorporaties 2025. De code vormt een belangrijk kompas voor ons handelen en draagt bij aan transparantie, integriteit, kwaliteit van bestuur en toezicht, en maatschappelijke verantwoording.

Taken en verantwoordelijkheden directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het dagelijks functioneren van SEW en het behalen van de gestelde doelstellingen. Zijn taken en verantwoordelijkheden omvatten onder andere:

- het realiseren van de doelstellingen van SEW
- het ontwikkelen en uitvoeren van de strategie
- het beheer van de financiering
- het formuleren en implementeren van het beleid
- het monitoren van de resultatenontwikkeling
- het afhandelen van klachten, zoals ingediend bij de klachtencommissie (RGC)

De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de RvC en richt zich op het behalen van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van SEW. Hierbij worden de belangen van iedereen die betrokken is bij de woningcorporatie zorgvuldig afgewogen.

De directeur-bestuurder is tevens verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor de risicobeheersing van de activiteiten van SEW. Hij rapporteert hierover aan de RvC en bespreekt met hen de interne risicobeheersings- en controlesystemen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in artikel 7 van de statuten van SEW en verder uitgewerkt in het Reglement Bestuur.

Integriteit en prestaties directeur-bestuurder

In 2025 werd de functie van directeur-bestuurder vervuld door de heer M. (Michiel) Veenstra, die sinds 1 mei 2011 deze positie bekleedt.

Tegenstrijdige belangen

In 2025 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder, zoals bedoeld in principe 3.7 van de Governancecode Woningcorporaties.

PE-punten

Volgens de Governancecode Woningcorporaties dienen bestuurders van woningcorporaties in een periode van 3 jaar 108 PE-punten te behalen, gebaseerd op 108 studiebelastingen, zoals vastgesteld door een geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

In de periode van 2023 tot en met 2025 heeft de bestuurder van SEW **130,5** punten behaald, waarmee hij ruimschoots voldoet aan de eisen van de Governancecode Woningcorporaties.

Bedrijfsvoering en risicomanagement

Elke organisatie kent risico's in haar bedrijfsvoering. SEW is van nature een risicomijdende corporatie, met een lange traditie van zorgvuldige en weloverwogen keuzes bij de ontwikkeling en bouw van woningen. Al meer dan **108** jaar bouwen we voor de sociale huursector, en ook de komende jaren blijven we ons volledig richten op deze kerntaak.

SEW kiest bewust níet voor activiteiten in de koopsector, de vrije sectorhuur (middenhuur) of bedrijfsonroerend goed, en speculeert niet met grond- of vastgoedposities. Deze duidelijke focus zorgt voor rust, stabiliteit en voorspelbaarheid in onze bedrijfsvoering.

Met een zorgvuldig financieel beleid en strikte interne procedures streven we ernaar risico's zoveel mogelijk te beheersen. Risicomanagement is structureel geïntegreerd in onze tertiaire rapportages, waarin wij transparant verantwoording afleggen over geïdentificeerde risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen.

Hieronder lichten wij de belangrijkste risico's toe en hoe wij hiermee omgaan. Over het verslagjaar 2025 zijn geen risico's naar voren gekomen met een bijzondere of uitzonderlijke impact op SEW of de resultaten.

Mondiale risico's

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aan blijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting.

Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

Strategische risico's

SEW staat voor de opgave om ook in de toekomst voldoende goede en betaalbare woningen beschikbaar te houden voor haar doelgroep. De belangrijkste strategische risico's zijn verbonden aan ontwikkelingen op de woningmarkt. Een van deze risico's is dat de huidige woningportefeuille op termijn onvoldoende aansluit bij de toekomstige vraag.

Om dit te voorkomen onderzoekt SEW continu de woningmarkt en wordt onze portefeuillestrategie eens per 2 jaar geactualiseerd. Waar nodig sturen we op basis van deze inzichten bij. Daarnaast blijven we nauw in gesprek met de gemeente en andere ketenpartners over (mogelijk) vrijkomende locaties, zodat we tijdig kunnen inspelen op kansen die bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Een ander belangrijk marktrisico betreft de betaalbaarheid van onze huurwoningen. Onze doelgroep bestaat voornamelijk uit huishoudens met een laag inkomen, waarvoor passende huren van essentieel belang zijn. SEW hanteert daarom het uitgangspunt dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag.

Verder zetten we stevig in op versneld verduurzamen. Door onze woningen energiezuiniger te maken, verlagen we niet alleen de belasting van het milieu, maar ook de energielasten voor onze huurders. Zo versterken we zowel het wooncomfort als de betaalbaarheid.

Interne risico's/personeelsbezetting

Tijdens de uitvoering van onze bedrijfsactiviteiten heeft SEW te maken met diverse interne risico's, waaronder risico's op het gebied van organisatie, personeel en fraude. We besteden hier structureel aandacht aan en hebben passende maatregelen getroffen om deze risico's te beheersen.

De directeur-bestuurder en de RvC worden nauwgezet geïnformeerd over alle organisatorische en financiële ontwikkelingen binnen SEW. Projectrisico's worden beperkt door een strikte financiële bewaking. Alle projecten worden vooraf besproken met en goedgekeurd door de RvC.

SEW beschikt over een relatief kleine maar zeer betrokken en deskundige groep medewerkers. Met een team van 9 collega's en de ondersteuning van een zzp'er is de capaciteit beperkt, maar dankzij brede inzetbaarheid en hoge professionaliteit kunnen zij veel werk verzetten. Tegelijkertijd zorgen de toenemende duurzaamheidsopgave en geplande nieuwbouwprojecten voor een stijgende werkdruk. Dit kan de dienstverlening en het behalen van andere doelstellingen beïnvloeden.

Om dit risico te verkleinen, schakelen we voor specifieke werkzaamheden externe expertise in. Zo wordt de afdeling vastgoed bijvoorbeeld 1 tot 2 dagen per week ondersteund door een externe professional. Daarnaast werken we actief samen met collega-corporaties op thema's waar bundeling van kennis en capaciteit voordelen biedt.

In het najaar van 2025 hebben we ons Strategisch Personeelsplan (SPP) geactualiseerd. Dit SPP geeft waardevolle inzichten in de ontwikkeling van ons personeelsbestand en helpt ons om tijdig in te spelen op toekomstige vraagstukken. Met een actueel SPP kijken we met vertrouwen vooruit en creëren we een duurzaam en toekomstbestendig personeelsbestand dat in staat is onze ambities te realiseren en bij te dragen aan buurten waar iedereen zich thuis voelt.

Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar het hoofdstuk 'Interne organisatie'.

Liquiditeits- en financieringsrisico/financiële verslaglegging

SEW actualiseert maandelijks de liquiditeitsprognose voor de komende 2 jaar. Eventuele afwijkingen worden gerapporteerd aan de directeur-bestuurder en de RvC. Op basis van onze langetermijnprognoses van kasstromen – waarin geplande investeringen zijn meegenomen – trekken we tijdig de benodigde langlopende financiering aan.

SEW maakt geen gebruik van derivaten. Daarmee voorkomen we onverwachte of onverantwoorde waarderings- en liquiditeitsrisico's.

Het verstrekken van juiste en betrouwbare informatie aan onze belanghebbenden vinden wij vanzelfsprekend. In de jaarrekening waarderen we het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde is gebaseerd op het beleid dat een commerciële vastgoedbelegger zou hanteren. Hierbij worden de toekomstige kasstromen en de rendementseis ingeschat op basis van dit beleidsuitgangspunt.

De berekening van de marktwaarde is intern getoetst en extern gecontroleerd door onze accountant.

Frauderisicoanalyse

SEW hecht grote waarde aan het voorkomen en ontmoedigen van fraude. We streven naar een organisatiecultuur waarin eerlijkheid, integriteit en ethisch handelen vanzelfsprekend zijn. Onze interne beheersmaatregelen ondersteunen dit en helpen ons om frauderisico's zo veel mogelijk te beperken. Jaarlijks voeren we een gerichte frauderisicoanalyse uit om tijdig risico's te signaleren en passende maatregelen te treffen.

Een gezond en respectvol werkklimaat vormt de basis voor het voorkomen van frauduleus handelen. Binnen SEW gaan we integer met elkaar om, spreken we elkaar aan waar nodig en stimuleren we voorbeeldgedrag. Deze cultuur is cruciaal in het versterken van onze weerbaarheid tegen fraude.

Onze aanpak bestaat uit een combinatie van hard controls en soft controls.

Hard controls omvatten formele interne beheersmaatregelen, zoals functiescheiding, autorisatieprocedures en gedetailleerde werkinstructies. Deze maatregelen borgen dat processen op een gecontroleerde en transparante manier verlopen en beïnvloeden gewenst en ongewenst gedrag direct of indirect.

Soft controls richten zich op houding en gedrag binnen de organisatie en versterken de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor integer handelen. Ze stimuleren motivatie, loyaliteit, professionaliteit en het naleven van normen en waarden. Soft controls zorgen voor een omgeving waarin medewerkers niet alleen weten wat er van hen wordt verwacht, maar ook waarom dit belangrijk is.

Voorbeelden van soft controls binnen SEW zijn onder andere:

- voorbeeldgedrag van de directeur-bestuurder en het managementteam
- een duidelijke integriteitscode
- een meldregeling voor misstanden
- het periodiek agenderen van de frauderisicoanalyse in vergaderingen van de RvC
- het actief communiceren van ons fraudebeleid aan alle medewerkers

SEW is zich bewust van de risico's die fraude met zich meebrengt en heeft een stevig stelsel van maatregelen ingericht om frauduleuze handelingen te voorkomen of tijdig te ontdekken.

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de belangrijkste frauderisico's bij SEW nader toegelicht.

Woningtoewijzing

Bij de woningtoewijzing bestaat het risico dat een woning niet volgens de geldende interne of externe normen wordt toegewezen. Om dit te voorkomen, hanteert SEW een helder en zorgvuldig opgesteld intern toewijzingsbeleid. Het systeem dat wij gebruiken is transparant voor woningzoekenden en zodanig ingericht dat achteraf altijd kan worden vastgesteld of de woning op de juiste wijze is toegewezen. Dit waarborgt zowel rechtmatigheid als betrouwbaarheid in het toewijzingsproces.

Aanbestedings- en offerteprocedure

Bij aanbestedingen en offerte procedures bestaat het risico dat een opdracht niet volgens de vastgestelde procedure wordt gegund. Dit kan leiden tot financiële schade of de schijn van belangenverstrengeling. Om dit te voorkomen, werkt SEW met duidelijke criteria voor selectie en uitnodiging van aannemers, zoals vastgelegd in ons aanbestedingsbeleid. Daarnaast zorgen we altijd voor zorgvuldige en volledige dossiervorming, waardoor besluiten controleerbaar en transparant blijven.

Betalingsverkeer

SEW wil voorkomen dat middelen op onrechtmatige wijze worden onttrokken aan de corporatie. Daarom hanteren wij een strikte functiescheiding tussen het klaarzetten en het autoriseren van betalingen. Het vierogenprincipe is altijd van toepassing bij bankbetalingen. Daarnaast gaan we zorgvuldig om met wachtwoorden en andere beveiligingsinformatie. Deze maatregelen verkleinen het risico op ongeautoriseerde transacties aanzienlijk.

Leningen

Het aantrekken van leningen moet altijd onafhankelijk en zorgvuldig plaatsvinden. Het risico dat dit proces niet objectief wordt uitgevoerd, beperken we door offertes voor financiering uitsluitend te laten aanvragen door een onafhankelijk adviseur. Dit gebeurt op basis van een duidelijke opdracht van de directeur-bestuurder. Hiermee borgen we een transparant en zorgvuldig financieringsproces.

Volgens de uitgevoerde frauderisicoanalyse zijn de resterende risico's voor SEW op deze terreinen minimaal.

Handreiking Integriteit

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) publiceert jaarlijks een Handreiking Integriteit om corporaties bewust te maken van integriteitsrisico's en de gevolgen van fraude voor de sector. SEW heeft de handreikingen voor 2024 en 2025 bestudeerd en op basis daarvan concrete actiepunten opgesteld.

Fraude met aannemers

Door de toenemende druk op nieuwbouw en verduurzaming neemt het risico op fraude met aannemers en onderaannemers toe. Meest voorkomende vormen zijn bijvoorbeeld onjuiste facturering, werkzaamheden van mindere kwaliteit of niet-uitgevoerde werkzaamheden. SEW beheerst deze risico's door interne processen kritisch te evalueren, contracten periodiek te toetsen, facturen volgens het vierogenprincipe te controleren en medewerkers bewust te maken van signalen van fraude.

Fraude bij woningtoewijzing

De hoge druk op de sociale huurmarkt kan leiden tot fraude bij woningtoewijzingen, zoals vervalsing van inkomensgegevens of onrechtmatige bevoordeling. SEW neemt maatregelen om dit te voorkomen: mutaties in inschrijfdata worden onderzocht, dossiers worden altijd door minimaal twee medewerkers beoordeeld en medewerkers worden extra bewust gemaakt van hun verantwoordelijkheden rond woningtoewijzing.

Op deze manier draagt SEW bij aan een integere organisatie en borgt zij transparantie en betrouwbaarheid in al haar processen.

Sessie integriteit

Om het bewustzijn over integriteit verder te vergroten, heeft SEW in 2025 samen met een externe deskundige een sessie georganiseerd voor alle medewerkers. Tijdens deze bijeenkomst zijn diverse dilemma's besproken die in de dagelijkse praktijk kunnen voorkomen. Door deze interactie konden medewerkers reflecteren op hun eigen handelen en leren hoe zij integriteitsrisico's kunnen herkennen en beheersen.

Wet- en regelgeving

Woningcorporaties opereren binnen een sterk gereguleerde en voortdurend veranderende wettelijke omgeving. Denk hierbij aan regelgeving rond inkomenstoetsing, passend toewijzen, de huursombenadering en de nieuwe Woningwet. Door de frequentie en complexiteit van deze wijzigingen bestaat het risico dat wet- en regelgeving niet altijd tijdig of volledig wordt nageleefd, wat kan leiden tot sancties of boetes.

Het volgen, interpreteren en implementeren van actuele wet- en regelgeving is daarom een permanent punt van aandacht binnen SEW. We investeren continu in kennis, monitoring en interne processen om te waarborgen dat we voldoen aan alle voor ons geldende verplichtingen.

Aedes-benchmark

We zijn trots op onze resultaten in de Aedes benchmark van 2025. Dit jaar behaalden we een **B-score** op het huurdersoordeel – een solide resultaat dat laat zien dat onze dienstverlening wordt gewaardeerd, maar dat er ook ruimte is om verder te groeien.

Nieuwe huurders gaven ons een 7,8, terwijl huurders met een reparatieverzoek ons waardeerden met een 7,9. Het gemiddelde cijfer van 6,8 voor vertrokken huurders viel iets lager uit dan gehoopt. Daarbij plaatsen we wel de kanttekening dat het aantal respondenten binnen deze groep relatief klein was, waardoor de score minder stabiel is.

Op het onderdeel bedrijfslasten scoorden we opnieuw sterk: dankzij onze doelmatige bedrijfsvoering lagen de lasten ruim onder het landelijk gemiddelde, wat werd beloond met een **A-score**.

Daarnaast heeft een onafhankelijk marktonderzoeksbureau een verdiepende analyse uitgevoerd. Hun aanbevelingen nemen we mee om onze processen verder te verbeteren en onze dienstverlening nog beter af te stemmen op de behoeften van onze huurders.

Duurzaam beleid

SEW voert een beleid dat altijd gericht is op de lange termijn. Deze toekomstgerichte benadering vormt de basis van al onze activiteiten en keuzes. Dat geldt voor elke pijler van onze dienstverlening:

- Communicatie en omgang met onze huurders
We investeren in een open, respectvolle en transparante relatie met huurders. Heldere communicatie en toegankelijkheid staan daarbij centraal.
- Verduurzaming van onze woningen
We blijven onze woningvoorraad stapsgewijs verduurzamen om woonlasten te verlagen, het comfort te verhogen en onze bijdrage aan een duurzame leefomgeving te versterken.

- Duurzame inzetbaarheid van medewerkers

Onze medewerkers zijn onze kracht. Daarom investeren we continu in hun ontwikkeling, gezondheid en brede inzetbaarheid, zodat zij ook in de toekomst met plezier en professionaliteit kunnen blijven bijdragen.

- Transparant en zorgvuldig beleid

We hanteren een voorzichtige financiële koers en duidelijke interne procedures. Daarmee zorgen we voor stabiliteit, betrouwbaarheid en een gezonde organisatie die voorbereid is op toekomstige uitdagingen.

Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van SEW verklaart dat alle uitgaven in 2025 in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

1.2 Verslag Raad van Commissarissen

Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door zowel binnenlandse als buitenlandse politieke onrust, waarbij dreigende conflicten leken toe te nemen. Het kabinet trad af na het vertrek van meerdere partijen, wat leidde tot verkiezingen in het najaar. Inmiddels is een minderheidskabinet gevormd. Het thema wonen heeft in het beleid meer prioriteit gekregen. Dat betekent echter niet dat de volkshuisvestelijke problemen direct zijn opgelost, zeker niet op korte termijn. Hopelijk komt er een consistent beleid rondom woningontwikkeling en -bouw, duurzaamheid en de jaarlijkse huurverhoging. Tegelijkertijd blijven de prijzen van grond en bouwmaterialen stijgen, waardoor meer financiële middelen nodig zijn voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming.

De noodzakelijke nieuwbouw bevindt zich in voorbereiding, terwijl de daadwerkelijke realisatie nog op zich laat wachten. De bouw van 24 woningen in Eelderwolde gaat bijna van start, de locatie voor 26 woningen aan De Kooi bevindt zich in de inspraakfase met de omgeving en de Bladergroenlocatie staat inmiddels leeg, zodat de ontwikkeling binnen afzienbare tijd kan beginnen. Daarnaast gaat de verduurzaming van het woningbezit gestaag door.

De Raad van Commissarissen (RvC) waardeert de inzet en betrokkenheid van de bestuurder en alle medewerkers en spreekt daarvoor haar dank uit.

Toezichthoudende rol

De rol van de RvC is erop toezien dat SEW haar maatschappelijke koers vasthoudt. De RvC ondersteunt het bestuur, zowel gevraagd als ongevraagd, met raad of advies. Maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen staan hierin centraal – met name de belangen van mensen met een smalle beurs die afhankelijk zijn van een huurwoning. Ook controleert de Raad of SEW voldoet aan de eisen voor woningcorporaties, zoals opgenomen in wet- en regelgeving.

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder én de algemene gang van zaken binnen SEW. Er is onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van SEW
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van SEW
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- kwaliteitsbeleid
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- financiële verslaggevingsproces
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving
- naleving van de integriteitscode
- toetsen op belangenverstrengeling

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten van SEW zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement RvC. Vanwege de beperkte omvang van de RvC zijn geen aparte commissies ingesteld.

De RvC heeft in 2025 de visie op toezicht en besturen herijkt. In dit verslag maken we duidelijk wat er onder toezicht wordt verstaan en welke rolopvatting de bestuurder vervult. Tevens wordt de visie op besturen uitgelegd, en welke toetsingskaders de bestuurder hanteert bij het uitoefenen van zijn taak.

Met dit verslag legt de RvC – als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie – publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop we in 2025 invulling gaven aan de uitvoering van onze taken en bevoegdheden. Bij de toezichthoudende rol maken we gebruik van een extern- en intern toezichtkader.

Hieronder noemen we de belangrijkste documenten van het externe en interne toezichtkader.

Extern toezichtskader:

- Woningwet 2015 en daarvan afgeleide wet- en regeling
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
- Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
- Aedescode
- Governancecode Woningcorporaties (herijkte versie 2025)
- Wet Normering Topinkomens (WNT)

Intern toezichtkader:

- statuten SEW
- reglement RvC
- reglement bestuur
- profielschets RvC
- treasurystatuut en treasuryjaarplan
- reglement financieel beleid en beheer
- integriteitscode en meldregeling voor misstanden
- ondernemingsplan
- meerjarenbegroting
- strategisch voorraadbeleid/ portfoliostrategie
- huurbeleid
- prestatieafspraken met de gemeente en Huurdersbelangenvereniging
- managementletter en accountantsverslag
- integriteitscode
- meldregeling voor misstanden
- klachtenregeling
- benchmark Aedes
- jaarverslag en jaarrekening
- zelfevaluatie RVC
- beoordelingsgesprek directeur-bestuurder

Vastgestelde en goedgekeurde besluiten in 2025

In het jaar 2025 heeft de RvC en het bestuur verschillende besluiten genomen en goedkeuringen verleend die bijdragen aan de borging van goed bestuur en toezicht binnen de organisatie. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste vastgestelde en goedgekeurde besluiten.

Volgnr	Besluit 2025		RvC	RvC
	Datum	Omschrijving	Vastgesteld	Goedgekeurd
1	27-feb	Eindejaarsgesprek met directeur-bestuurder	x	
2	25-mrt	Huurbeleid 2025		x
3	29-apr	Herbenoeming Auke de Vries als RvC-lid voor een periode van 4 jaar		x
4	29-apr	Herbenoeming accountant voor een periode van drie jaar	x	
5	29-apr	Jaarverslag 2024	x	
6	29-apr	Integriteitscode		x
7	18-jun	Visie op toezicht en besturen	x	
8	7-okt	Duurzaamheidsbeleid		x
9	13-nov	Haalbaarheidsbesluit nieuwbouw Eelderwolde		x
10	13-nov	Begroting 2026		x
11	13-nov	Stichtingskosten nieuwbouw 24 woningen Eelderwolde		x
12	13-nov	Reglement Bestuur		x
13	13-nov	Reglement RvC		x
14	9-dec	Treasuryjaarplan 2026	x	
15	9-dec	Vergoeding RvC 2026 (80% beroepsregel)	x	
16	11-dec	Investeringsbesluit Patrijsweg/Leeuwerikweg		x
17	11-dec	Beloning bestuurder 2026 (conform norm WNT)	x	

Diverse overleggen nader toegelicht

De RvC en het bestuur hebben op 25 maart 2025 het jaarlijks overleg gehad met het bestuur van de Huurdersbelangenvereniging (HBV) Eelde-Paterswolde.

We bespraken de volgende onderwerpen:

- huurverhoging 2025
- verhuringen 2024
- vacatures en zichtbaarheid van de HBV
- renovatie van 50 woningen aan de Loop- Horn en Veldstukken
- renovatie inclusief hybride warmtepomp aan de Schultenweg
- voorbereiding tot renovatie 33 woningen Patrijsweg/Leeuwerikweg en 3 woningen Brinkhovenlaan
- voortgang geplande nieuwbouwlocaties : 26 woningen locatie de Kooi, 29 woningen Bladergroenlocatie en 24 appartementen Eelderwolde
- planning en begroting
- onderzoek en uitrol nieuw ERP-systeem

Daarnaast heeft de heer J. Dunning als huurderscommissaris 2 keer een informeel overleg gehad met het bestuur van de HBV.

Overleg accountant

Met de accountant zijn zowel de jaarrekening als de managementletter besproken. De uitkomsten van beide stukken stemmen tot tevredenheid. Daarnaast heeft de accountant de frauderisicoanalyse beoordeeld, waaruit

geen belangrijke opmerkingen naar voren zijn gekomen.

Maatschappelijke verantwoording

SEW vervult in de gemeente Tynaarlo een maatschappelijke taak. Onze stakeholders zijn vanzelfsprekend in de eerste plaats onze huurders. De bestuurder heeft in 2025 dan ook periodiek overleg gehad met de HBV.

De RvC wordt goed geïnformeerd door de bestuurder. Als RvC hebben we eind 2025 een zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van een externe deskundige. Zo werken we continu aan onze eigen ontwikkeling, kwaliteit en verbeterpunten. Op deze wijze blijft de Raad betrokken en kunnen we sparren met de bestuurder of hem desgewenst van advies voorzien.

Werkgeversrol

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De RvC hoort deze zó uit te voeren dat SEW continue over een goed en adequaat bestuur beschikt. Het is belangrijk dat de bestuurder zijn competenties volledig ten dienste van de corporatie inzet, zodat de RvC haar toezichtrol volledig kan vervullen. In 2025 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. De zittende voorzitter van de RvC is na positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) herbenoemd.

De RvC wil haar werkgeversrol verder professionaliseren, met nadruk op het voeren van goede gesprekken met de bestuurder. Afsproken is dat er jaarlijks meerdere gesprekken plaatsvinden, waarbij zowel de RvC als de bestuurder agendapunten kunnen inbrengen. De bestuurder maakt zijn doelen voor het komende jaar vooraf bekend. Naast het bespreken van deze reguliere doelen is er ook ruimte voor persoonlijke doelstellingen van de bestuurder. In 2025 heeft de RvC zowel de reguliere als persoonlijke ontwikkeldoelen met de bestuurder besproken en deze tijdens het eindejaargesprek geëvalueerd.

De bezoldiging van de bestuurder voor 2025 is vastgesteld op het maximum van de geldende norm en is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De RvC heeft geen meldingen omtrent integriteitskwesties ontvangen. Er is geen gebruikgemaakt van de meldregeling voor misstanden.

Klankbordfunctie

De RvC hecht waarde aan de klankbordfunctie. Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om:

- met het bestuur te reflecteren op de strategie in relatie tot de omgeving
- met het bestuur te reflecteren op omvangrijke beslissingen, waaronder investeringen
- het bestuur desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen
- het bestuur gevraagd en ongevraagd advies te geven, met respect en inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van het bestuur
- met het bestuur te spreken over de interne organisatie, zowel kwalitatief als kwantitatief

De klankbordfunctie vindt plaats op basis van onderling vertrouwen, een duidelijke taakopvatting, integrale benadering en heldere afbakening van taken en verantwoordelijkheden.

De RvC is eveneens strategisch sparringpartner van de bestuurder. In 2025 zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken.

- eindejaargesprek, beoordeling en jaardoelen van de bestuurder
- verduurzaming 2025/2026
- afwegingskader renovatie of sloop
- huurbeleid 2025
- managementletter en aanbevelingen
- accountantsrapportage
- effecten huurbevriezing impact en oplossingen
- WSW beoordeling risicoprofiel
- periodieke tertiaire- en jaarrapportage
- implementatie ERP-systeem
- toezichtbrief 2024 Aw
- visie op toezicht en besturen
- reglement bestuur
- reglement RvC
- sociaal statuut en participatiebeleid
- duurzaamheidsbeleid
- complexbeheerplannen
- zelfevaluatie extern
- haalbaarheidsbesluiten, investeringsbesluiten en risicoanalyse projecten
- planning- en control cyclus RvC
- jaarverslag en jaarrekening
- treasurystatuut
- treasuryjaarplan
- frauderisicoanalyse
- strategische personeelsplanning
- kennissessie met Finance Ideas en Drentse Corporaties
- borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse WSW
- gewijzigde Werkwijze Aw toetsing geschiktheid en betrouwbaarheid
- themasessie samen met RvC en bestuur omtrent risicomanagement
- managementletter en accountantsverslag met Accountantskantoor Verstegen
- samenwerking met de gemeente en collega corporaties
- voortgang projecten nieuwbouwlocaties
- ontwikkeling bouwkosten
- huurbeleid, verhuringen en ontwikkeling huren in de toekomst
- handreiking integriteit 2024 Aw
- vragen Aw regionalisering
- belangenverstrengeling
- verslag Aw rechtmatigheid
- WSW risicobedoordelingsbrief
- resultaten 2025 Aedes-benchmark
- governancecode 2025

Samenstelling RvC en functioneren

De RvC waakt ervoor dat de leden van de Raad onafhankelijk zijn, met name in het licht van de Governancecode Woningcorporaties. De Raad constateert dat alle leden in 2025 aan dit criterium hebben voldaan. Ze hebben hun taken onafhankelijk van elkaar uitgevoerd. Ook is het mogelijke 'eigen vastgoed in de externe verhuur' besproken. Op dit moment heeft geen van de RvC leden bezit in verhuur. De bestuurder heeft geen bezit in de verhuur.

De samenstelling van de RvC in 2025:

De heer A. de Vries, voorzitter

Lid	:	sinds 1 juni 2021, voorzitter vanaf 1 januari 2023
Herbenoeming	:	per 1 juni 2025 voor 4 jaren
Profiel	:	maatschappelijk en vastgoed
Beroep	:	oud-corporatiebestuurder
Nevenfuncties	:	bestuurslid van het Kennisnetwerk Woningcorporaties secretaris van Hengelsportvereniging Voorwaarts te Drachten

De heer J. Dunning, lid, vicevoorzitter en huurderscommissaris

Lid	:	sinds 1 januari 2020
Herbenoeming	:	per 1 januari 2024 voor 4 jaren
Profiel	:	financieel
Beroep	:	concern controller bij woningcorporatie Accolade in Heerenveen
Nevenfuncties	:	lid van de RvC Stichting Goud Wonen

Mevrouw E. Kant, lid

Lid	:	sinds 1 januari 2023
Herbenoeming	:	-
Profiel	:	juridisch en HRM
Beroep	:	programmamanager business implementatie bij TKP Pensioen
Nevenfuncties	:	voorzitter Stichting Tesselschade Arbeid Adelt voorzitter Ondernemingsraad TKP tot 1 mei 2025

Permanente educatie

De Governancecode Woningcorporaties, welke de RvC onderschrijft, verplicht dat er in het jaarverslag melding moet worden gemaakt van activiteiten op het gebied van permanente educatie. De leden van de RvC hebben het aantal voorgeschreven PE-punten behaald in het jaar 2025:

- De heer A. de Vries: 10 punten
- De heer J. Dunning: 17 punten
- Mevrouw E. Kant: 5 punten

Honorering

De commissarissen ontvangen een vast honorarium voor hun werkzaamheden. Bij de vaststelling van de honorering is rekening gehouden met de:

- Governancecode Woningcorporaties

- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- vastgestelde bindende beroepsregel van Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), vastgesteld op 27 november 2024

Er is opnieuw bewust gekozen voor een beloning die onder het wettelijke en VTW-maximum blijft. De vergoeding van de RvC voor 2025 is vastgesteld op 80% van de beroepsregel. De onkostenvergoedingen zijn vastgelegd in de 'regeling emolumenten'.

Functioneren RvC

In 2025 heeft de RvC 7 reguliere vergaderingen gehouden. Daarnaast vonden de volgende bijeenkomsten plaats:

- Een themasessie over risicomanagement;
- Bespreking van beleidsstukken, waaronder het duurzaamheidsbeleid, participatiebeleid en het sociaal statuut, inclusief een presentatie van de complexbeheerplannen;
- Uitvoering van de externe zelfevaluatie, waarvan de afspraken zijn vastgelegd in een verslag;
- Beoordelingsgesprek met de bestuurder, waarin de uitkomsten en de beloning zijn vastgelegd in een verslag.

Overleg Autoriteit woningcorporaties

In het verslagjaar zijn er geen gesprekken gevoerd op uitnodiging van en met de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit had de Aw in 2024 al te kennen gegeven.

Externe zelfevaluatie

De RvC is verplicht jaarlijks een zelfevaluatie uit te voeren, waarbij minstens eens in de twee jaar een externe deskundige wordt betrokken. In 2025 heeft deze externe zelfevaluatie plaatsgevonden op 11 december. Van de bijeenkomst is een verslag opgesteld, inclusief een actielijst met verbeterpunten die worden opgepakt.

Naam: De heer A. de Vries
Functie: Voorzitter

Naam: De heer J. Dunning
Functie: Lid, vicevoorzitter en huurderscommissaris

Naam: Mevrouw E. Kant
Functie: Lid

1.3 De klant



We leveren maatwerk voorbij de voordeur, combineren digitale innovatie met persoonlijk contact, behouden en versterken de leefbaarheid in de buurt.

TOEWIJZINGEN DOELGROEP

99%

(doel: min. 92,5%)



AANTAL MUTATIES

79

(2024: 68)



PASSEND TOEGEWEZEN

100%

(doel: min. 95%)



GEMIDDELD AANTAL REACTIES

218

(2024: 154)



TOEWIJZINGEN URGENT WONINGZOEKENDEN

15%

(doel: max. 20%)



GEMIDDELDE INSCHRIJFTIJD

8,9 jaar

(2024: 10,4 jaar)



Een warm thuis voor iedereen

We zetten ons niet alleen in voor het verhuren en beheren van woningen en het realiseren van nieuwbouw, maar vooral voor het creëren van een warm en persoonlijk thuis voor onze huidige en toekomstige huurders.

Onze aandacht gaat uit naar mensen die nu bij ons wonen én naar degenen die in Eelde-Paterswolde op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

Op maat gemaakte diensten aan huurders

Onze klantbenadering is gericht op maatwerk. We zoeken altijd naar oplossingen die aansluiten bij de specifieke behoeften en wensen van onze huurders. Daarbij proberen we ons in te leven in hun situatie: wat heeft iemand precies nodig en hoe kunnen wij daar het beste bij helpen?

Bereikbaarheid is daarbij essentieel. Huurders krijgen direct persoonlijk contact als ze bellen, zodat vragen snel en effectief worden beantwoord.

SEW stapte in mei 2025 over naar een nieuw ERP-systeem: Viewpoint van Itris. Dit systeem stelt ons in staat om zowel digitaal als analoog met huurders te communiceren en alle interacties overzichtelijk vast te leggen. Zo kunnen we onze dienstverlening verder verbeteren en nog beter aansluiten bij de wensen van onze klanten.

Zodra de basisimplementatie van Viewpoint naar tevredenheid werkt, starten we een vervolgimplementatie. Daarbij ontwikkelen we een huurdersportaal waarmee huurders zelf hun gegevens kunnen inzien en zaken kunnen regelen. Persoonlijk contact blijft uiteraard een belangrijke prioriteit.

Bij verduurzamingsprojecten, nieuwbouw of (groot) planmatig onderhoud betrekken we huurders zo vroeg mogelijk. Zo voorkomen we mogelijke discussies en versterken we de samenwerking. In 2025 hebben we bijvoorbeeld informatieavonden georganiseerd voor de bewoners van de Brinkhovenlaan, Patrijsweg en Leeuwerikweg, én voor omwonenden van de nieuwbouwlocatie De Kooi.

Minimaal handhaven klanttevredenheid

We nemen deel aan de Aedes-benchmark om onze prestaties op verschillende terreinen te vergelijken met andere corporaties. Het oordeel van onze huurders over onze dienstverlening kwam uit op een **B-score**, iets lager dan in 2024. We zien dit als een kans om te leren en onze service verder te verbeteren, zodat we nog beter aansluiten bij de wensen van onze huurders.

	2025 SEW	2024 SEW	2025 landelijk	2024 landelijk
Nieuwe huurders	7,8	8,4	7,9	7,8
Vertrokken huurders	6,8	7,8	7,4	7,4
Huurders met een reparatieverzoek	7,9	8,4	8,1	7,9

Tabel Aedes-benchmark dienstverlening

Nieuwe huurders: **7,8** (2024: 8,4)

Nieuwe huurders zijn iets minder tevreden over het betrekken van hun woning. Ze waarderen dat het proces over het algemeen soepel verloopt en dat SEW de tijd neemt om de huurovereenkomst door te nemen en

onduidelijkheden te bespreken. Verbeterpunten liggen vooral bij de staat van de woning bij oplevering, die soms afwijkt van de gemaakte afspraken, en bij werkzaamheden die nog moeten worden uitgevoerd na het betrekken van de woning.

Vertrokken huurders: **6,8** (2024: 7,8)

Ook vertrokken huurders gaven lagere scores. Dit wordt mede beïnvloed door het lage aantal ingevulde enquêtes (vijf), waaronder één met een score van 1. Over het algemeen ervaren zij het proces van het verlaten van de woning als makkelijk. Wel geven zij aan dat een vast aanspreekpunt tijdens het proces gewenst is, maar niet altijd aanwezig is.

Reparatieverzoeken: **7,9** (2024: 8,4)

Huurders zijn overwegend tevreden over onze dienstverlening bij reparatieverzoeken. Het resultaat van de reparaties leverde zelfs een mooie 8,6 op. Kritische opmerkingen gaan vooral over de doorlooptijd van sommige reparaties en het aantal bezoeken dat nodig is om een probleem op te lossen. We blijven ons inzetten om ook op dit punt onze dienstverlening verder te verbeteren.

Gemiddeld scoorden onze klanttevredenheidsonderzoeken in 2025 een **7,5**, waarmee we onze gestelde doelstelling net hebben gehaald. Dit laat zien dat de dienstverlening over het algemeen positief wordt beoordeeld, met ruimte voor verdere verbetering.

Sociaal veilige en prettige leefomgeving in stand houden

Bij SEW vinden we dat wonen meer is dan een huis hebben. Een fijne en sociaal veilige leefomgeving maakt dat je je echt thuis voelt. Daarom zetten wij ons niet alleen in voor goede woningen, maar ook voor buurten waar mensen elkaar kennen, contact hebben en prettig samenleven. Met activiteiten en initiatieven in de wijk versterken we de sociale cohesie en zorgen we dat iedereen zich welkom en veilig voelt. Hierbij werken we nauw samen met huurders en partners.

Tuindag

Op 5 april hebben we samen met de Huurdersbelangenvereniging (HBV), welzijnsorganisatie Neie Naober en de gemeente Tynaarlo de eerste tuindag georganiseerd. Het doel was niet alleen om de tuinen te verbeteren, maar vooral ook om de gemeenschap te versterken en kennis over tuinieren en duurzaamheid te delen.

In dezelfde periode stond de Keet van Tynaarlo in de wijk. Daar zijn verschillende activiteiten georganiseerd voor en door de buurt, zodat bewoners elkaar konden ontmoeten en ideeën konden uitwisselen.

Dit zijn mooie voorbeelden van hoe we samen met huurders en partners bouwen aan een fijne en leefbare wijk.

Buurtbemiddeling

Een ander belangrijk initiatief is buurtbemiddeling, dat in 2023 is opgezet door welzijnsstichting Neie Naober, in samenwerking met SEW, collega-corporatie Woonborg en de gemeente Tynaarlo. Als je problemen of een conflict met je burens hebt, kun je een buurtbemiddelaar inschakelen. Het doel is om burens weer met elkaar in contact te brengen om zo samen tot een oplossing te komen. Vrijwilligers voeren gesprekken met beide partijen, zonder waardeoordeel. Zo kan erger worden voorkomen en krijgen burens steun om problemen bespreekbaar te maken.

Het team telt momenteel 11 vrijwilligers. In 2025 zijn in de gemeente Tynaarlo 11 casussen succesvol opgelost.

Uitgaven leefbaarheid

In 2025 hebben we **€ 9.200** besteed aan activiteiten en initiatieven die de leefbaarheid in de wijken ondersteunen.

Aedes-benchmark

De meeste mensen voelen zich veilig in hun buurt. Onze huurders geven dit een **7,9**. Tegelijkertijd vinden ze dat wij als woningcorporatie nog meer kunnen bijdragen aan dat gevoel van veiligheid; onze inzet wordt gewaardeerd met een **6,5**. Dit geeft ons de motivatie om samen met huurders en partners te blijven werken aan een veilige en prettige leefomgeving.

Verhuringen

Primaire doelgroep

Woningcorporaties mogen hun sociale huurwoningen niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan de woningen naar mensen met een laag inkomen (de primaire doelgroep), die weinig kans hebben op een woning in de reguliere markt. Daarom werken corporaties met een inkomensgrens.

In 2025 moesten corporaties in principe 92,5% van de sociale huurwoningen toewijzen aan deze primaire doelgroep. Dit betreft eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 49.669 (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.847 (prijspeil 2025). Daarnaast mogen corporaties 7,5% van hun woningen vrij toewijzen. Dit percentage kan onder bepaalde voorwaarden worden verhoogd naar maximaal 15%. Je moet hier dan als corporatie afspraken over maken met de gemeente en huurdersorganisatie én dit vastleggen in de prestatieafspraken. Bij de 15% vrije toewijzing moet minimaal 85% van de woningen aan de primaire doelgroep worden toegewezen. SEW werkte in 2025 met de reguliere 7,5% vrije toewijzing.

In 2025 is **99%** van de sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep. SEW voldoet hiermee aan de regels.

Daarnaast verhuurt SEW enkele woningen boven de DAEB-huurgrens (€ 900,07). Deze verhuuractiviteiten staan los van de verhuur van onze sociale woningen.

Passend toewijzen

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties ook passend toewijzen. Dat betekent dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag in minimaal 95% van de gevallen een woning krijgen aangeboden die onder de aftoppingsgrens ligt.

In 2025 zijn **alle** woningen passend toegewezen, zodat huurders altijd een woning krijgen die bij hun inkomen past.

Bijzondere doelgroepen

Statushouders

Wanneer asielzoekers een verblijfsvergunning krijgen, worden zij 'statushouders'. Ze stromen uit naar gemeenten en hebben recht op een woning. Het Rijk bepaalt, op basis van het inwonertal per gemeente, hoeveel statushouders iedere gemeente moet huisvesten.

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) regelt de uitstroom van statushouders. Het COA stelt voor elke statushouder een profiel op en kijkt waar hij of zij kan wonen. SEW verhuurt met voorrang woningen aan statushouders.

In 2025 heeft SEW **5** woningen toegewezen aan statushouders.

De gemeente Tynaarlo had de taak om in totaal 84 statushouders te huisvesten, waarvan 30 uit een 'achterstand' van vorig jaar. In Tynaarlo hebben 41 statushouders een woning toegewezen gekregen. Ondanks de inspanningen van zowel SEW als Woonborg is de taakstelling niet gehaald.

Uitstroom beschermd wonen

SEW heeft samen met gemeenten, corporaties en zorgorganisaties het convenant 'Weer Thuis' ondertekend. Samen werken de partijen eraan om kwetsbare mensen weer zelfstandig te laten wonen en hen een goed thuis in de wijk te bieden. In 2025 was **geen** vraag naar woningen vanuit beschermd wonen, en zijn er daarom geen woningen toegewezen aan mensen die doorgestroomd zijn naar zelfstandig wonen.

Urgentie

Een woningzoekende kan op basis van een medische en/of sociale indicatie met voorrang in aanmerking komen voor een woning. Dit noemen we urgentie. De aanvragen voor urgentie worden beoordeeld door de Urgentie Commissie Thuis Kompas. Door urgentie alleen toe te kennen aan mensen die dit echt nodig hebben, beschermen we de andere woningzoekenden. Daarnaast kan voorrang worden verleend aan herhuisvestingsurgenten, bijvoorbeeld huurders van wie de woning wordt gerenoveerd of gesloopt.

In 2025 zijn **7** woningen verhuurd aan urgente woningzoekenden, allemaal op basis van een medische en/of sociale indicatie.

Bemiddeling

In sommige uitzonderlijke situaties vindt bemiddeling plaats. In 2025 zijn **geen** woningen verhuurd via bemiddeling.

Toewijzingen

Thuis Kompas

Op Thuis Kompas kunnen woningzoekenden op één plek terecht voor een sociale huurwoning in Drenthe en omgeving. Dit is een unieke samenwerking tussen 9 Drentse woningcorporaties en hun huurdersverenigingen. Thuis Kompas is transparant en gebruiksvriendelijk, zodat woningzoekenden eenvoudig een passende woning kunnen vinden.

Mutaties

In 2025 zijn **79** woningen verhuurd (2024: 68). Hiervan zijn 12 woningen aangeboden aan niet-reguliere woningzoekenden:

- **5** woningen aan statushouders
- **7** woningen op basis van urgentie

De overige **67** woningen zijn verhuurd aan reguliere woningzoekenden.

Sommige woningen zijn specifiek bestemd voor jongeren tot 23 jaar of senioren vanaf 55 jaar. De overige woningen worden regulier verhuurd, wat betekent dat deze niet aan een specifieke doelgroep gekoppeld zijn.

Het aantal verhuringen per categorie is als volgt:

Jongerenwoningen	8
Seniorenwoningen	29
Reguliere woningen	42

De toewijzingen naar huishoudgrootte, inkomen en huurklasse staan in onderstaande tabel:

Eenpersoonshuishoudens	≤ € 477,20	> € 477,20 ≤ € 682,96	> € 682,96 ≤ € 900,07	> € 900,07
------------------------	------------	--------------------------	--------------------------	------------

Jonger dan 67 jaar

Inkomen ≤ € 27.725	9	16	0	0
Inkomen > € 27.725	2	11	0	0
67 jaar en ouder				
Inkomen ≤ € 27.225	0	7	0	0
Inkomen > € 27.225	0	7	1	0

Tweepersoonshuishoudens	≤ € 477,20	> € 477,20 ≤ € 682,96	> € 682,96 ≤ € 900,07	> € 900,07
-------------------------	------------	--------------------------	--------------------------	------------

Jonger dan 67 jaar

Inkomen ≤ € 37.625	1	4	0	0
Inkomen > € 37.625	1	2	1	0
67 jaar en ouder				
Inkomen ≤ € 36.675	0	1	0	0
Inkomen > € 36.675	0	3	2	1

Drie- en meerpersoonshuishoudens	≤ € 477,20	> € 477,20 ≤ € 731,93	> € 731,93 ≤ € 900,07	> € 900,07
-------------------------------------	------------	--------------------------	--------------------------	------------

Jonger dan 67 jaar

Inkomen ≤ € 37.625	0	8	0	0
Inkomen > € 37.625	0	2	0	0
67 jaar en ouder				
Inkomen ≤ € 36.675	0	0	0	0
Inkomen > € 36.675	0	0	0	0

Tabel Toewijzingen

Urgent woningzoekenden

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat maximaal 20% van de woningen mag worden toegewezen aan urgente woningzoekenden, zodat reguliere woningzoekenden niet verdrongen worden. In 2025 is **15%** van de woningen toegewezen aan urgente woningzoekenden. Ook hiermee blijkt dat SEW de prestatieafspraken goed uitvoert.

Aantal reacties

In 2025 kwamen er gemiddeld **218** reacties binnen op vrijgekomen woningen (2024: 154).

Het aantal reacties verschilt per specifieke doelgroep:

Jongerenwoningen	82
Seniorenwoningen	43
Reguliere woningen	384

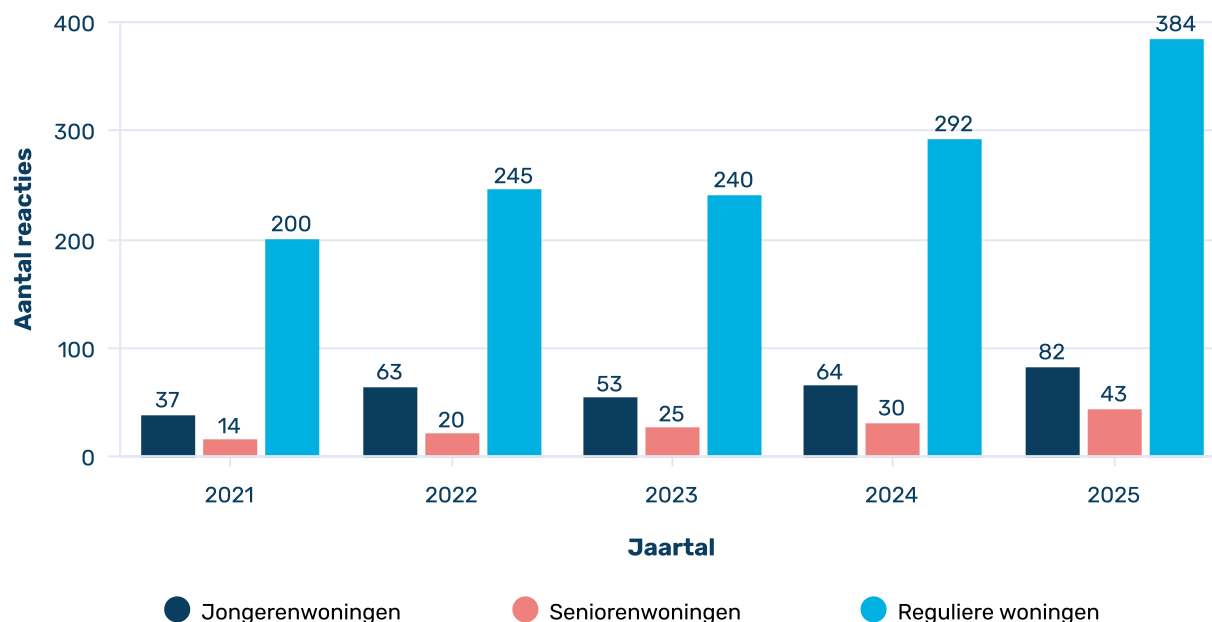


Diagram Aantal reacties 2021-2025

Inschrijftijd

In 2025 bedroeg de gemiddelde inschrijftijd **8,9** jaar (2024: 10,4 jaar). De mediaan, het middelste getal van alle inschrijftijden, was **6,8** jaar (2024: 7,5 jaar). Het gemiddelde ligt duidelijk hoger dan de mediaan. Dit is goed te verklaren: een klein aantal woningzoekenden huurde een woning na een zeer lange inschrijftijd, waardoor het gemiddelde omhoog werd getrokken.

Het verloop van de inschrijfduur over 2021 t/m 2025 is weergegeven in het onderstaande diagram, zodat de ontwikkeling over de jaren inzichtelijk is.

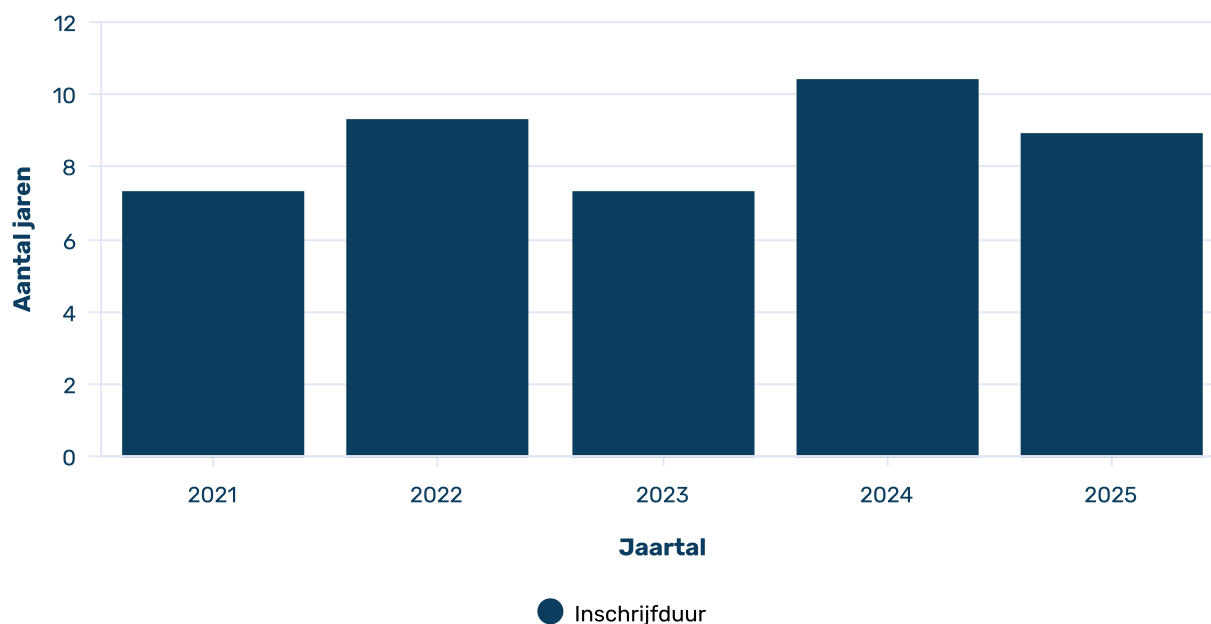


Diagram Gemiddelde inschrijfduur

Zoektijd

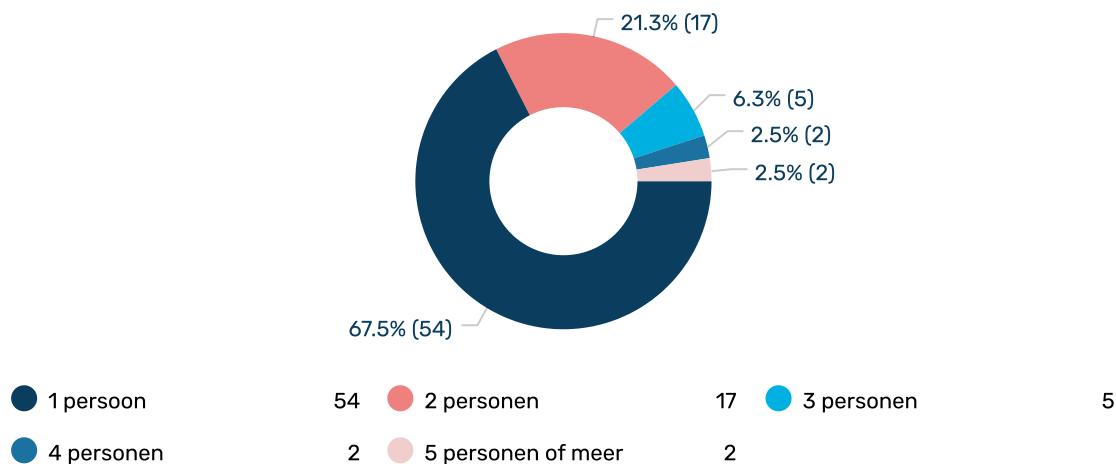
Vanaf 2025 zijn er ook gegevens beschikbaar over de zoektijd van woningzoekenden. De gemiddelde zoektijd bedroeg **1,7** jaar.

Aanbiedingscoëfficiënt

De aanbiedingscoëfficiënt bedroeg in 2025 1,8 (2024: 1,8). Dit betekent dat een woning gemiddeld 1,8 keer wordt aangeboden voordat deze wordt verhuurd.

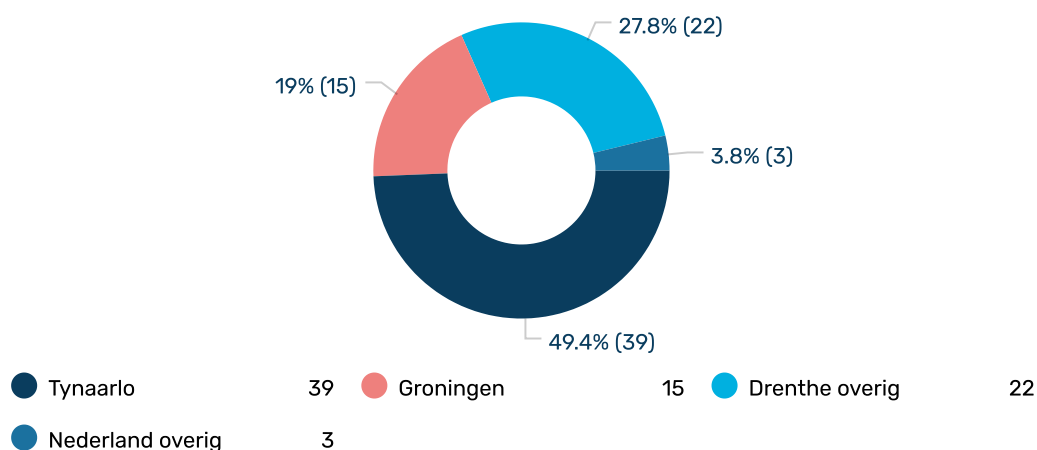
Kenmerken nieuwe bewoners

In 2025 was 90% van de verhuringen aan huishoudens van 1 of 2 personen. Hieronder staan de gegevens van de nieuwe bewoners, uitgesplitst naar huishoudgrootte:



Cirkeldiagram Nieuwe bewoners naar huishoudgrootte

De nieuwe bewoners komen uit de volgende gemeenten:



Cirkeldiagram Nieuwe bewoners naar gemeenten

Klachten

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie die meningsverschillen tussen huurder en verhuurder voorkomt. Ze helpt met een oplossing of doet een officiële uitspraak over het meningsverschil.

Door goede voorlichting te geven, wil de Huurcommissie vooral meningsverschillen voorkomen. Komen huurder en verhuurder er samen niet uit? Dan biedt de Huurcommissie onpartijdige informatie en bemiddeling. Als dit geen oplossing biedt, beoordeelt de Huurcommissie het meningsverschil op basis van wet- en regelgeving. De Huurcommissie doet vervolgens een uitspraak waar beide partijen zich aan moeten houden.

De Huurcommissie behandelt bijvoorbeeld meningsverschillen over:

- huur, huurverhoging en huurverlaging
- servicekosten, kosten voor nutsvoorzieningen en de energieprestatievergoeding
- onderhoud en woningverbetering

In 2025 zijn er **geen** klachten binnengekomen over SEW.

Regionale Geschillencommissie

De corporaties in Noord- en Midden-Drenthe, waaronder SEW, hebben een gezamenlijke geschillenadviescommissie aangesteld. Deze commissie is onafhankelijk en onderzoekt meldingen van geschillen tussen huurder en verhuurder. Vervolgens adviseert de commissie de verhuurder over de afhandeling van de klacht.

De Regionale Geschillencommissie bestaat uit 3 leden:

- een persoon voorgedragen door de woningcorporaties
- een persoon namens de huurdersorganisaties
- een gezamenlijk – door de bovengenoemde leden – gekozen lid (dit lid is tevens voorzitter)

In 2025 ontving de Regionale Geschillencommissie **2** klachten van huurders van SEW. Dankzij bemiddeling door SEW is één van deze klachten door de betreffende huurder weer ingetrokken. De tweede klacht is nog in behandeling en loopt door in het nieuwe jaar. Het is waarschijnlijk dat hiervoor een zitting zal worden gepland, zodat hoor en wederhoor kan plaatsvinden.

Juridische zaken

In 2025 heeft SEW te maken gehad met **1** juridisch geschil met een huurder. De zaak is aan de rechter voorgelegd, die uiteindelijk vonnis heeft gewezen in het voordeel van SEW.

1.4 Beschikbaarheid



Onze ambitie

We zorgen voor groei van ons woningbezit en realiseren een gedifferentieerd aanbod voor de sociale doelgroep waarvoor we zijn. We richten ons daarbij primair op Eelde-Paterswolde.

AANTAL WONINGEN

982



UITGAVEN ONDERHOUD

€ 2,6 miljoen

(begroot: € 3,3 miljoen)



NETTO GROEI

-2

(doel: 100 in 2024 t/m 2030)



GEMIDDELD AANTAL DAGEN LEEGSTAND

15

(2024: 17)



VERKOCHTE WONINGEN UIT NIET-PASSEND BEZIT

1

(doel: max. 2 p.j.)



HUURDERVING LEEGSTAND

€ 24.200

(2024: € 27.200)



Voor het realiseren van onze missie is voldoende woningvoorraad essentieel. De vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Zo stijgt zowel het aantal reacties op aangeboden woningen als de inschrijfduur, terwijl ook het aantal statushouders dat gehuisvest moet worden fors blijft.

De komende jaren zal de voorraad sociale huurwoningen worden uitgebreid om tegemoet te komen aan deze hoge vraag en om te voldoen aan de regionale en nationale afspraken. Hierbij willen we niet alleen groeien in kwaliteit, maar ook in kwantiteit, zodat nog meer mensen een passend en betaalbaar thuis kunnen vinden.

Netto groei van 100 woningen tot aan 2030

De actuele woningvoorraad van SEW bedraagt 982 woningen. In de gemeente Tynaarlo bestaat 14% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen (bron: <https://allecijfers.nl/gemeente/tynaarlo/>). In het programma 'Een thuis voor iedereen' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is het streven opgenomen om per gemeente 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen te laten bestaan.

SEW streeft naar een netto groei van **100** woningen tussen 2024 en 2030. Op dit moment zijn **79** woningen in planologische voorbereiding: 26 woningen op locatie De Kooi, 29 woningen op de Bladergroenlocatie en 24 appartementen in Eelderwolde (*prestatieafpraak 1*).

We werken samen met de gemeente Tynaarlo om de woningen zo snel mogelijk te realiseren.

De Kooi

Nieuwbouwlocatie De Kooi is bestemd voor de realisatie van **26** grondgebonden sociale huurwoningen, bedoeld voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. De gemeente heeft voor dit project een projectleider aangesteld.

In 2025 is een bewonersavond georganiseerd, waarin waardevolle en relevante informatie is opgehaald over wensen, zorgen en aandachtspunten uit de omgeving. Deze zorgvuldige participatie vormt een belangrijk fundament voor de verdere uitwerking van het plan.

De bestemmingsplanprocedures worden binnenkort opgestart. Als alles volgens planning verloopt, verwachten we in het eerste kwartaal van 2027 te kunnen starten met de bouw, waarna de verhuur naar verwachting begin 2028 zal plaatsvinden.

Op dit moment zijn er nog geen aannemers benaderd; dit volgt in een later stadium van de projectvoorbereiding.

Bladergroenlocatie

Voor de Bladergroenlocatie ligt een plan klaar voor de realisatie van **29** grondgebonden woningen in een hofjesopzet. De gemeenteraad heeft hiervoor op 19 september 2023 planvoorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, waarmee een belangrijke stap is gezet richting de volgende fase van ontwikkeling.

De gemeente heeft er inmiddels voor gezorgd dat de bewoners van de voormalige AZC-locatie zijn verhuisd. Hierdoor kan in het nieuwe jaar worden gestart met de sloop van de bestaande gebouwen, waarna wij de verdere planvorming kunnen oppakken.

Wanneer er een zorgvuldig uitgewerkt en haalbaar plan ligt, betrekken wij de omwonenden via een participatiebijeenkomst. Op dit moment is nog niet te zeggen wanneer de bouw daadwerkelijk van start kan gaan, maar met de stappen die nu gezet worden, komt de ontwikkeling van deze locatie steeds dichterbij.

Eelderwolde

De gemeente heeft een tender uitgeschreven voor de ontwikkeling van een appartementencomplex met in totaal 80 woningen in Eelderwolde. Het project is inmiddels gegund aan een ontwikkelaar, die momenteel met SEW in gesprek is over de afname van **24** sociale huurappartementen (30% van het totaal).

We verwachten begin van het nieuwe jaar tot een definitieve overeenkomst te komen met de ontwikkelaar. Zodra deze overeenstemming is bereikt, kunnen de voorbereidingen worden afgerond en wordt de stap naar de uitvoeringsfase gemaakt.

Op basis van de huidige planning wordt verwacht dat de bouw van het appartementencomplex in april/mei 2026 kan starten. Met dit project breiden we niet alleen het aanbod sociale huurwoningen in Eelderwolde uit, maar leveren we ook een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van een toekomstbestendige woonomgeving.

Doorstroming binnen ons woningbezit

Spelregels woonruimteverdeling

SEW biedt haar woningen aan op Thuis Kompas, het woonruimteverdeelsysteem van de Drentse corporaties. Ons gezamenlijke doel is om verschillende groepen woningzoekenden een eerlijke en gelijke kans te bieden op een passend huis, op het juiste moment.

In 2024 zijn de corporaties met elkaar in gesprek gegaan over de spelregels rondom woonruimteverdeling. Dit heeft geleid tot een belangrijke wijziging: vanaf maart 2025 vervalt de vrije beleidsruimte, waarmee maximaal 20% van de vrijgekomen woningen op een andere manier verhuurd kon worden dan via het reguliere model.

Vanaf 2025 wijzen we toe op basis van 4 categorieën:

- Reguliere verhuringen – waarbij aanvullende voorwaarden kunnen gelden, zoals voorrang op basis van huishoudgrootte.
- Wettelijk verplichte toewijzingen – bijvoorbeeld herhuisvesting van urgenten, woningruil of verhuur aan wettelijk urgente doelgroepen.
- Toewijzingen aan aandachtsgroepen – zoals sociale urgentie via de urgentiecommissie, statushouders en ouderen, om doorstroming te bevorderen.
- Toewijzing op basis van maatwerk – bijvoorbeeld in geval van een calamiteit, leefbaarheidsproblematiek of dorpsbinding.

Binnen de reguliere verhuringen ontstaat meer ruimte om woningen passend toe te wijzen op huishoudgrootte. Een aantal woningen krijgt een label voor grotere huishoudens. Zo zorgen we ervoor dat grote woningen niet aan kleine huishoudens worden toegewezen.

We hanteren geen percentages voor de verschillende soorten toewijzingen, maar ons beleid moet wel duidelijk en goed te verantwoorden zijn.

Doorstroming

We streven naar een gestage doorstroming binnen onze woningvoorraad en een evenwichtige gemeenschap. Dit willen we bereiken door in te zetten op nieuwbouw en een doorstroomprogramma.

In de prestatieafspraken 2024-2028 is afgesproken dat SEW, samen met de gemeente Tynaarlo en Woonborg, in 2024 een instrumentenkoffer ontwikkelt om doorstroming te bevorderen (*prestatieafpraak 19*). Dit pakket omvat de instrumenten van zowel de gemeente als de corporaties, die worden ingezet om bewoners te stimuleren door te stromen.

Het doel is om passend wonen voor 55-plussers te bevorderen. Zo kunnen zij in de gemeente Tynaarlo zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in een woning die aansluit bij hun behoeften. Door senioren te stimuleren te verhuizen naar kleinere, levensloopgeschikte woningen, komen grotere woningen beschikbaar voor jonge gezinnen en starters.

Om de doorstroming onder senioren te bevorderen, zetten de gemeente Tynaarlo en de corporaties diverse instrumenten in. Deze richten zich op vier pijlers:

Voldoende passend aanbod

Een divers en aantrekkelijk woningaanbod is essentieel. Naast (betaalbare) koopwoningen moeten ook voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. De omgeving speelt eveneens een belangrijke rol: veilige, toegankelijke wijken met voorzieningen op loopafstand maken verhuizen aantrekkelijker. In Tynaarlo wordt in de periode 2020 t/m 2030 de woningvoorraad uitgebreid met 900-1.000 woningen, waarvan minstens 250 sociale huurwoningen en minimaal 30% levensloopgeschikt. Corporaties labelen woningen specifiek voor senioren, zodat deze direct de meest passende opties kunnen vinden.

Bewustwording

Senioren worden geïnformeerd over de voordelen en mogelijkheden van verhuizen naar een passend huis. Door zich op tijd in te schrijven bij Thuis Kompas bouwen zij inschrijftijd op en krijgen zij toegang tot een breed aanbod van geschikte woningen. Bewustwording helpt hen om proactief te kiezen, zodat verhuizen minder stressvol en meer in eigen regie kan plaatsvinden. Na de zomer 2025 is een bewustwordingscampagne gestart om senioren extra te stimuleren na te denken over hun woont toekomst.

Ontzorgen

Verhuizen op latere leeftijd kan complex zijn. Ontzorgen betekent dat senioren geholpen worden bij het verhuizen, inrichten, regelen van administratie en financiën, en bij het opbouwen van een nieuw sociaal netwerk. Zo wordt het verhuisproces gemakkelijker en aangenamer.

Wegnemen van financiële barrières

Financiële beperkingen mogen een verhuizing niet in de weg staan. Kosten voor verhuizing, woningaanpassingen of hogere maandlasten kunnen belemmerend zijn, zeker bij een lager inkomen na pensionering. Door financiële steun te bieden waar nodig, krijgt iedereen de kans om naar een geschikte woning te verhuizen, ongeacht hun financiële situatie.

Verkopen

Vanwege de hoge druk op de sociale woningmarkt is SEW terughoudend met het verkopen van woningen. Alleen woningen uit de verkoopvijver worden verkocht (*prestatieafpraak 4*). Deze verkoopvijver bestaat uit 52 woningen, die versnipperd liggen en niet bijdragen aan passend woningbezit.

In 2025 is 1 woning uit de verkoopvijver verkocht: Wolfhorn 37.

In de tabel zijn de mutaties van de bestaande woningvoorraad in de afgelopen 5 jaar weergegeven:

	2025	2024	2023	2022	2021
Woningen in exploitatie	982	983	984	986	988
Woningen in aanbouw	0	0	0	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen					
- Garages	16	16	16	16	16
- Parkeerplaatsen	130	130	141	141	141
Opgeleverde nieuwe woningen	0	0	0	0	0
Aangekochte woningen	0	0	0	0	0
Verkochte woningen	1	1	2	2	2
Gesloopte woningen	0	0	0	0	0

Tabel Mutaties bestaande woningvoorraad

Bouwen en beheren kwalitatieve woningen met een plus op het bouwbesluit

Conditiemeting en O-prognose

SEW heeft een bureau ingeschakeld om herinspecties uit te voeren van het gehele bezit, volgens de conditiemethodiek NEN 2767. In 2024 is het volledige bezit geïnspecteerd. Vanaf 2026 wordt jaarlijks een derde van het bezit opnieuw beoordeeld en geactualiseerd. Dit zorgt voor een geactualiseerde en objectieve vaststelling van de kwaliteit van het bezit. De conditiescore per complex is niet lager dan 3 (beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte). Het doel is om dit vast te houden.

De resultaten worden verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting in O-prognose. Hierbij streven we naar een onderhoudscyclus van 6 jaar, die aansluit bij de cyclus van het schilderwerk.

Woningcartotheek

Bryder is ons primaire systeem voor het vastleggen van (technische) gegevens van ons vastgoed. Het is een overzichtelijk gebouwinformatiesysteem voor diverse beheerdoeleinden. Het betreft gegevens zoals:

- NEN 2580-rapportages
- verhuurplattengronden
- gebruiksoppervlakten
- gegevens van aanwezige installaties
- gegevens over het energielabel
- foto's
- bestektekeningen

We voegen geleidelijk de bij ons bekende gegevens over het vastgoed toe aan dit systeem.

Onderhoudsbeleid

Het onderhoudsbeleid moet voldoende flexibel zijn om continu te kunnen inspelen op veranderende signalen vanuit de markt, zoals die van huurders, de overheid of de woonomgeving. SEW biedt deze flexibiliteit, wat als zeer klantvriendelijk wordt ervaren.

Zo bieden we huurders keuzes bij de modernisering van hun keuken, toilet of doucheruimte. Dit betreft bijvoorbeeld verschillende kleuren voor wand- en vloertegels, keukens en aanrechtbladen. Ook is het mogelijk om tegen een eenmalige betaling extra luxe toe te voegen. SEW heeft in haar kantoor een bescheiden woonwinkel waar huurders

de diverse keuzepakketten kunnen bekijken. Hier krijgen we veel positieve reacties op!

Planmatig onderhoud

In 2025 is **€ 1,9 miljoen** besteed aan planmatig onderhoud, tegenover een begroting van € 2,7 miljoen.

Onderstaande werkzaamheden zijn in 2025 uitgevoerd:

- Schilderwerk: van de begrote € 610.000 is € 256.000 besteed; niet al het geplande werk hoefde te worden uitgevoerd.
- Vervanging van installaties: € 238.000 is besteed aan het vervangen van installaties.
- Renovatie van badkamers, toiletten en keukens: € 515.000 uitgegeven, € 62.000 minder dan begroot.
- Overloop uit 2024: een aantal werkzaamheden is doorgeschoven, zoals het vervangen van brand- en ontruimingsinstallaties en cv-ketels, en schilderwerk. Dit leverde € 477.000 aan extra uitgaven op.
- Onvoorzien onderhoud: werkzaamheden zoals schilderwerk in twee complexen en vervanging van intercoms aan de Stoffer Holtjerweg leiden tot € 229.000 extra uitgaven.
- Vervanging vloeren Nieuwe Akkers: uitgaven € 166.000, € 97.000 hoger dan begroot door extra vervangingen en een hoger aandeel onderhoud.
- Verduurzaming woningen: de werkzaamheden aan de Brinkhovenlaan en Patrijsweg/Leeuwerikweg worden als ingrijpende verbouwing beschouwd; deze uitgaven worden geactiveerd en vinden daadwerkelijk plaats in 2026. Begroot was € 860.000 aan onderhoudsuitgaven.

Klachtenonderhoud

In 2025 is **€ 292.000** uitgegeven aan klachtenonderhoud. In de begroting was € 260.000 opgenomen. Op basis van deze realisatie blijkt dat we 112% van het beschikbare budget hebben uitgegeven.

Servicefondsen

Per eind 2025 is **93%** van de huurders lid van het servicefonds. 8 huurders zijn alleen lid van het klein onderhoudsfonds en 17 huurders van het glas- en rioolfonds.

De inkomsten over 2025 bedragen **€ 56.000**. Er is **€ 58.000** uitgegeven aan reparaties, rioolontstoppingen en glasbreuk.

Mutatieonderhoud

In 2025 is **€ 114.000** uitgegeven aan mutatieonderhoud. In de begroting was € 150.000 opgenomen.

Contractonderhoud

In 2025 is **€ 218.000** besteed aan contractonderhoud. Hiervoor was € 213.000 begroot.

Begroting

Dit jaar heeft een volledige herijking van de onderhoudsbegroting plaatsgevonden. Daarnaast is de nieuwe complexindeling doorgevoerd die SEW hanteert sinds de overgang naar Viewpoint. Dit was een intensief traject met als resultaat een meerjarenonderhoudsbegroting met een stabiele basis.

Focus op kleinere huishoudens

Specifieke aandacht voor één- tot tweepersoonshuishoudens

Jaarlijks, per 1 januari, worden de streefhuren geactualiseerd. De streefhuur is de huur die SEW bij mutatie aan nieuwe huurders vraagt.

Het uitgangspunt is dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor één- tot tweepersoonshuishoudens met een beperkt inkomen (recht op huurtoeslag). Dit betekent dat **80-85%** van de huurwoningen een huurprijs heeft tot de eerste aftoppingsgrens, wat aansluit bij de vraag. Momenteel behoort 80% van de reacties en 80% van de woningzoekenden tot één- of tweepersoonshuishoudens.

Deze percentages zijn ook vastgelegd in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie en komen overeen met de meerjarige prestatieafspraken 2024-2028. Daarin is opgenomen dat SEW en Woonborg voldoende woningen in de betaalbare categorieën behouden en afspraken maken over de streefhuren.

Het uitgangspunt voor 2025 is (*prestatieafpraak 10*):

- 82% van de sociale huurwoningen met een streefhuur tot de eerste aftoppingsgrens
- 10% tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens
- 8% boven de tweede aftoppingsgrens

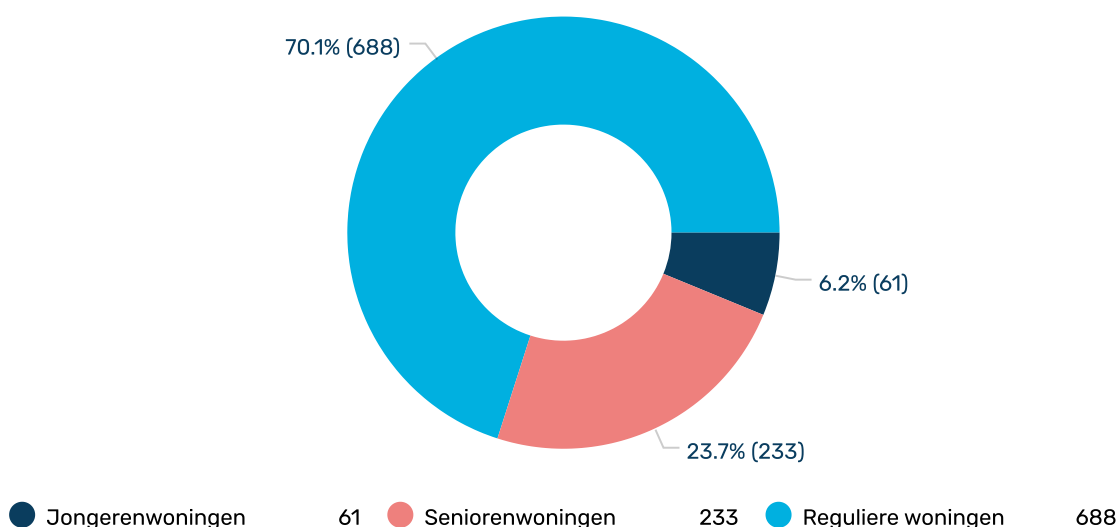
Per 1 januari 2025 zijn de streefhuren van alle woningen verhoogd met 5%, waarbij de rekenhuur van de DAEB-woningen is afgetopt op de DAEB-grens. Op 31 december 2025 was de verdeling als volgt:

Categorie	Procentueel	Aantal
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	11%	106
Tot lage aftoppingsgrens (€ 682,96)	71%	705
Tot hoge aftoppingsgrens (€ 731,93)	10%	94
Tot DAEB-grens (€ 900,07)	6%	59
Boven DAEB-grens (€ 900,07)	2%	18
Totaal	100%	982

Aandacht voor jongeren, ouderen en speciale aandachtsgroepen

SEW heeft een aantal woningen gelabeld voor specifieke doelgroepen: jongeren (<23 jaar) en ouderen (55+ jaar). De overige woningen zijn regulier, wat betekent dat ze niet aan een specifieke doelgroep zijn gekoppeld.

Per 31 december 2025 heeft SEW in totaal **982** woningen in bezit. De woningvoorraad is als volgt samengesteld:



Cirkeldiagram Samenstelling woningvoorraad

Naast reguliere woningzoekenden bedient SEW ook aandachtsgroepen, zoals urgenten, dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, statushouders en mensen die uit beschermd wonen instromen. Maximaal 20% van het aantal mutaties wordt toegewezen aan deze groepen. In 2025 lag dit aandeel op **15%**.

Leegstand

Op 31 december 2025 stonden er geen woningen langdurig leeg.

De woningen die in 2025 zijn verhuurd, hebben – exclusief de verkoopwoning – gemiddeld **15** dagen leeggestaan (2024: 17 dagen). Sommige woningen zijn vooraf grootschalig gerenoveerd, waardoor de leegstand iets langer kon duren.

De huurderving door leegstand in 2025 bedroeg **€ 24.200** (2024: € 27.200).

1.5 Betaalbaarheid



Onze ambitie

We willen onze woningen betaalbaar houden voor mensen met een smalle beurs en kwetsbare doelgroepen, daarbij redeneren we vanuit de woonlasten voor de klant.

WONINGEN ONDER DE 1E AFTOPPINGSGRENS

82 %

(doel: min. 80%)



ONTRUIMINGEN

0



WONINGEN ONDER DE 2E AFTOPPINGSGRENS

92 %

(doel: min. 92%)



GEMIDDELTE HUURVERHOOGING

4,43%



WONINGEN MET E-, F- OF G-LABEL

24

(doel: 0 in 2028)



HUURACHTERSTAND

0,44%

(van de jaarhuur)



Betaalbaar wonen is hét sleutelwoord in het vervullen van onze missie. In een tijd van stijgende energiekosten, hoge inflatie en toenemende druk op de woningmarkt is het belangrijker dan ooit dat mensen een woning kunnen huren die past bij hun inkomen. Voor veel huurders bepaalt de huurprijs of ze zich echt thuis kunnen voelen en of ze financiële ruimte hebben om te leven en deel te nemen aan de samenleving.

Bij SEW zorgen we ervoor dat wonen bereikbaar blijft voor iedereen, met speciale aandacht voor mensen met een beperkt inkomen. Dit doen we door passend toewijzen, het hanteren van streefhuren in de betaalbare categorie en het behouden van voldoende woningen die aansluiten bij de vraag. Zo dragen we bij aan een samenleving waarin iedereen een veilig, stabiel en betaalbaar thuis kan hebben.

Optimale portefeuillevverdeling naar huurprijscategorieën

Het diagram hieronder laat zien hoe het huidige woningbezit van SEW is verdeeld over de verschillende huurprijsklassen. Zo is in één oogopslag te zien welk deel van onze woningen in de betaalbare categorie valt en welke woningen daarboven liggen.

Het diagram toont de verdeling van het huidige woningbezit naar huurprijsklassen:

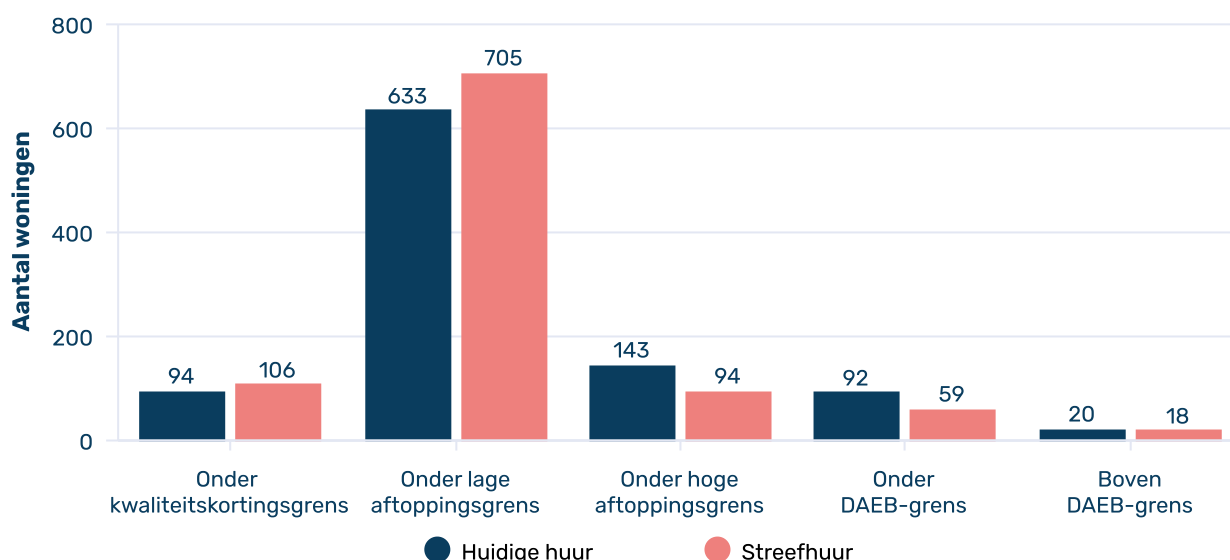


Diagram Woningbezit naar huurprijzen

Op 31 december 2025 bedroeg de gemiddelde streefhuur van de woningen **€ 655** (2024: € 624). Dit komt neer op **62,6%** van de maximaal redelijke huurprijs (2024: 60,9%).

Terugdringen van woonlasten

SEW zet zich actief in om de woonlasten te verlagen, met extra aandacht voor huishoudens die te maken hebben met energiearmoede of een betaalbaarheidsrisico. We onderzoeken hoe de verduurzaming van het woningbezit kan worden versneld en op welke volgorde dit het beste kan plaatsvinden. Hierbij kijken we naar verschillende invalshoeken, zoals natuurlijke onderhoudsmomenten, energielabels en de plekken waar de behoefte het grootst is.

Geen huurbevroezing

Huurverhoging

Op 1 juli 2025 was de maximaal toegestane gemiddelde huurverhoging (huursomstijging) voor zelfstandige woningen met een gereguleerd contract 4,5%. Uit onderzoek van het NIBUD blijkt dat in de meeste gevallen de huurquote – de verhouding van de huur ten opzichte van het inkomen – hierdoor juist daalde.

De maximale huurverhoging per woningcategorie was:

- Sociale huurwoningen: 5,0%
- Woningen gereguleerde middenhuur: 7,7%
- Woningen vrije sector: 4,1%

Voor de meeste sociale huurwoningen gold het maximaal toegestane percentage. Uitzondering waren woningen met een huurprijs onder € 350, waarvoor de huur maximaal met € 25 mocht stijgen.

Corporaties konden daarnaast kiezen voor inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huishoudens met een hoger inkomen. Deze mochten, afhankelijk van inkomen en huishouden, maximaal € 50 of € 100 bedragen en vervangen de reguliere huurverhoging.

SEW heeft in 2025 de huurprijzen van sociale huurwoningen met energielabel D of beter verhoogd met 4,5%. Voor woningen met een slecht energielabel (E, F of G) is geen huurverhoging doorgevoerd. Voor de woningen in de vrije sector werd de huur verhoogd met 4,1%.

SEW heeft in 2025 geen inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgevoerd, om meerdere redenen: het aantal huurders waarop dit van toepassing zou zijn is beperkt, en daarnaast willen wij wijken behouden met een gemêleerde samenstelling van inkomens, zodat een sociaal evenwichtige leefomgeving blijft bestaan. Ook is de huurprijs van de 10 woningen onder € 350 niet extra verhoogd. Dit zijn namelijk woningen met een slecht label of jongerenwoningen.

De gemiddelde huurverhoging komt op **4,43%**.

De inkomsten uit deze huurverhogingen zijn noodzakelijk om onze nieuwbouw- en duurzaamheidsambities te realiseren.

Huidige huur

Op 31 december 2025 bedroeg de gemiddelde huurprijs van de woningen **€ 632** (2024: € 603). Dit is **60,3%** ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs (2024: 58,9%).

Fondsen

SEW heeft een servicefonds, waarmee bepaalde werkzaamheden voor huurders worden uitgevoerd, die normaal gesproken voor hun eigen rekening komen. Voorbeelden hiervan zijn het ontstoppen van afvoeren en het schoonmaken van dakgoten. Huurders betalen hiervoor een maandelijkse bijdrage van € 5.

Voorkomen van betalingsachterstanden

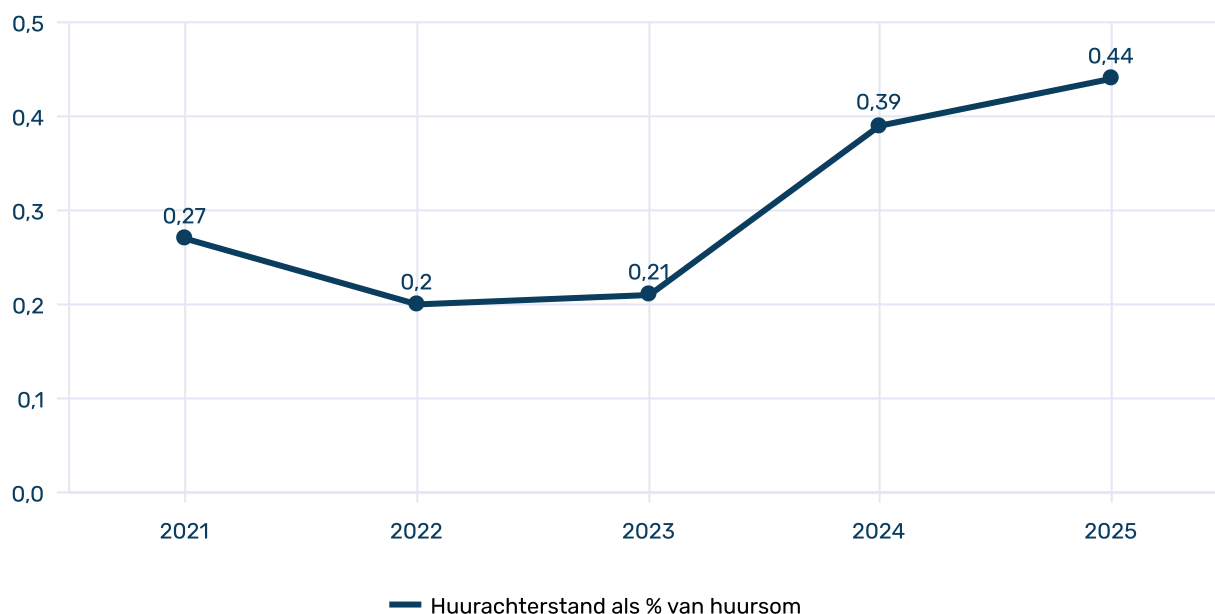
Betaalproblemen kunnen snel leiden tot lastige situaties en in het uiterste geval zelfs tot ontruiming van de woning. Daarom geeft SEW hoge prioriteit aan het voorkomen van huurachterstanden.

We zetten verschillende preventieve instrumenten in. Zo stimuleren we het gebruik van automatische incasso's en nemen we al bij een geringe achterstand contact op met de huurder, telefonisch of via een huisbezoek. Waar mogelijk treffen we direct een betalingsregeling. Dit actieve beleid lijkt zijn vruchten af te werpen, wat zowel voor de huurders als voor SEW positieve effecten heeft.

Huurachterstanden melden we ook bij de gemeente. Dit is verplicht vanuit de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs).

Aan het einde van 2025 bedroeg de huurachterstand **€ 33.800** (2024: € 29.200), **0,44%** van de totale jaarhuur (2024: 0,39%). Onze doelstelling is om de huurachterstand onder 1% van de jaarhuur te houden.

Na een daling in de periode 2021–2023 is de huurachterstand de afgelopen twee jaar weer gestegen. Het aantal huurders met een achterstand is vrijwel gelijk gebleven, maar de totale achterstand is opgelopen door enkele huurders met een achterstand van meerdere maanden.



Grafiek Verloop huurachterstanden

Ontruimingen

Goed nieuws: in 2025 zijn er **geen** woningen ontruimd. Dit benadrukt dat ons actieve beleid rondom huurachterstanden effectief bijdraagt aan het behoud van woonzekerheid voor onze huurders.

Achterstanden vertrokken huurders

Een deel van de huurders vertrekt met schulden, vooral bij ontruimingen. We proberen deze openstaande bedragen alsnog te innen, vaak via de deurwaarder. Helaas kan dit proces soms jaren duren en is het niet altijd volledig succesvol.

Eind 2025 stond er geen bedrag open als gevolg van vertrokken huurders (2024: € 7.600).

1.6 Duurzaamheid



Onze ambitie

We verduurzamen onze woningen stapsgewijs en via spijtvrije maatregelen. We halen woningen geleidelijk en in overleg met gemeente Tynaarlo van het gas af en we richten ons ook op het gedrag van onze huurders.

AANTAL CO2 NEUTRALE WONINGEN

0

(doel: 100% in 2050)



AANTAL VERDUURZAAMDE WONINGEN

22

(doel 2025: 40)



GEMIDDELD LABEL

B

(doel: A in 2033)



UITGAVEN DUURZAAMHEID

€ 1,4 miljoen

(begroot: € 2,1 miljoen)



AANTAL WONINGEN VOORZIEN VAN ZONNEPANELEN

483

(2024: 467)



ONTVANGEN SUBSIDIES

€ 0,8 miljoen



Duurzaamheid is bij SEW een belangrijk uitgangspunt in ons beleid. SEW werkt toe naar het landelijke doel van CO₂-neutraliteit in 2050.

Op dit moment richten we ons vooral op het aanpakken van de schil van onze woningen via spijtvrije maatregelen, zoals betere isolatie van gevels, daken en vloeren. Natuurlijke onderhoudsmomenten gebruiken we actief om deze verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Zo combineren we noodzakelijk onderhoud met energie-efficiëntie en lagere woonlasten voor onze huurders.

Ons woningbezit heeft gemiddeld label A in 2023

Energielabel

Op 31 december 2025 had **98%** van de woningen een energielabel D of beter. 2% had label E, F of G.

Label	Aantal 31-12-2024	Percentage 31-12-2024	Aantal 31-12-2025	Percentage 31-12-2025
A++	0	0,0%	8	0,8%
A+	3	0,3%	38	3,9%
A	320	32,6%	407	41,4%
B	301	30,7%	204	20,8%
C	260	26,4%	247	25,2%
D	62	6,3%	54	5,5%
E	21	2,1%	8	0,8%
F	11	1,1%	11	1,1%
G	5	0,5%	5	0,5%
Totaal	983	100,0%	982	100,0%

Op basis van pre-label

Zonnepanelen

Eind 2025 beschikten **483** woningen over zonnepanelen (eind 2024: 467). Dit betreft 77% van de daken die geschikt zijn voor panelen (eengezinswoningen met gunstige ligging voor zonnepanelen).

Wocozon neemt de financiering van de zonnepanelen voor haar rekening en de huurders betalen een energietarief van 16,5 of 17,5 cent per afgenomen kWh, wat lager is dan het reguliere energietarief. Dit draagt bij aan de verlaging van de totale woonlasten en is zowel gunstig voor onze huurders als voor het milieu. Bij mutatie worden zonnepanelen geïnstalleerd. Zittende huurders kunnen ook op verzoek zonnepanelen ontvangen.

Verduurzaming

Schultenweg

Begin 2025 hebben we **10** woningen aan de Schultenweg verduurzaamd. De woningen zijn voorzien van een hybride warmtepomp, een ventilatiesysteem en extra isolatie. Waar nodig zijn badkamers, keukens en toiletten vervangen. Hiermee is een aanzienlijke labelsprong gerealiseerd naar A+/A++ en zijn de woningen klaargemaakt voor de toekomst. De totale investering bedroeg circa € 1,1 miljoen.

Vloeren vervangen

SEW begroot jaarlijks de vervanging van 10 vloeren in de wijk Nieuwe Akkers. Bij mutatie worden de oude houten vloeren vervangen door geïsoleerde betonvloeren. In 2025 zijn in totaal **12** vloeren vervangen, 2 meer dan begroot.

Langdurige samenwerking

Om het traject rondom het verduurzamen van woningen efficiënter en effectiever in te richten is gekozen om de projecten niet meer jaarlijks aan te besteden. SEW heeft een marktverkenning uitgevoerd en hieruit één partij geselecteerd waarmee de komende jaren wordt samengewerkt aan de verduurzaming van woningen.

Vorbereiding verduurzaming

We voeren een zorgvuldig en gedegen traject voor de voorbereiding van verduurzamingsprojecten. Samen met de aannemers hebben wij opnames gedaan bij de **33** woningen aan de Patrijsweg/Leeuwerikweg en **3** woningen aan de Brinkhovenlaan. Op basis van deze inspecties en de wensen van SEW is een plan opgesteld en gepresenteerd aan de bewoners. De woningen worden in 2026 verduurzaamd.

Onze huurders zijn energiebewust

We verduurzamen niet alleen onze woningvoorraad, maar zetten ook actief in op bewustwording bij onze huurders.

Energiecoaches

Samen met de gemeente Tynaarlo, energiecoöperatie Drentse Aa, woningcorporatie Woonborg en de huurdersverenigingen hebben we de handen ineen geslagen. Energiecoaches bezoeken de huurders thuis en geven gratis tips. Ze nemen tochtstrips, radiatorfolie, een douchetimer en ledlampen mee. Daarnaast krijgen de bewoners een energiedisplay te leen, waarmee ze inzicht krijgen in welke apparaten de grootste verbruikers van gas en stroom zijn.

Energiecafé

In 2025 zijn in de gemeente Tynaarlo twee Drentse Energiecafés georganiseerd speciaal voor huurders van SEW. Deze bijeenkomsten vonden plaats binnen het platform Energiek Eelde-Paterswolde, een bewonersinitiatief ondersteund door de Gemeente Tynaarlo en Energiecoöperatie Drentse Aa. Tijdens deze avonden kregen huurders praktische informatie over energiebesparing, ventilatie en duurzame maatregelen in en rondom de woning.

Het eerste energiecafé van het seizoen stond volledig in het teken van huurders. Dit goedbezochte evenement trok ruim 40 deelnemers. SEW presenteerde de plannen voor de verduurzaming. Belangrijke thema's waren het versneld aanpakken van woningen met een slecht energielabel, het verbeteren van ventilatie en isolatie en het toekomstperspectief richting 2050. Ook de Huurdersbelangenvereniging en het Fixteam Drenthe waren aanwezig om energiebesparende tips te geven en direct toepasbare maatregelen toe te lichten.

Het tweede energiecafé richtte zich vooral op energie besparen in huurwoningen, met uitleg van het Drents Energieloket en de gemeente Tynaarlo over het belang van goede ventilatie en inzicht in mogelijke besparingsmaatregelen. SEW was hierbij aanwezig om vragen van huurders te beantwoorden en toe te lichten hoe energiemaatregelen passen binnen de bredere verduurzamingsplannen van de corporatie.

Tijdens beide cafés was er ruimte voor interactie met deelnemers. Huurders stelden veel vragen over isolatie, tochtproblemen, energielabels en de praktische gevolgen van de verduurzamingsplannen. De bijeenkomsten versterkten de samenwerking tussen bewoners, SEW en lokale partners en droegen bij aan meer bewustzijn en draagvlak voor toekomstige maatregelen.

Maatregel 29

In 2023 publiceerde de parlementaire enquêtecommissie gaswinning haar bevindingen. Groningers en Drenten verdienen een Nij Begun: een mooie, leefbare, veilige en betere toekomst. De gevolgen van de gaswinning hebben diepe sporen nagelaten bij een groot deel van de inwoners. Een noodzakelijke voorwaarde voor een betere toekomst is het herstel van zowel woningen als mensen. Het aanpakken van schade, versterking en herstel heeft de hoogste prioriteit.

Ook is er de komende 10 jaar € 1,65 miljard beschikbaar voor de isolatie van woningen. Dit geldt voor alle woningen in de provincie Groningen en de woningen in Noord-Drenthe (gemeenten Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo).

Het Rijk stelt € 200 miljoen beschikbaar voor de woningcorporaties met woningen in dit gebied, en maakt daarbij enkele politieke keuzes:

- Woningcorporaties ontvangen geen subsidie voor het isoleren van woningen met een E-, F- of G-label. Deze woningen worden al verduurzaamd conform de nationale prestatieafspraken. Ondanks dat de woningcorporaties kosten maken voor het isoleren van deze woningen, ontvangen wij hier expliciet geen subsidie voor.
- De subsidie geldt alleen voor woningen, niet voor ander bezit.
- Woningeigenaren binnen het Versterkingsgebied krijgen een dubbele subsidie in vergelijking met woningeigenaren buiten het Versterkingsgebied.

De woningcorporaties hebben gekozen voor een verdeling van deze gelden tussen de corporaties op basis van het aantal woningen dat geïsoleerd moet worden, met inachtneming van de expliciete politieke keuzes van het Rijk (exclusief de woningen met E-, F- en G-labels en een dubbele vergoeding voor het Versterkingsgebied). In de praktijk betekent dit voor SEW dat er ongeveer € 2 miljoen aan gelden wordt ontvangen, verdeeld over de jaren 2025, 2026 en 2027.

SEW ontving in 2025 **€ 790.000**. In de jaren 2026 en 2027 wordt de resterende twee derde van de subsidie verwacht.

1.7 Interne organisatie



Onze ambitie

We waarborgen duurzame financiële continuïteit door aan de financiële ratio's van de organisatie/branche te voldoen en borgen dat we vooraf de uitvoering van onze ambities organiseren.

AANTAL MEDEWERKERS

9

(2024: 9)



AANTAL FTE

8,2

(2024: 8,5)



ZIEKTEVERZUIM

2%

(2024: 8%)



MELDINGEN AVG

0



ICR

2,4

(doel: > 1,4)



BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN

€ 1.070 per vhe

(begroot: € 1.005)



Binnen SEW beseffen we dat een goed functionerende organisatie de basis is voor het realiseren van onze missie: goed en betaalbaar wonen mogelijk maken. Een efficiënte, betrouwbare en betrokken organisatie zorgt ervoor dat we snel kunnen inspelen op de behoeften van onze huurders, onze ambities op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw kunnen realiseren, en prettig kunnen samenwerken met partners in de gemeente en de wijk.

Onze kernwaarden – dichtbij, betrouwbaar en efficiënt en effectief – vormen het uitgangspunt van hoe we werken, beslissingen nemen en met elkaar omgaan. Zo creëren we een organisatie die niet alleen wendbaar en professioneel is, maar ook betrokken is.

Samenwerking met belanghouders

Gemeente Tynaarlo en provincie

De gemeente Tynaarlo is een belangrijke gesprekspartner voor SEW, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. Vooral bij de afstemming van beleid en de uitvoering van projecten op het gebied van nieuwbouw, woningverbetering en leefbaarheid. Daarom vindt er regelmatig overleg plaats met de gemeente.

SEW hecht veel waarde aan het betaalbaar houden van de huren voor zowel zittende als toekomstige huurders. We hebben dit ook uitvoerig besproken met de gemeente, omdat het een gedeelde verantwoordelijkheid is. Ook de mogelijke gevolgen van hoge energielasten hebben blijvend onze aandacht.

In het verslagjaar was er regelmatig overleg met de gemeente over vrijkomende locaties. De woningmarkt in Eelde-Paterswolde staat onder grote druk, waardoor uitbreiding van de woningvoorraad dringend nodig is. De beschikbare locaties zijn vastgelegd in de Woonvisie en de (meerjarige)prestatieafspraken.

Woonvisie

In december 2023 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Woonvisie 2023-2027 unaniem aangenomen. De gemeente wil een aantrekkelijke woonomgeving zijn met passende huisvesting voor iedere inwoner.

Tynaarlo geeft prioriteit aan doelgroepen met een lager inkomen en streeft ernaar de sociale huurvoorraad tot en met 2030 met minimaal 250 woningen uit te breiden. In het basis nieuwbouwprogramma gaat de gemeente uit van 30% sociale huur. Om de corporaties prijszekerheid en investeringsruimte te bieden, hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 20.500 exclusief btw per sociale huurwoning (prijspeil 2023).

De gemeente wil voldoende woningen voor ouderen. Daarom wordt nieuwbouw dichtbij voorzieningen vooral ingericht met levensloopbestendige woningen.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente ambities. Ze wil huurders informeren en bewustmaken van de noodzaak, mogelijkheden en voordelen van energiebesparing. Daarnaast wordt de Transitievisie Warmte uitgevoerd. De corporaties worden nauw betrokken bij deze plannen.

Prestatieafspraken

Samen met de gemeente Tynaarlo, collega-corporatie Woonborg, Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON) en de Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde (HBV) zetten we ons in voor sociale en duurzame dorpen en wijken en het woongenot van (toekomstige)huurders. Onze gezamenlijke ambities en ons partnerschap zijn in 2023 vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2024-2028.

Deze prestatieafspraken zijn eind 2023 tot stand gekomen in samenwerking met experts van de betrokken partijen. We hebben bewust gekozen voor concrete afspraken die aanvullend zijn op de actuele wet- en regelgeving en eerder vastgelegde samenwerkingsafspraken. In verschillende bijeenkomsten hebben we input voor deze prestatieafspraken verzameld.

Tijdens de eerste sessie hebben we aan de hand van een interactieve werkvorm met elkaar verkend wat de belangrijkste opgaven zijn op het gebied van volkshuisvesting in Tynaarlo. Daaruit kwamen 3 kernpunten naar voren:

1. het tekort aan sociale huurwoningen
2. de noodzaak om inwoners proactief en preventief te ondersteunen
3. de opgave rondom doorstroming en de huisvesting van statushouders

Vervolgens hebben we in 2 themabijeenkomsten per onderwerp maatregelen en afspraken uitgewerkt aan de hand van het 'woonspel'. Deze uitkomsten vormden de basis voor het concept van de meerjarige prestatieafspraken, dat zowel ambtelijk als bestuurlijk is beoordeeld.

Met deze meerjarige prestatieafspraken hebben we een langetermijnkoers uitgezet. Dit voorkomt dat er jaarlijks veel capaciteit verloren gaat aan het opnieuw vaststellen van afspraken. De voortgang wordt periodiek gemonitord met een stoplichtmodel, dat inzichtelijk maakt welke punten extra aandacht nodig hebben.

Volgens de Woningwet ontvangen de huurdersorganisaties en de gemeente vóór 1 juli een activiteitenoverzicht (het 'bod') van de corporaties. Hierover kunnen partijen onderling afspraken maken. Vanwege de meerjarige afspraken is besloten dat er voor 2026 geen bod wordt uitgebracht.

Elk jaar worden jaarafspraken gemaakt in de vorm van een overzichtelijke tabel. Hierin staat per afspraak wat we in het komende jaar precies willen gaan doen en wie verantwoordelijk is. Ook is er de mogelijkheid om de afspraken te actualiseren. December 2025 zijn de jaarafspraken ondertekend. In 2028 stellen we nieuwe prestatieafspraken op.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 maakte de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationale prestatieafspraken (NPA) met Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Gemeenten en provincies spelen hierbij een belangrijke rol. In 2024 zijn de afspraken opnieuw bekeken en waar nodig herijkt, resulterend in de NPA 2025–2035. Deze afspraken vormen het kader voor de woningcorporaties in hun bijdrage aan voldoende, betaalbare en duurzame woningen in Nederland.

Belangrijke thema's zijn:

Beschikbaarheid van woningen

- Jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen vanaf 2029, met ambitie om dit al in 2027 te realiseren.
- Corporaties stemmen hun programma's af op lokale prestatieafspraken met gemeenten en sturen actief op voldoende aanbod, versnelling van lopende projecten en aanpassing van projecten met onvoldoende sociale voorraad.

Betaalbaarheid en huurbeleid

- Huurstijgingen worden beperkt en voorspelbaar, gebaseerd op een driejaarsgemiddelde van de inflatie.
- Huurbeleid houdt rekening met de energetische kwaliteit van woningen en draagt bij aan stabiele woonlasten voor huurders.

Duurzaamheid en energieprestatie

- Corporaties verbeteren de energieprestatie van hun woningvoorraad, met als doel dat er uiterlijk in 2029 geen woningen met energielabel E, F of G meer zijn.
- Investerings in isolatie en aardgasvrije warmtevoorziening staan centraal.

Financiële haalbaarheid

- Realisatie van de NPA wordt door corporaties financieel doorgerekend.
- Recente analyses tonen dat corporaties tot € 19,4 miljard tekort kunnen komen om alle opgaven tot 2035 te realiseren, wat blijvende aandacht voor planning, risicobeheer en investeringsruimte vereist.

Leefbaarheid en woonkwaliteit

- Naast kwantiteit richt de NPA zich op verbetering van woonkwaliteit en leefomgeving, inclusief maatregelen tegen vocht- en schimmelproblematiek en verhoging van wooncomfort.

Samenwerking en governance

- Corporaties werken samen met gemeenten en het Rijk via regionale en lokale prestatieafspraken.

Regionale Woondeals

In Drenthe werken wij samen met alle gemeenten, woningcorporaties en de provincie aan de woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Woondeal Drenthe, die eind 2022 is ondertekend. Binnen deze woondeal is afgesproken dat gezamenlijk minimaal 13.000 woningen worden gerealiseerd tot en met 2030. Deze doelstelling is in juni 2025 geactualiseerd en opgehoogd naar 16.200 woningen om beter aan te sluiten op de actuele regionale behoefte en landelijke ambitie voor versnelling van de bouwproductie.

Een deel van deze opgave betreft sociale huurwoningen, waarvoor wij als woningcorporatie onze steun hebben uitgesproken en waar wij ons actief voor inzetten. Naast nieuwbouwafspraken bevat de woondeal ook maatregelen ter ondersteuning van de woningbouw, zoals provinciale subsidieregelingen voor personele capaciteit en extra knelpuntenpotten om onrendabele projecten haalbaar te maken.

Interprovinciale Woondeal

De Woondeal voor de regio Groningen-Assen is een doorvertaling van de Woondeals in Groningen en Drenthe. Deze is in februari 2023 ondertekend. Door de sterk samenhangende woningmarkt in deze regio is er al jarenlang sprake van provincie-overschrijdende samenwerking. Met deze Woondeal wordt de samenwerking op het gebied van wonen verder geïntensiveerd.

HBV

De Huurdersbelangenvereniging (HBV) Eelde-Paterswolde vertegenwoordigt onze huurders. De HBV bestaat uit 2 leden en praat, op basis van gelijkwaardigheid, mee over de prestatieafspraken. De huidige voorzitter is tijdelijk ingehuurd door de HBV.

SEW overlegt ieder kwartaal met de HBV. Tijdens deze overleggen worden actuele onderwerpen besproken, zoals de jaarlijkse huurverhoging, verduurzaming, onderhoud, nieuwbouw en verkoop. Daarnaast zijn leefbaarheid en veiligheid belangrijke thema's.

De HBV heeft jaarlijks overleg met de RvC en voert daarnaast aparte gesprekken met de huurderscommissaris.

Organisaties zorg en welzijn

Convenant 'Weer Thuis'

Samen met gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders in de regio's Noord- en Midden-Drenthe en Zuidwest-Drenthe staan we voor de uitdaging om een samenleving te creëren waarin iedere inwoner – met behoud van eigen regie – kan meedoen. Via het convenant 'Weer Thuis' zijn er afspraken gemaakt die bijdragen aan 'inclusief wonen':

- corporaties stellen voldoende woningen beschikbaar
- zorgorganisaties bieden ondersteuning voor zelfstandig wonen
- gemeenten zorgen voor afspraken over regionale spreiding

Bij alles wat we doen, houden we oog voor de draagkracht van een wijk en haar bewoners.

Convenant 'Door meer welzijn minder zorg'

In juni 2023 is het convenant 'Door meer welzijn minder zorg' ondertekend. In dit convenant spreken de partijen af zich in te spannen voor het realiseren van een sterke sociale basis, met als uiteindelijk resultaat een vitale samenleving en een toekomstbestendig zorg- en welzijnslandschap. Dit zorgt ervoor dat er ook in de toekomst ondersteuning is voor degenen die dat nodig hebben. Het convenant is onder andere ondertekend door SEW, de gemeente en zorgpartijen.

Zorggroep Drenthe

SEW heeft een samenwerkingsverband met Zorggroep Drenthe voor het verlenen van zorg op maat. Dit is bestemd voor huurders die hiervoor in aanmerking komen en daarvoor openstaan.

Sociaal team, wijkpolitie en Neie Naober

In de gemeente Tynaarlo werken 3 sociale teams: in Zuidlaren, Vries en Eelde-Paterswolde. Deze teams pakken hulpvragen op het gebied van wonen, welzijn, leefbaarheid, financiën en zorg aan. Samen met de bewoner in kwestie brengen ze de situatie in kaart en zoeken ze naar mogelijkheden. Daarbij wordt gekeken naar wat de bewoner zelf kan doen of waar mensen uit het sociale netwerk kunnen ondersteunen. Indien nodig regelen de teams professionele hulp, specialistische zorg en/of hulpmiddelen. SEW heeft korte lijnen met het sociaal team, zodat we snel kunnen inspringen op hulpvragen.

Elke 6 weken nemen wij deel aan het wijkoverleg met het sociaal team, de wijkpolitie, BOA's en Nije Naober. Tijdens dit overleg delen we ervaringen en informatie, elk vanuit ons eigen werkgebied. Door deze nauwe samenwerking en korte lijnen kunnen we snel en effectief handelen wanneer dat nodig is.

Daarnaast overleggen we regelmatig met Neie Naober over de leefbaarheid in Eelde-Paterswolde.

OGGz netwerk

Soms hebben mensen in hun leven een helpende hand nodig, bijvoorbeeld omdat ze het moeilijk vinden om voor zichzelf te zorgen of omdat het hen niet lukt om bepaalde zaken goed te regelen. Ook kan het zijn dat familie of bekenden zich zorgen maken om iemand die zelf geen hulp zoekt. Dit wordt ook wel aangeduid als een 'zorgmijder'.

Het kan ook voorkomen dat hulpverleners merken dat het niet goed gaat of dat ze klachten over iemand ontvangen. Dan is het tijd voor hulpverleners om de zorg tijdelijk over te nemen. Het OGGz-netwerk biedt deze zorg en zoekt samen met de cliënt naar passende hulpverlening. OGGz staat voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg.

Als iemand zich zorgen maakt over of overlast ondervindt van iemand in de omgeving, kan dit worden gemeld bij het meldpunt OGGz. De gemeente laat dan onderzoeken óf en in welke vorm hulp nodig is. Dit kan variëren van behandeling in een instelling tot hulp aan huis. Het uitgangspunt is om hulp te bieden op vrijwillige basis. Wil iemand zich niet laten helpen, terwijl de zorgen ernstig zijn? Dan wordt onderzocht of verplichte zorg nodig is. Uiteindelijk bepaalt de rechter of verplichte zorg wordt ingezet. Dit is vastgelegd in de Wet verplichte geestelijke gezondheidszorg (Wvggz).

Zijn en blijven van een aantrekkelijke werkgever

Efficiënt en effectief

SEW is een kleine organisatie die bijzonder efficiënt en effectief is ingericht. Er is voldoende sprake van functiescheiding en de functies zijn zodanig ingericht dat medewerkers elkaars werk kunnen opvangen. Dit waarborgt de voortgang van de dagelijkse werkzaamheden.

Aantal medewerkers

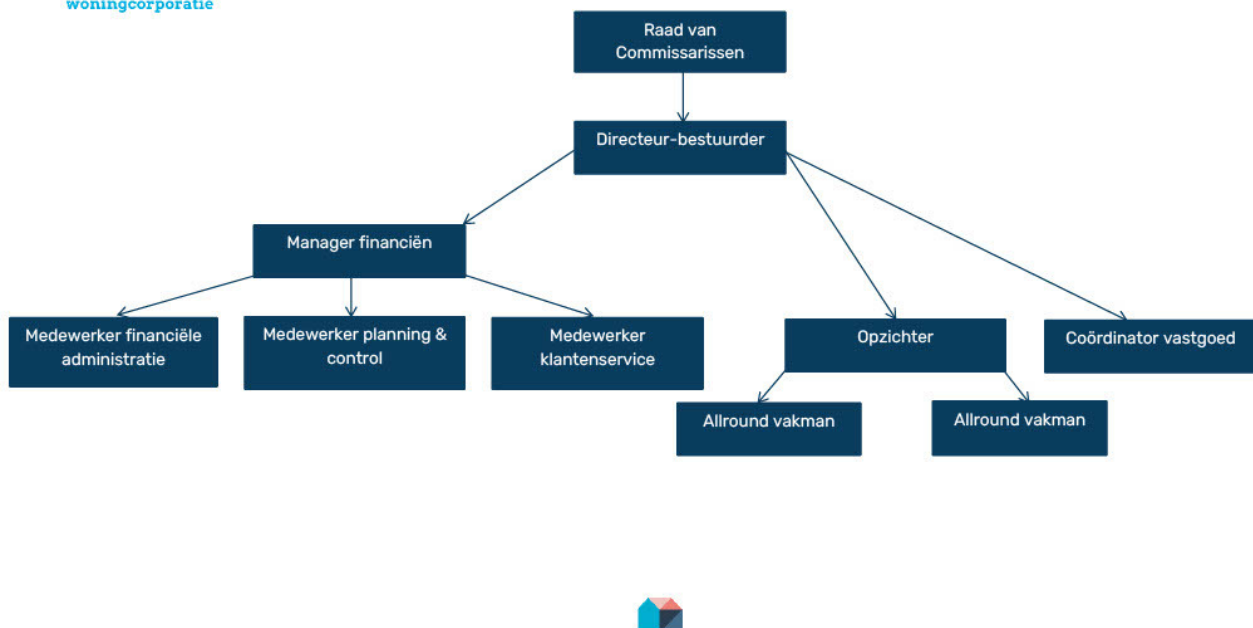
Per 31 december 2025 had SEW **9** medewerkers in dienst (2024: 9), met een totaal van **8,2** fte. In november 2025 is een nieuwe medewerker planning & control aangetrokken. De huidige medewerker planning & control gaat april 2026 met pensioen. De vacature coördinator vastgoed is per einde van het boekjaar nog niet ingevuld.

Om tijdelijke capaciteitsbehoeften op te vangen, heeft SEW in 2025 de volgende externe ondersteuning ingeroepen:

- 1 zzp'er ter ondersteuning op het gebied van onderhoud en verduurzaming.
- 1 tot 2 dagen per week ondersteuning op het gebied van beleid en verduurzaming.
- Incidentele inzet van een extern bureau voor ondersteuning bij nieuwbouwprojecten.

Deze externe inzet betrof uitsluitend tijdelijke en projectmatige ondersteuning en verving geen structurele formatieplaats.

Organisatieschema



Organisatie SEW per 31 december 2025

De medewerkers vallen onder de CAO Woondiensten voor hun arbeidsvoorwaarden. De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

Ziekteverzuim

In 2025 hebben zich geen werkgerelateerde ongevallen en beroepsziekten voorgedaan. Ook zijn er geen directe gevaren gemeld door medewerkers van SEW. Daarnaast heeft SEW in 2025 geen grote materiële schade geleden.

Er zijn in 2025 geen aanwijzingen of aanvullende eisen gesteld door de arbeidsinspectie.

Het ziekteverzuimpercentage in 2025 was **2%** (2024: 8%)

Arbobeleid

Het arbobeleid van SEW is vastgelegd in het arbobeleidsplan en is voornamelijk gericht op het bevorderen van goede arbeidsomstandigheden voor medewerkers. De belangrijkste onderdelen van het beleid zijn:

- het bevorderen van maximale veiligheid
- het beschermen van de gezondheid
- het bevorderen van welzijn op de werkplek
- het vergroten van inzicht in risico's met betrekking tot veiligheid, gezondheid en welzijn

SEW heeft een psychosociale arbeidsbelasting (PSA)-module afgesloten met ArboNed, waarmee we actief werken aan ons PSA-beleid. In dit wettelijk verplichte beleid wordt vastgelegd hoe we een te hoge werkdruk en ongewenst gedrag, zoals agressie, discriminatie, pesten en seksuele intimidatie, kunnen voorkomen en beperken. Dit voorkomt

psychisch verzuim en zorgt ervoor dat medewerkers met plezier blijven werken. Medewerkers kunnen daarnaast terecht bij een externe vertrouwenspersoon.

Risico-inventarisatie en -evaluatie

Uit de RI&E (rapport) blijkt dat SEW veel aandacht besteedt aan het verbeteren van de arbeidsomstandigheden van medewerkers en gemotiveerd is om hierin te blijven investeren.

De belangrijkste risico's hebben betrekking op:

- arbobeleid
- werken met gevaarlijke stoffen
- fysieke belasting van medewerkers

SEW geeft uitvoering aan bovenstaande risico's.

Met dit rapport, het plan van aanpak en rapportages van eventueel aanvullende onderzoeken voldoet SEW aan de eisen voor het uitvoeren van de RI&E, zoals vastgelegd in artikel 5 van de Arbowet.

Calamiteitenplannen

SEW heeft 2 calamiteitenplannen: "Kantoor SEW" en "Woningbezit SEW". Het eerste plan omschrijft wie welke actie onderneemt bij een calamiteit op kantoor en welke vluchtwegen er zijn. In het tweede plan staan de te nemen maatregelen bij ernstige calamiteiten aan het woningbezit.

Bedrijfshulpverlening

In 2025 had SEW 1 medewerker met een diploma bedrijfshulpverlening. Deze medewerker volgde in 2025 de verplichte herhalingscursus.

Hiermee voldoen we aan de wettelijke eisen voor doeltreffende bedrijfshulpverlening.

“Scherp aan de wind” varen en financiële continuïteit op de langere termijn

Optimaal inzetten maatschappelijk vermogen

SEW neemt jaarlijks deel aan de Aedes-benchmark om onze prestaties te vergelijken met andere woningcorporaties. De geharmoniseerde netto bedrijfslasten per verhuureenheid bedroegen in 2024 € 974 (2023: € 854), terwijl het sectorgemiddelde € 1.097 was. Hiermee behoort SEW tot **groep A**, de corporaties met lage bedrijfslasten.

Voor 2025 verwacht SEW dat de geharmoniseerde netto bedrijfslasten per verhuureenheid uitkomen op **€ 1.070**.

Duurzaam financieringsmodel

Idealiter worden de uitgaven voor duurzaamheidsinvesteringen volledig gefinancierd uit de operationele kasstroom, zoals voorgeschreven in het duurzaam financieringsmodel, zodat de toekomstige investeringscapaciteit op peil blijft.

Vanwege de grote opgave op het gebied van verduurzaming wordt echter een deel van deze uitgaven extern gefinancierd. Nieuwbouw wordt volledig extern gefinancierd, wat betekent dat de toekomstige investeringscapaciteit afneemt. Gezien de beschikbare ruimte in de loan-to-value is deze aanpak echter verantwoord en te rechtvaardigen.

Ratio's

We zoeken de grenzen van de ratio's op, omdat we geloven dat dit noodzakelijk is om onze ambitieuze doelen te realiseren. Door deze grenzen te verkennen, dagen we onszelf en onze medewerkers uit om innovatief, vooruitstrevend en in controle te zijn bij het leveren van maatschappelijke waarde.

AVG

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is sinds 2018 van kracht in de hele Europese Unie en stelt regels voor het beschermen van persoonsgegevens.

Als woningcorporatie nemen wij passende maatregelen om deze gegevens te beschermen. We verzamelen alleen de noodzakelijke gegevens en de toegang hiertoe is beperkt. Gegevens worden vastgelegd bijvoorbeeld bij:

- het sluiten van een huurovereenkomst
- huurincasso
- ander contact met SEW

Wij gebruiken deze gegevens uitsluitend voor de uitvoering van onze activiteiten en om huurders, woningzoekenden en andere betrokkenen te informeren.

In 2025 is het onderwerp AVG besproken met alle medewerkers en de RvC.

Meldplicht datalekken

SEW is verplicht om ernstige datalekken direct te melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In 2025 hebben zich **geen** incidenten voorgedaan die gemeld moesten worden.

Administratie en automatisering

SEW verzorgt de administratie in eigen beheer. Tot mei 2025 maakten we gebruik van NCCW/Xbis, waarna we zijn overgestapt op het nieuwe ERP-systeem Viewpoint van Itris. De conversie en livegang zijn succesvol verlopen.

Het onderhoud van het interne automatiseringssysteem is uitbesteed. Vanaf maart 2025 werken we in een Microsoft-omgeving.

Ook de samenstelling van de begroting, rapportages en de jaarrekening wordt in eigen beheer verzorgd.

Controle

In december 2025 bracht de accountant de managementletter uit naar aanleiding van de jaarlijkse interimcontrole. De evaluatie van de belangrijkste risico's en interne beheersmaatregelen toonde geen bijzondere tekortkomingen. SEW neemt de aanbevelingen ter harte en werkt actief aan de opvolging hiervan.

Autoriteit woningcorporaties

Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2024

Op grond van de Woningwet ontvangt SEW jaarlijks vóór 1 december het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over:

- de staatssteunregeling met betrekking tot het voorgaande verslagjaar
- passend toewijzen
- de huursombenadering
- de Wet Normering Topinkomens (WNT)
- de toetsing verlicht regime
- overcompensatie
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen

SEW voldeed in 2024 aan de criteria voor staatssteun. Daarnaast constateerde de Aw dat de WNT-normen niet zijn overschreden en dat er bij SEW geen sprake is van overcompensatie. Ook op de overige beoordeelde onderdelen zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Toezichtsbrief 2025

De Aw heeft ons in 2025 minder prioriteit toegekend binnen het toezicht. Dit betekende dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden en wij geen toezichtbrief hebben ontvangen. In maart 2025 hebben wij hierover een regulier gesprek gevoerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Obligolening

Via de obligolening zijn aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in tijden van grote verliezen beter gewaarborgd. Het WSW heeft het recht om, wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende blijkt, een bedrag op te eisen tot maximaal de hoofdsom van de obligolening.

De obligolening bedraagt 2,6% van de omvang van de geborgde leningportefeuille aan het einde van het voorgaande jaar. Voor SEW betekent dit een geborgde schuldrestant van € 7,6 miljoen en een obligolening van € 199.000. De bereidstellingsprovisie bedraagt vanaf 30 november 2025 24 basispunten per jaar.

Obligoheffing

Daarnaast kan jaarlijks obligo worden geïncasseerd om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. De obligoheffing voor 2025 bedroeg 0,0269% van de geborgde leningportefeuille eind 2024, oftewel € 2.057.

Borgingsplafond

Het WSW beoordeelt jaarlijks de meerjarenbegroting en bepaalt hieruit de financieringsbehoefte. De begroting van SEW wordt grotendeels als realistisch beschouwd, al merkt het WSW op dat er vertragingen zijn bij de nieuwbouwprojecten. Hierdoor wordt het borgingsplafond voor het derde jaar niet vrijgegeven.

Het borgingsplafond – het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie mag hebben – is voor eind 2025 vastgesteld op € 9,1 miljoen. Bij SEW bedraagt het totaal aan geborgde leningen eind 2025 € 7,8 miljoen, waardoor we binnen het borgingsplafond blijven. Vanwege de vertragingen in verduurzamings- en nieuwbouwprojecten hoefde SEW in 2025 geen nieuwe lening aan te trekken.

1.8 Financiën

Algemeen

Een solide en gezond financieel beleid vormt de basis voor onze financiële én maatschappelijke continuïteit. SEW blijft voldoen aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De huuropbrengsten zetten wij doelgericht in voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van onze woningen, en voor het versterken van de leefbaarheid in onze wijken.

DAEB en niet-DAEB

Volgens de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. SEW valt onder het zogenaamde ‘verlichte regime’. Dit betekent dat we vrijgesteld zijn van de verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. We moeten in de administratie echter wel onderscheid maken tussen de kosten en opbrengsten van DAEB-activiteiten aan de ene kant en niet-DAEB-activiteiten aan de andere kant.

Jaarresultaat

De winst- en verliesrekening over 2025 sluit af met een **positief resultaat** van **€ 21,1 miljoen**, tegenover een positief resultaat van € 8,1 miljoen in 2024. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille.

Een nadere toelichting en analyse van deze resultaten is opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2025 **€ 140,3 miljoen**, wat neerkomt op een stijging van € 21,1 miljoen (het resultaat over 2025).

Kasstromen

Het jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door boekhoudkundige effecten, met name door op- en afwaarderingen van vastgoed en onrendabele toppen van te ontwikkelen vastgoed. De kasstromen bieden een objectiever beeld van de ontwikkeling van onze financiële positie. De kasstromen in 2025 zijn:

	2025	2024
Operationele kasstroom	1.477.378	499.872
(Des)investeringskasstroom	-503.276	-760.893
Financieringskasstroom	-385.340	-65.340
Mutatie liquide middelen	588.762	-326.361

Tabel Kasstromen

Kengetallen

De kengetallen bieden inzicht in de financiële continuïteit (levensvatbaarheid) van SEW.

De beoordeling van de financiële positie wordt uitgevoerd op basis van 5 financiële ratio's:

	Norm	2025
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	2,4
Loan-to-value (LTV)	< 70%	26%
Solvabiliteitsratio	> 30%	69%
Dekkingsratio	< 70%	15%
Onderpandsratio	< 70%	5%

Tabel Ratio's

Marktwaaarde

SEW heeft het vastgoed gewaardeerd op marktwaaarde en daarnaast de beleidswaarde bepaald.

De marktwaaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen het vastgoed op de peildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing en in een zakelijke transactie. Beide partijen handelen daarbij met kennis van zaken, op verstandige wijze en zonder dwang.

SEW heeft de marktwaaarde in verhuurde staat vastgesteld conform het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde, per 31 december 2025.

	2025	2024
Marktwaaarde DAEB vastgoed	160.488.513	138.070.723
Marktwaaarde niet-DAEB vastgoed	4.277.026	3.907.072
Marktwaaarde totaal vastgoed	164.765.539	141.977.795

Tabel Marktwaaarde

De marktwaaarde is gebaseerd op de verwachte toekomstige kasstromen. Voor de bepaling van de marktwaaarde hanteert SEW een beschouwingsperiode van 15 jaar, met aan het einde van deze periode een restwaarde die is gebaseerd op een exit yield. De disconteringsvoeten die SEW toepast, zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het betreffende woningcomplex.

Bij het bepalen van de marktwaaarde gaat SEW uit van kasstromen op basis van marktgegevens, zoals markthuren en objectieve normen voor onderhoud en beheer. Op complexniveau werkt SEW met twee scenario's: het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De uiteindelijke marktwaaarde is gelijk aan de hoogste waarde van deze twee scenario's.

SEW heeft gekozen voor toepassing van de basisversie van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde. Dit betekent dat de waardering voor de jaarrekening tot stand komt zonder tussenkomst van een taxateur

De marktwaaarde van de vastgoedportefeuille is in 2025 met **€ 22,8 miljoen** gestegen ten opzichte van 2024 en bedraagt ultimo 2025 **€ 164,8 miljoen**.

De ontwikkeling van de marktwaarde tussen eind 2024 en eind 2025 wordt met name verklaard door de volgende factoren:

- Leegwaardestijging: € 2,8 miljoen
- Daling van de disconteringsvoet: € 15,1 miljoen
- Stijging van de WOZ-waarde: € 3,5 miljoen
- Stijging van de contracthuur: € 2,0 miljoen
- Daling van de huurstijging: € -1,0 miljoen
- Stijging van de mutatiegraad: € 1,1 miljoen
- Overige mutaties: € -0,7 miljoen

Beleidswaarde

De beleidswaarde geeft de waarde van ons vastgoed weer op basis van een sociale disconteringsvoet en in lijn met het beleid van SEW.

Per 31 december 2025 bedroeg de beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie **€ 81,5 miljoen** en van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie **€ 3,7 miljoen**.

De berekening van de beleidswaarde start vanuit de marktwaarde en wordt vervolgens aangepast op vijf beleidsmatige aspecten, waarmee we aansluiten bij het beleid van SEW in plaats van de uitgangspunten in de markt:

1. Beschikbaarheid: Voor de hele portefeuille hanteren we het doorexploiteerscenario, waarbij we uitgaan van een eeuwigdurende exploitatie. De kasstromen lopen 60 jaar door zonder eindwaarde. Overdrachtskosten worden in deze stap op € 0,00 gezet.
2. Betaalbaarheid: We vervangen de markthuur door de streefhuur (ook wel beleidshuur) en verwerken ons beleid voor jaarlijkse huurverhoging.
3. Kwaliteit: De marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door ons onderhoudsbeleid. We gebruiken voor de volledige beschouwingsperiode de meerjarenonderhoudsbegroting. Ook nemen we verplichtingen voor EFG-labels mee.
4. Beheer: De marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van SEW.
5. Disconteringsvoet: De marktdisconteringsvoet wordt vervangen door een sociale disconteringsvoet.

Het verschil tussen markt- en beleidswaarde weerspiegelt de maatschappelijke bestemming van het vastgoed.

De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille is in 2025 met **€ 6,8 miljoen** gedaald ten opzichte van 2024 en bedraagt ultimo 2025 **€ 85,1 miljoen**.

De belangrijkste oorzaken van deze ontwikkeling zijn:

- Stijging van de disconteringsvoet: € -1,0 miljoen
- Aanpassing macro-economische parameters: € 1,0 miljoen
- Stijging van de contracthuur: € 3,8 miljoen
- Stijging van de onderhoudskosten: € -16,2 miljoen
- Stijging van de beleidshuur: € 8,5 miljoen
- Stijging van de beheernorm: € -1,6 miljoen
- Daling van de huurstijging: € -0,9 miljoen
- Overige mutaties: € -0,3 miljoen

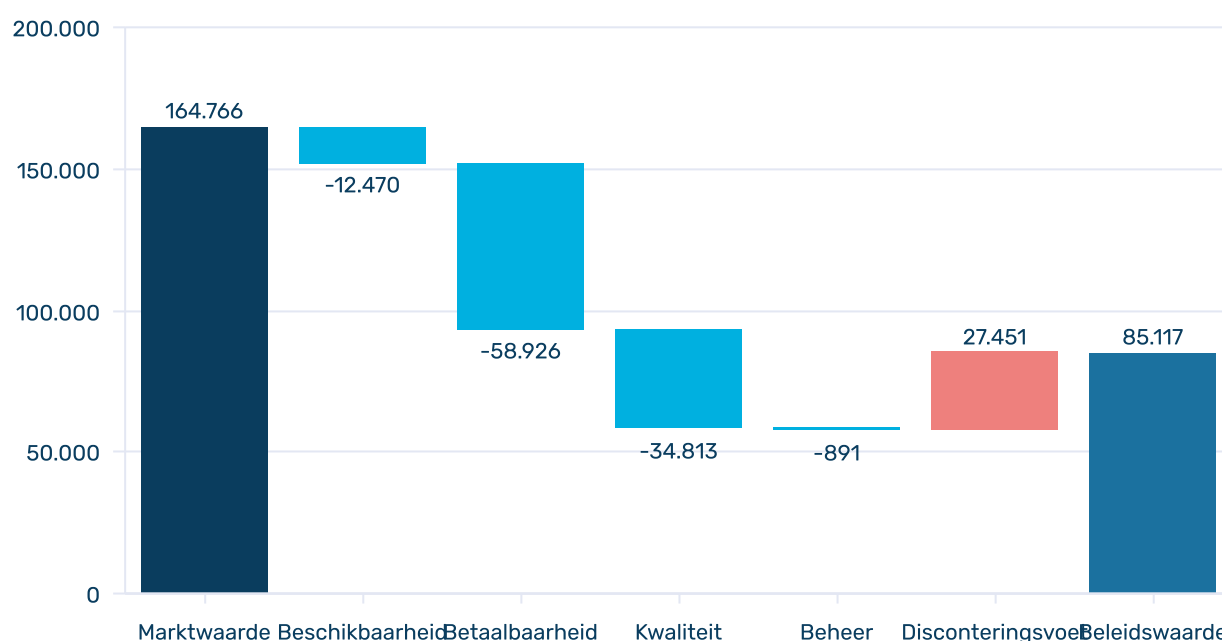
De maatschappelijke bestemming van het vastgoed bedraagt **€ 79,6 miljoen**.

Deze waarde ontstaat uit vijf beleidsmatige aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde:

- Beschikbaarheid: afslag van € 12,5 miljoen
- Betaalbaarheid: afslag van € 58,9 miljoen
- Kwaliteit: afslag van € 34,8 miljoen
- Beheer: afslag van € 0,9 miljoen
- Disconteringsvoet: opslag van € -27,5 miljoen

Het resultaat van deze aanpassingen geeft het verschil weer tussen marktwaarde en beleidswaarde en benadrukt de maatschappelijke rol van SEW bij het beheer van haar vastgoedportefeuille.

Bedragen x € 1.000



Grafiek Waterval beleidswaarde

Treasury

Het treasurybeleid van SEW is erop gericht om financiële middelen maximaal beschikbaar te hebben én te houden, tegen acceptabele risico's en met zo laag mogelijke kosten. Alle treasury-activiteiten zijn ondergeschikt aan en afgestemd op:

- de missie en visie van SEW;
- de kerntaken van SEW;
- de doelstellingen van SEW op het terrein van volkshuisvesting.

Organisatie en toezicht

SEW beschikt over een treasurycommissie, ondersteund door een onafhankelijk treasuryadviesbureau.

De commissie werkt volgens de kaders in het treasurystatuut en stelt jaarlijks een treasuryjaarplan op, waarin de te verwachten transacties met betrekking tot leningen zijn opgenomen. Dit plan wordt goedgekeurd door de RvC. Minimaal 2 keer per jaar monitort de commissie de werkelijke ontwikkelingen.

SEW maakt geen gebruik van risicovolle producten, zoals derivaten of andere producten met een speculatief karakter.

Financieringsrisico

Het financieringsrisico is het risico dat SEW geen financiering kan aantrekken wanneer dit nodig is, bijvoorbeeld om aflossingen te doen. SEW beperkt dit risico door:

- tijdig signaleren van toekomstige financieringsbehoeften;
- streven naar een jaarlijkse minimale aflossing;
- inbouwen van flexibiliteit via roll-over leningen en een liquiditeitsbuffer.

Daarnaast is SEW deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en voldoet aan het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW. Het borgingsplafond wordt periodiek gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat SEW niet kan voldoen aan actuele en toekomstige financiële verplichtingen.

SEW streeft ernaar altijd voldoende middelen beschikbaar te hebben om aan verplichtingen te voldoen. Hiervoor wordt een vrije buffer aangehouden, bestaande uit positieve banksaldi en de opnameruimte onder roll-over leningen met variabele hoofdsom.

Daarnaast beschikt SEW over een liquiditeitsprognose van minimaal 2 jaar.

Renterisico

Het renterisico is het risico dat toekomstige kasstromen van SEW negatief worden beïnvloed door wijzigingen in rentestanden. Dit betreft voornamelijk:

- herfinanciering van afgeloste leningen;
- renteherzieningsmomenten van variabel rentende leningen;
- leningen met renteconversie.

SEW hanteert een norm van 15% van de leningenportefeuille aan het einde van het voorgaande boekjaar, een gangbare norm in de corporatiesector. In 2029 wordt deze norm overschreden, hoofdzakelijk door de aflossing van een fixe-lening van € 12 miljoen in dat jaar.

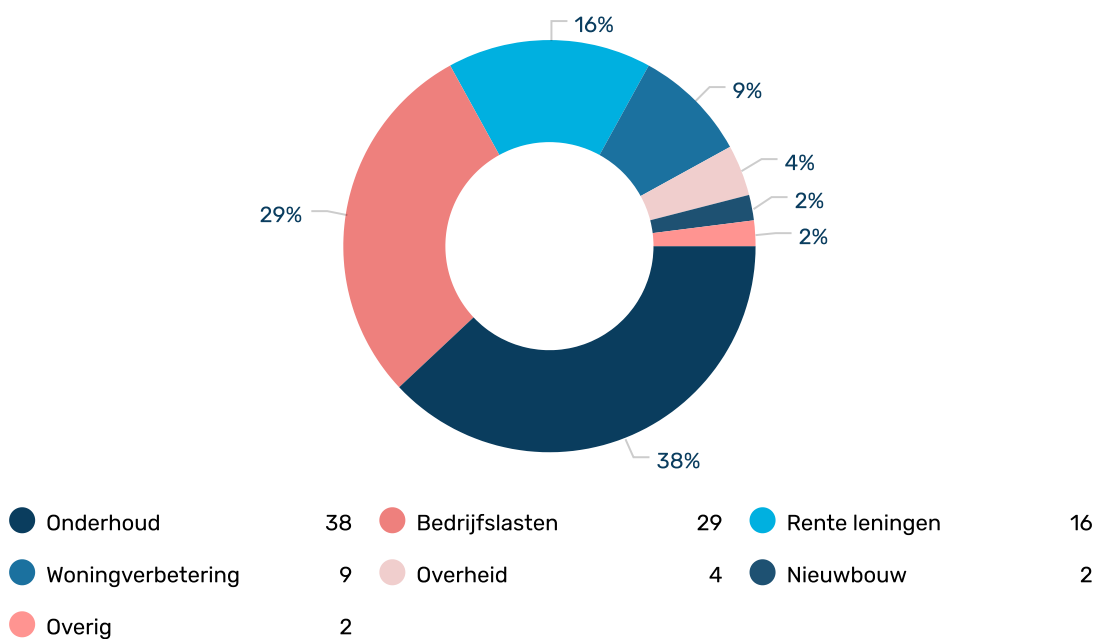
Tegenpartijrisico

Het tegenpartijrisico is het risico dat een financiële tegenpartij haar verplichtingen niet nakomt.

Conform het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) hanteert SEW minimale ratingvereisten voor financiële tegenpartijen. De ratings worden periodiek gemonitord.

Besteding van huurinkomsten

De huuropbrengsten en vergoedingen bedroegen in 2025 **€ 7,3 miljoen**. In het cirkeldiagram is weergegeven waaraan deze opbrengsten zijn besteed.



Cirkeldiagram Besteding huurinkomsten (in %)

Toekomst

De komende jaren staat SEW voor een grote opgave op het gebied van beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid van wonen en verduurzaming. In de meerjarenbegroting 2026-2030 zijn onze plannen financieel doorgerekend.

Beschikbaarheid

Er is dringend behoefte aan uitbreiding van de sociale woningvoorraad in ons werkgebied. In de begroting zijn 3 nieuwbouwprojecten opgenomen met in totaal 79 woningen. Daarnaast is in een scenario een aanvullend, minder concreet project doorgerekend, met 12 woningen. Na 2030 zijn in dit scenario ook drie sloop-nieuwbouwprojecten opgenomen, met de sloop van 43 woningen en nieuwbouw van 70 woningen.

Betaalbaarheid

Betaalbaar wonen blijft het sleutelwoord voor het realiseren van onze missie. SEW volgt het wettelijk kader voor jaarlijkse huurverhogingen en bevriest alleen de huren van woningen met de slechtste energielabels. Vanaf 2026 is de huurverhoging vastgesteld op het driejaarsgemiddelde van de inflatie. De extra financiële middelen die hierdoor beschikbaar komen, zijn noodzakelijk om onze nieuwbouw- en duurzaamheidsambities te realiseren.

Verduurzaming

Het verder verduurzamen van de woningvoorraad is een belangrijke opgave voor SEW. In de begroting is een verduurzamingsprogramma opgenomen, waarmee wordt beoogd dat onze woningen eind 2033 gemiddeld energielabel A hebben.

De verwachte ontwikkeling van de financiële ratio's op basis van de meerjarenprognose is voor de komende jaren als volgt:

	Norm	2026	2027	2028	2029	2030
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	4,0	2,7	2,0	1,9	2,2
Loan-to-value (LTV)	< 70%	34%	42%	43%	43%	43%
Solvabiliteitsratio	> 30%	67%	59%	57%	57%	57%
Dekkingsratio	< 70%	24%	28%	27%	27%	27%
Onderpandsratio	< 70%	13%	18%	19%	25%	25%

Tabel Meerjarenprognose

Op basis van de meerjarenprognose blijven alle ratio's binnen de gestelde normen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van invloed kunnen zijn op het resultaat.

Risico's en scenario's

Veranderingen in de wereld kunnen gevolgen hebben voor SEW. Daarom blijven wij alert en rekenen wij verschillende scenario's door om te beoordelen of de continuïteit gewaarborgd blijft. Dit vinden wij van groot belang.

In deze scenarioanalyses hebben we onder andere gekeken naar:

- Rentegevoeligheid: rentes veranderen continu en zijn moeilijk te voorspellen;
- Bouw- en onderhoudskosten: de effecten van stijgende kosten op onze financiële positie;
- Huurontwikkeling: de gevolgen van een minder sterke huurverhoging.
- Gecombineerd scenario: de samenloop van meerdere factoren

Op basis van de huidige inzichten voorzien wij geen problemen met de financiële continuïteit. We kunnen met het ingerekende verduurzamingsprogramma ook alle nieuwbouwambities realiseren. Hiervoor hebben we wél de huurverhoging nodig. Als de rente of de bouw- en onderhoudskosten fors stijgen, kan dit gevolgen hebben voor de fasering van het verduurzamingsprogramma.

Continuïteitsveronderstelling

De meerjarenbegroting 2026–2030 laat zien dat SEW financieel gezond is. Voor 2026 wordt een positieve operationele kasstroom verwacht van ongeveer € 3,0 miljoen. Ook in de daaropvolgende jaren blijven de kasstromen positief, waardoor SEW kan blijven voldoen aan haar rente- en aflossingsverplichtingen en het reguliere onderhoud kan uitvoeren.

De belangrijkste financiële ratio's, waaronder de ICR, solvabiliteit en loan-to-value, blijven in de begrotingsperiode binnen de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. In scenario's met ongunstige ontwikkelingen, zoals hogere rente, stijgende bouwkosten of een tijdelijke huurbefrozing, kunnen de ratio's onder druk komen te staan. SEW beschikt in die situaties over voldoende bijstuurmogelijkheden, zoals het faseren of temporiseren van investeringen, om tijdig te kunnen ingrijpen.

Op basis van de vastgestelde begroting 2026, de meerjarenraming, de positieve kasstromen en de beschikbare bijstuurmogelijkheden voorziet het bestuur geen risico's voor de continuïteit van SEW.

Fiscaliteiten

Ons fiscale beleid is gericht op:

1. Voldoen aan wet- en regelgeving;
2. Optimaliseren van onze fiscale positie waar mogelijk.

SEW wordt hierbij ondersteund door externe belastingadviseurs.

Omzetbelasting

SEW verricht zowel btw-belaste als btw-vrijgestelde prestaties, wat recht geeft op btw-aftrek op de algemene kosten. Deze btw-aftrek wordt berekend met behulp van de pro rata, de verhouding van de belaste omzet ten opzichte van de totale omzet.

Vennootschapsbelasting

De belasting over het fiscale resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst- en verliesrekening. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de fiscale faciliteiten;
- de fiscale waarderingsregels;
- vrijgestelde winstbestanddelen;
- de bijtelling van niet-aftrekbare kosten

Het fiscale resultaat over 2025 bedraagt naar verwachting **€ 1,2 miljoen**. Daarover is SEW **€ 290.000** aan vennootschapsbelasting verschuldigd.

Belastinglatenties

In de commerciële jaarrekening moeten toekomstige fiscale verplichtingen worden gewaardeerd en op de balans worden opgenomen. Deze verplichtingen kunnen zowel actief als passief zijn. Bij SEW is er sprake van passieve belastinglatentie met betrekking tot disagio op leningen.

Hoofdstuk 2

Jaarrekening



2.1 Balans per 31 december voor resultaatbestemming

in €

ACTIVA	Toel.	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	160.488.513	138.070.723
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	4.277.026	3.907.072
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	170.386	47.545
		164.935.925	142.025.340
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	645.176	614.578
		645.176	614.578
Totaal vaste activa		165.581.101	142.639.918
Vlottende activa			
Vorraden	3		
Overige voorraden	3.1	25.000	25.000
		25.000	25.000
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	35.048	29.151
Belastingen en sociale premies	4.2	163.303	171.783
Overige vorderingen	4.3	16.930	7.604
Overlopende activa	4.4	135.988	187.431
		351.269	395.969
Liquide middelen	5	1.726.642	1.137.880
Totaal vlottende activa		2.102.911	1.558.849
Totaal activa		167.684.012	144.198.767

PASSIVA	Toel.	31-12-2025		31-12-2024	
Eigen vermogen	6				
Wettelijke en statutaire reserves	6.1	5		5	
Overige reserves	6.2	34.154.410		35.164.749	
Herwaarderingsreserve	6.3	106.125.462		84.059.614	
			140.279.877		119.224.368
Voorzieningen	7				
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	3.798.940		943.716	
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	13.502		15.646	
Overige voorzieningen	7.3	3.160		13.510	
			3.815.602		972.872
Langlopende schulden	8				
Leningen kredietinstellingen	8.1	19.277.166		22.774.820	
Overige schulden	8.2	0		0	
			19.277.166		22.774.820
Kortlopende schulden	9				
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	3.497.654		397.588	
Schulden aan leveranciers	9.2	62.931		29.886	
Belastingen en sociale premies	9.3	0		0	
Overlopende passiva	9.4	750.782		799.233	
			4.311.367		1.226.707
Totaal passiva			167.684.012		144.198.767

2.2 Winst- en verliesrekening

in €

Omschrijving	Toel.	2025	2024
Huuropbrengsten	10	7.273.065	6.926.606
Opbrengsten servicecontracten	11.1	245.544	244.437
Lasten servicecontracten	11.2	-317.228	-306.235
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-647.312	-609.111
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-3.138.800	-3.390.318
Overige directe operationele lasten expl bezit	14	-363.916	-351.093
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.051.353	2.514.286
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		294.917	239.864
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-165.169	-206.444
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	129.748	33.420
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.395.502	-891.503
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		22.908.094	8.067.565
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	19.512.592	7.176.062
Opbrengsten overige activiteiten		3.459	3.200
Kosten overige activiteiten		-10.984	-9.938
Netto resultaat overige activiteiten	17	-7.525	-6.738
Overige organisatiekosten	18	-288.981	-250.989
Leefbaarheid	19	-35.370	-30.208
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		12.770	12.572
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.033.554	-1.041.924
Saldo financiële baten en lasten	20	-1.020.784	-1.029.352
Resultaat voor belastingen		21.341.033	8.406.481
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	21	-285.524	-284.101
Resultaat na belastingen		21.055.509	8.122.380

Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

in €

Omschrijving	2025		Totaal
	DAEB	niet-DAEB	
Huuropbrengsten	7.047.982	225.083	7.273.065
Opbrengsten servicecontracten	240.793	4.751	245.544
Lasten servicecontracten	-311.090	-6.138	-317.228
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-634.788	-12.524	-647.312
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.134.684	-4.116	-3.138.800
Overige directe operationele lasten expl bezit	-356.875	-7.041	-363.916
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.851.338	200.015	3.051.353
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	294.917	0	294.917
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-165.169	0	-165.169
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	129.748	0	129.748
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.395.502	0	-3.395.502
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.356.492	551.602	22.908.094
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.960.990	551.602	19.512.592
Opbrengsten overige activiteiten	3.392	67	3.459
Kosten overige activiteiten	-10.771	-213	-10.984
Netto resultaat overige activiteiten	-7.379	-146	-7.525
Overige organisatiekosten	-283.390	-5.591	-288.981
Leefbaarheid	-34.686	-684	-35.370
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.770	0	12.770
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.013.557	-19.997	-1.033.554
Saldo financiële baten en lasten	-1.000.787	-19.997	-1.020.784
Resultaat voor belastingen	20.615.834	725.199	21.341.033
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-280.000	-5.524	-285.524
Resultaat na belastingen	20.335.834	719.675	21.055.509

2.3 Kasstroomoverzicht

directe methode (x €)

Omschrijving	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	7.271.809	6.924.910
Vergoedingen	246.410	244.438
Overige bedrijfsontvangsten	216.490	124.165
Ontvangen interest	522	390
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>7.735.231</i>	<i>7.293.903</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	706.850	872.546
Onderhoudsuitgaven	2.556.768	2.799.147
Overige bedrijfsuitgaven	1.661.842	1.451.059
Betaalde interest	1.035.957	1.044.087
Sectorspecifieke heffing	8.003	7.868
Leefbaarheid	9.346	13.263
Vennootschapsbelasting	279.087	606.061
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>6.257.853</i>	<i>6.794.031</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.477.378	499.872
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	294.917	239.864
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>294.917</i>	<i>239.864</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	120.059	599
Verbeteruitgaven	574.113	853.409
Investerings overig	104.021	146.749
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>798.193</i>	<i>1.000.757</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-503.276</i>	<i>-760.893</i>
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-503.276	-760.893
Financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	0	2.500.000
Aflossing geborgde leningen	0	-2.180.000
Aflossing ongeborgde leningen	-385.340	-385.340
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-385.340	-65.340
Mutatie liquide middelen	588.762	-326.361
Liquide middelen per 1 januari	1.137.880	1.464.241
Liquide middelen per 31 december	1.726.642	1.137.880

Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB (in €)

Omschrijving	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huurontvangsten	7.046.726	225.083	7.271.809
Vergoedingen	241.642	4.768	246.410
Overige bedrijfsontvangsten	212.301	4.189	216.490
Ontvangen interest	512	10	522
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>7.501.181</i>	<i>234.050</i>	<i>7.735.231</i>
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	693.174	13.676	706.850
Onderhoudsuitgaven	2.552.652	4.116	2.556.768
Overige bedrijfsuitgaven	1.629.688	32.154	1.661.842
Betaalde interest	1.015.913	20.044	1.035.957
Sectorspecifieke heffing	7.848	155	8.003
Leefbaarheid	9.165	181	9.346
Vennootschapsbelasting	273.687	5.400	279.087
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>6.182.127</i>	<i>75.726</i>	<i>6.257.853</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.319.054	158.324	1.477.378
(Des)investeringsactiviteiten			
Ontvangsten			
Verkoopontvangsten bestaande huur	294.917	0	294.917
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>294.917</i>	<i>0</i>	<i>294.917</i>
Uitgaven			
Nieuwbouw huur	120.059	0	120.059
Verbeteruitgaven	574.113	0	574.113
Investerings overig	104.021	0	104.021
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>798.193</i>	<i>0</i>	<i>798.193</i>
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-503.276	0	-503.276
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuw te borgen leningen	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-385.340	0	-385.340
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-385.340	0	-385.340
Mutatie liquide middelen	430.438	158.324	588.762

2.4 Statutaire gegevens

Naam toegelaten instelling	Stichting Eelder Woningbouw
Gevestigd in	Gemeente Tynaarlo
Datum van oprichting	7 augustus 1917
Datum en nummer Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	5 januari 1918, nr. 19 gehandhaafd: 18 september 1958, nr 21 4 oktober 1982, nr. 16
Datum en nummer van inschrijving in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel	18 augustus 1999, nr. 04031659
Datum laatste statutenwijziging	15 november 2018
Adres	Industrieweg 2, 9765 BL Paterswolde
Telefoon	050 – 309 52 15
E-mail	info@seweelde.nl
Internet	www.seweelde.nl

2.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

De jaarrekening van SEW is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Dit betekent dat ervan is uitgegaan dat de toegelaten instelling haar activiteiten in de voorzienbare toekomst kan voortzetten en aan haar verplichtingen kan blijven voldoen.

Het bestuur heeft deze continuïteitsveronderstelling beoordeeld op basis van de vastgestelde begroting 2026 en de meerjarenraming, inclusief kasstroomprognoses en de ontwikkeling van de belangrijkste financiële ratio's. Hieruit blijkt dat de instelling beschikt over voldoende liquiditeit en financieringsmogelijkheden om haar bedrijfsvoering en investeringsprogramma uit te voeren.

Daarnaast zijn scenarioanalyses uitgevoerd voor mogelijke ongunstige ontwikkelingen, zoals wijzigingen in huurbeleid, rentestijgingen en kostenontwikkelingen. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat, indien nodig, tijdig kan worden bijgestuurd.

Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aanleiding geven te veronderstellen dat de continuïteit van de instelling in gevaar is.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder geldt dit voor de bepaling van de markt- en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed bevat schattingen en kent onzekerheden.

Markt- en beleidswaarde

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum. De partijen handelen hierbij met kennis van zaken, op verstandige wijze en zonder dwang.

Omdat de doelstelling van SEW is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van SEW en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde welke eveneens op basis van het waarderingshandboek is bepaald. De beleidswaarde wordt bepaald door op 5 aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

1. **Beschikbaarheid:** Voor de gehele portefeuille hanteren we het doorexploiteerscenario. In dit scenario gaan we uit van een eeuwigdurende exploitatie. De kasstromen lopen 60 jaar door zonder eindwaarde. Ook zetten we in deze stap de overdrachtskosten op € 0,00.
2. **Betaalbaarheid:** We vervangen de markthuur door de streefhuur (ook wel beleidshuur genoemd). We verwerken ons eigen beleid voor jaarlijkse huurverhoging.
3. **Kwaliteit:** We vervangen de marktnorm voor onderhoud door ons eigen onderhoudsbeleid. Voor de eerste 15 jaar geldt de meerjarenonderhoudsbegroting. Daarna geldt een onderhoudsnorm. In deze stap nemen we ook de verplichtingen voor EFG-labels op.
4. **Beheer:** We vervangen de marktnorm voor beheer door de beheernorm van SEW.
5. **Disconteringsvoet:** We vervangen de marktdisconteringsvoet door een sociale disconteringsvoet.

Onrendabele investeringen

Feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en herstructureringsprojecten.

De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie door wijzigingen in wettelijke procedures, bouwproductie of prijsniveaus van leveranciers.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Voor elke categorie financiële vaste activa en financiële verplichtingen, zowel in de balans opgenomen als niet in de balans opgenomen, dient de woningcorporatie informatie te geven over de reële waarde, tenzij het verschil tussen boekwaarde en reële waarde van geringe betekenis is.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Hedge accounting

SEW past geen hedge accounting toe, omdat er geen derivaten zijn die hierop betrekking hebben.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuur boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ('Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

SEW hanteert de basisversie van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde. In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in

ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Vornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeveranderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Voorraden

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gewogen gemiddelde prijzen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investering gaat behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een

voorziening gevormd.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

Bij het vastgoed dat bestemd is voor doorexploitatie kan het verschil feitelijk nooit worden gerealiseerd en is dus sprake van een permanent verschil, om die reden is deze latente belastingvordering op nihil gewaardeerd.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft een voorziening voor toekomstige uitkeringen aan personeel.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De onder de kortlopende schulden opgenomen posten, inclusief de overlopende passiva, hebben een looptijd korter dan een jaar.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen kosten en opbrengsten van DAEB activiteiten aan de ene kant en niet-DAEB activiteiten aan de andere kant. Kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB activiteiten dan wel niet-DAEB activiteiten worden volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend. Indirecte kosten en opbrengsten worden naar rato toegerekend aan de DAEB tak en niet-DAEB tak in de verhouding tussen het aantal DAEB wooneenheden en niet-DAEB wooneenheden.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten.

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten. Zie de grondslag 'Toerekening van kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder onderhoudslasten worden alle direct en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Onder deze post worden de kosten ten behoeve van klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, contractonderhoud en planmatig onderhoud verantwoord welke direct zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Voorts zijn de niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten toegerekend welke gebaseerd zijn op een kostenverdeelstaat. Zie de grondslag 'Toerekening van kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- gemeentelijke heffingen
- verzekeringskosten

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten. Zie de grondslag 'Toerekening van kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Onder de opbrengsten overige activiteiten worden onder andere de administratiekosten van nieuwe huurders, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de kosten overige activiteiten. Zie de grondslag 'Toerekening van kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen kosten en opbrengsten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden en externe opgelegde heffingen door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en saneringsheffingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend. Zie de grondslag 'Toerekening van kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend. Zie de grondslag 'Toerekening van kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en -lasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de en latente belastingsschulden.

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

De pensioenregeling betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Behalve de betaling van pensioenpremies bestaat geen verdere verplichting uit hoofde van deze pensioenregeling. SEW heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De gehanteerde pensioenregeling van SEW is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Toerekening van kosten en opbrengsten aan activiteiten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Activiteit	Percentage
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	49,7%
Lasten onderhoudsactiviteiten	37,4%
Overige activiteiten	1,0%
Overige organisatiekosten	9,7%
Leefbaarheid	2,2%

De afschrijvingskosten en overige organisatiekosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van onderstaande tabel:

Activiteit	Percentage
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	49,2%
Overige activiteiten	0,6%
Overige organisatiekosten	3,5%
Leefbaarheid	1,6%

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen inkomsten en uitgaven van DAEB activiteiten aan de ene kant en niet-DAEB activiteiten aan de andere kant. Inkomsten en uitgaven die direct samenhangen met DAEB activiteiten dan wel niet-DAEB activiteiten worden volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend. Indirecte inkomsten en uitgaven worden naar rato toegerekend aan de DAEB tak en niet-DAEB tak in de verhouding tussen het aantal DAEB woonegelegenheden en niet-DAEB woonegelegenheden.

2.6 Toelichting op de balans

ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo per 1 januari:			
- cumulatieve aanschaffingswaarde	56.159.499	1.939.321	58.098.820
- cumulatieve herwaarderingen	81.911.224	1.967.751	83.878.975
Boekwaarde 1 januari	138.070.723	3.907.072	141.977.795
Mutaties in het boekjaar:			
- investeringen	571.191	0	571.191
- desinvesteringen	-165.169	0	-165.169
- overboekingen DAEB en niet-DAEB	181.648	-181.648	0
- overige waardeveranderingen	-526.372	0	-526.372
- aanpassing marktwaarde	22.356.492	551.602	22.908.094
Totaal mutaties in het boekjaar	22.417.790	369.954	22.787.744
Saldo per 31 december:			
- cumulatieve aanschaffingswaarde	56.796.591	1.843.486	58.640.077
- cumulatieve herwaarderingen	103.691.922	2.433.540	106.125.462
Boekwaarde 31 december	160.488.513	4.277.026	164.765.539

Werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan, worden als investering aangemerkt. Deze uitgaven worden geactiveerd. De overige onderhoudslasten worden direct ten laste van het resultaat gebracht.

De investeringen hebben voor € 1.104.414 betrekking op het verduurzamingsproject aan de Schultenweg. Hiervan is € 29.436 reeds in voorgaande jaren gerealiseerd. De ontvangen subsidie vanuit Maatregel 29 (€ 790.218) is hierop in mindering gebracht. Daarnaast is voor een bedrag van € 256.995 geïnvesteerd in diverse maatregelen, waaronder vloerisolatie en asbestsanering.

De overige waardeveranderingen hebben voor € 269.377 eveneens betrekking op het verduurzamingsproject aan de Schultenweg. In het voorgaande jaar was reeds een onrendabele top gevormd van € 973.152. Deze voorziening is in het verslagjaar verlaagd met € 703.775, voornamelijk als gevolg van de ontvangen subsidie vanuit Maatregel 29. De overige investeringen van € 256.995 zijn volledig als onrendabel aangemerkt.

De post DAEB vastgoed in exploitatie omvat 964 (2024: 964) woongelegenheden en de post niet-DAEB vastgoed omvat 18 (2024: 19) woongelegenheden en 146 parkeergelegenheden.

De WOZ waarde op basis van de WOZ-beschikkingen 2026 (peildatum 01-01-2025) van het DAEB vastgoed bedraagt € 260,1 miljoen (beschikkingen 2025: € 228,1 miljoen) en van het niet-DAEB vastgoed € 6,2 miljoen (beschikkingen 2025: € 5,9 miljoen).

De verhuureenheden zijn verzekerd bij Acrisure. De premie bedraagt € 20,96 per verhuureenheid per jaar.

Herwaarderingen

Per 31 december 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 106,1 miljoen (2024: € 83,9 miljoen). Deze heeft voor € 103,7 miljoen betrekking op DAEB vastgoed en voor € 2,4 miljoen op het niet-DAEB vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het "Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde" die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

SEW heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het "Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde". Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 in ca 97% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Het validatie-effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat daarom onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor SEW, met bezit in COROP-regio Noord-Drenthe, bedraagt het validatie-effect 8,06%. Bij de interpretatie van de cijfers moet rekening worden gehouden met verschillen tussen de datasets van de validaties 2023 en 2024. Niet alle portefeuilles zijn in beide jaren opgenomen en in 2024 zijn minder portefeuilles aangeleverd, waardoor resultaten voor Noord-Drenthe met voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd.

De inzichten in de validatie van de waarderingen ultimo 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en zijn daarom niet meegenomen bij de totstandkoming van de jaarrekening.

De volgende gemiddelde disconteringsvoeten zijn gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden DAEB	8,10
Woongelegenheden niet-DAEB	8,32

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Postcode	Type	Bouwjaar
9761	Eengezinswoning	1920-2013
9765	Eengezinswoning	1938-1962
9761	Meergezinswoning	1984-2006
9765	Meergezinswoning	2010-2016
9761	Parkeerplaats	2009-2012
9761	Parkeerplaats	2016
9761	Garagebox	2001
9765	Garagebox	-

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	11,50%	7,70%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex gereguleerde woningen, laag segment			3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Huurindex gereguleerde woningen, midden segment			5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%
Huurindex geliberaliseerde woningen, hoog segment			4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Gemiddeld instandhoudingsonderhoud per VHE - doorexpluiten								2.127
Gemiddeld instandhoudingsonderhoud per VHE - uitponden								1.177
Beheerkosten per VHE - EGW								569
Beheerkosten per VHE - MGW								558
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)								0,15%
Huurderving (% huursom)								1,00%
Verkoopkosten (% leegwaarde)								1,00%
Overdrachtskosten (% marktwaarde)								11,40%

Verloop marktwaarde 2024-2025

bedragen x € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 31-12-2024	138.071	3.907	141.978
Voorraadmutaties			
Verkoop	-165	0	-165
Classificatiewijzigingen	182	-182	0
Subtotaal voorraadmutaties	17	-182	-165
Mutatie vastgoedgegevens			
Overige basisgegevens	59	0	59
Contracthuur	2.228	35	2.263
Leegstand	-75	3	-72
Maximale huur	422	5	427
Mutatiegraad doorexploiteren	1.059	-7	1.052
WOZ-waarde	3.346	125	3.471
Jaarwissel	9	0	9
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	7.048	161	7.209
Validatie			
Validatie markthuur	-891	-43	-934
Validatie disconteringsvoet	17.823	440	18.263
Subtotaal validatie	16.932	397	17.329
Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	118	-4	114
Reguliere huurstijging	-1.127	-11	-1.138
Markthuur	893	43	936
Historische leegwaardestijging	845	20	865
Leegwaardestijging	1.898	46	1.944
Splitsings- en verkoopkosten	-21	-1	-22
Onderhoud	-936	-21	-957
Beheerkosten	-205	-4	-209
Belastingen en verzekeringen	27	1	28
Disconteringsvoet	-3.071	-75	-3.146
Subtotaal parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen	-1.579	-6	-1.585
Marktwaarde 31-12-2025	160.489	4.277	164.766

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 **€ 81,5 miljoen** (31 december 2024: € 88,2 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 **€ 3,7 miljoen** (31 december 2024: € 3,6 miljoen).

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

bedragen x € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 31-12-2025	160.489	4.277	164.766
Afslag wegens beschikbaarheid	-11.924	-546	-12.470
Afslag wegens betaalbaarheid	-58.334	-592	-58.926
Afslag wegens kwaliteit	-34.462	-351	-34.813
Afslag wegens beheer	-907	16	-891
Opslag wegens disconteringsvoet	26.601	850	27.451
Beleidswaarde per 31-12-2025	81.463	3.654	85.117

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde verschillen met de marktwaarde. Voor de marktwaarde geldt de hoogste waarde van het doorexploteer- of uitpondscenario. Voor de beleidswaarde geldt altijd het doorexploteerscenario.

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt gerekend met de markthuur (gemiddeld € 1.038 per woning). Bij de beleidswaarde wordt daarentegen gerekend met de beleidshuur, oftewel streefhuur (gemiddeld € 659 per woning).

De onderhoudsnorm op basis van doorexploteeren bij de marktwaarde bedraagt gemiddeld € 2.127 tegenover een gemiddelde van € 3.424 bij de beleidswaarde. De beheernorm inclusief zakelijke lasten is bij de marktwaarde gemiddeld € 927 en bij de beleidswaarde € 930.

24 woningen hebben een E-, F- of G-label en er zijn geen woningen met achterstallig onderhoud.

Voor de beleidswaarde gelden de volgende disconteringsvoeten voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden DAEB	4,22
Woongelegenheden niet-DAEB	4,76

Huurbeleid

Bij mutatie vraagt SEW de streefhuur aan nieuwe huurders. Deze is per verhuureenheid bepaald.

De huurstijging is bepaald op basis van het driejaarsgemiddelde van de inflatie. Hiermee wordt aangesloten bij de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. Woningen met een E-, F- of G-energielabel krijgen geen huurverhoging. SEW past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe en brengt de huren niet terug tot de streefhuur of de huurcategoriegrenzen. Dit is in lijn met de begroting voor de periode 2026-2030.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- planmatig onderhoud
- contractonderhoud
- dagelijks onderhoud
- toegerekende kosten

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich bij stichting of latere verandering bevond, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht SEW conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Eens in de 3 jaar worden de conditiemetingen geactualiseerd.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Soort onderhoud	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Vervanging badkamer en toilet	30 jaar
Vervanging keuken	15 jaar
Vervanging bitumen dak	25 jaar
Vervanging hellend dak	50 jaar
Vervanging cv-ketel	18 jaar

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Dagelijks onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatie- en reparatieonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie voordat er correcties als gevolg hiervan zijn verwerkt
- Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

In de begroting is geen sloop ingerekend.

Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gelijk aan het gemiddelde van de beheerlasten van de eerste 15 prognosejaren gebaseerd op de begroting 2026-2030.

E-, F- of G-labels

SEW heeft voor de 24 eenheden met een E-, F- of G-label een correctie doorgevoerd conform het handboek.

E-label	€ 5.056
F-label	€ 9.399
G-label	€ 15.955

Gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Wijziging	Mutatie t.o.v. uitgangspunt		Effect op de beleidswaarde	
Gemiddelde streefhuur per maand	- € 50	8%	- € 13,9 miljoen	16%
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per verhuureenheid	+ € 100	3%	- € 3,9 miljoen	5%
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per verhuureenheid	+ € 100	11%	- € 3,9 miljoen	5%
Disconteringsvoet	+ 0,5 procentpunt		- € 8,4 miljoen	10%

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Saldo per 1 januari:	
- cumulatieve aanschaffingswaarde	47.545
Boekwaarde 1 januari	47.545
Mutaties in het boekjaar:	
- investeringen	122.841
- overboekingen	0
Totaal mutaties in het boekjaar	122.841
Saldo per 31 december:	
- cumulatieve aanschaffingswaarde	170.386
Boekwaarde 31 december	170.386

De investeringen in 2025 hebben betrekking op voorbereidingskosten voor nieuwbouw op locatie De Kooi (€ 77.082) en Eelderwolde (€ 45.759).

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldo per 1 januari:	
- cumulatieve aanschaffingswaarde	1.300.500
- cumulatieve afschrijvingen	-685.922
Boekwaarde 1 januari	614.578
Mutaties in het boekjaar:	
- investeringen	104.948
- desinvesteringen	-94.720
- afschrijvingen	-55.455
- afschrijvingen desinvesteringen	75.825
Totaal mutaties in het boekjaar	30.598
Saldo per 31 december:	
- cumulatieve aanschaffingswaarde	1.310.728
- cumulatieve afschrijvingen	-665.552
Boekwaarde 31 december	645.176

Het kantoor en de werkplaats (inclusief inventaris) zijn totaal verzekerd voor een bedrag van € 1.510.500.

Afschrijvingsmethoden en -termijnen

Op de roerende zaken ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven op basis van onderstaande afschrijvingstermijnen:

Bedrijfspand	50 jaar
Werkplaats	15 jaar
Inrichting kantoor	15 jaar
Inventaris administratie	5-10 jaar
Kantoormachines	5-10 jaar
Machines en gereedschappen technische dienst	5-10 jaar
Transportmiddelen	5 jaar
Automatiseringsapparatuur	3 - 5 jaar

3. Voorraden

3.1 Overige voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
Materialen	25.000	25.000
Totaal overige voorraden	25.000	25.000

4. Vorderingen

4.1 Huurdebiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	35.048	29.151
Af: voorziening wegens oninbaarheid	0	0
Totaal huurdebiteuren	35.048	29.151

De huurachterstand ultimo 2025 bedraagt 0,44% van de nettojaarhuur (2024: 0,39%).

4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	906	805
Vennootschapsbelasting	162.397	170.978
Totaal belastingen en sociale premies	163.303	171.783

4.3 Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Diverse debiteuren	16.930	7.604
Totaal overige vorderingen	16.930	7.604

4.4 Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
VVE Stoffer Holtjerweg	6.055	62.535
Diversen	129.933	124.896
Totaal overlopende activa	135.988	187.431

5. Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Kas	199	177
Banken/rekening-courant	226.442	1.137.703
Banken/spaarrekening	1.500.001	0
Totaal liquide middelen	1.726.642	1.137.880

De middelen staan ter vrije beschikking. SEW heeft niet de beschikking over een kredietfaciliteit.

6. Eigen vermogen

6.1 Wettelijke en statutaire reserves

	2025	2024
Saldo per 1 januari	5	5
Mutaties in het boekjaar:		
- overige mutaties	0	0
Saldo per 31 december	5	5

6.2 Overige reserves

	2025	2024
Saldo per 1 januari	35.164.749	33.998.409
Mutaties in het boekjaar:		
- resultaat boekjaar	21.055.509	8.122.380
- gerealiseerde herwaardering uit hoofde van verkoop	135.235	205.299
- waardemutatie herwaarderingsreserve	-22.201.083	-7.161.339
Saldo per 31 december	34.154.410	35.164.749

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten.

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van invloed kunnen zijn op het resultaat.

6.3 Herwaarderingsreserve

	2025	2024
Saldo per 1 januari	84.059.614	77.103.574
Mutaties in het boekjaar:		
- realisatie uit hoofde van verkoop	-135.235	-205.299
- waardemutatie	22.201.083	7.161.339
Saldo per 31 december	106.125.462	84.059.614

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	943.716	979.764
Bij: dotatie	3.842.282	973.152
Af: vrijval	-703.775	-260.917
Af: onttrekkingen	-283.283	-748.283
Saldo per 31 december	3.798.940	943.716

De dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op de onrendabele top die gevormd is voor het verduurzamen van 33 woningen aan de Patrijsweg/Leeuwerikweg. Hierbij is rekening gehouden met de subsidie voor Maatregel 29 die in 2026 wordt ontvangen.

De vrijval heeft betrekking op de verduurzaming van 10 woningen aan de Schultenweg. De onrendabele top voor dit project is in 2024 genomen. Deze bleek echter te hoog te zijn vanwege de ontvangen subsidie voor Maatregel 29 en is in 2025 gecorrigeerd.

De onttrekkingen hebben deels betrekking op de vrijval voor de verduurzaming van de 10 woningen aan de Schultenweg (€ 252.878), namelijk de onrendabele top (€ 282.314) minus de uitgaven voor dit project in 2024 (€ 29.436). Dit project is in 2025 afgerond. Het andere deel heeft betrekking op de uitgaven in 2025 voor het verduurzamen van de 33 woningen aan de Patrijsweg/Leeuwerikweg (€ 33.284) en 3 woningen aan de Brinkhovenlaan (€ 10.058).

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	15.646	17.790
Af: vrijval	-2.144	-2.144
Saldo per 31 december	13.502	15.646

Er is in 2008 een latente belastingschuld ontstaan, doordat de marktwaarde van de leningportefeuille hoger is dan de boekwaarde van de leningen.

Deze voorziening kent een langlopend karakter (tot 2036).

7.3 Overige voorzieningen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	13.510	23.490
Bij: dotatie	0	0
Af: vrijval	-10.350	-9.980
Saldo per 31 december	3.160	13.510

Er is in 2023 een voorziening gevormd voor toekomstige uitkeringen aan personeel.

8. Langlopende schulden

8.1 Leningen kredietinstellingen

	2025	2024
Schuldrest per 1 januari	23.172.408	23.249.931
Kortlopend	-397.588	-1.077.523
Saldo per 1 januari	22.774.820	22.172.408
Mutaties in het boekjaar:		
Bij:		
- nieuwe leningen	0	2.500.000
- agio	0	0
- overboeking van kortlopende schuld	397.588	1.077.523
- opname variabele hoofdsom	0	2.720.000
Af:		
- aflossingen in lopend boekjaar	-397.588	-3.797.523
- terugplaatsing variabele hoofdsom	0	-1.500.000
Schuldrest per 31 december	22.774.820	23.172.408
Aflossing volgend verslagjaar	-3.497.654	-397.588
Saldo per 31 december	19.277.166	22.774.820

Leningenoverzicht looptijd korter dan 5 jaar

	Aflossingsdatum	Restant looptijd	Rentepercentage	Restschuld per 31/12/2025
BNG 40.115778	1 juli 2026	6 maand	1,603%	3.100.000
BNG FLEX 853	17 juli 2028	2 jaar en 6 maand	1-maands Euribor + opslag 0,265%	1.000.000
				4.100.000

Leningenoverzicht looptijd langer dan 5 jaar

	Aflossingsdatum	Restant looptijd	Rentepercentage	Restschuld per 31/12/2025
NWB 1-22982	2 februari 2029	4 jaar en 1 maand	5,36%	12.000.000
Gemeente Tynaarlo, BNG 102.047	1 augustus 2036	11 jaar en 7 maand	5,11%	4.142.395
BNG 40.116840	2 december 2031	6 jaar en 11 maand	3,35%	1.700.000
NWB 1-0031192, inzake Vestiaruil	21 december 2061	36 jaar en 11 maand	4,86%	832.425
				18.674.820
Totaal				22.774.820

Van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar komt € 1.926.700 binnen 5 jaar tot aflossing.

De duration van de leningportefeuille bedraagt -62.930,82 jaar (2024: 3,93 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de leningportefeuille exclusief roll-overlening bedraagt 4,15% (2024: 4,17%). De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2025 25,5 miljoen (2024: 26,6 miljoen).

Voor de leningen heeft borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) plaatsgevonden voor een bedrag van € 7,8 miljoen.

De variabel rentende lening (roll-over lening) van € 2,5 miljoen kent een terugplaatsingsmogelijkheid. De minimaal aan te houden hoofdsom is € 1,0 miljoen. Periodiek bestaat de mogelijkheid om de resterende € 1,5 miljoen op te nemen dan wel terug te storten. Op 31 december 2025 is het maximale bedrag van € 1,5 miljoen teruggestort.

8.2 Overige schulden

	2025	2024
Saldo per 1 januari	0	9.633
Gerestitueerde waarborgsommen	0	-9.633
Saldo per 31 december	0	0

Met ingang van 1 januari 2000 worden geen waarborgsommen meer geïncasseerd. De resterende waarborgsommen zijn in 2024 gerestitueerd.

9. Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2025	31-12-2024
Gemeente Tynaarlo, BNG 102.047	385.340	385.340
BNG 40.115778	3.100.000	0
NWB 1-0031192, inzake Vestiaruil	12.314	12.248
Totaal schulden aan kredietinstellingen	3.497.654	397.588

9.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2025	31-12-2024
Crediteuren	62.931	29.886
Totaal schulden aan leveranciers	62.931	29.886

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	0	0
Loonheffing	0	0
Pensioenpremies	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0

9.4 Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
Niet vervallen rente leningen	649.454	655.261
Vooruitontvangen huren	31.817	30.774
Overige nog te betalen bedragen	69.511	113.198
Totaal overlopende passiva	750.782	799.233

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

WSW-obligolening

De obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en is een lening met een variabele hoofdsom. Op het gecommiteerd obligo doet het WSW alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. Normaliter zou daarvoor het jaarlijks obligo toereikend moeten zijn, maar om met hoge mate van zekerheid te kunnen garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn, is gekozen voor deze lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij een bank met een triple A rating. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom van € 199.000 waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betaalt SEW over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding van 24 basispunten op jaarbasis aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de loan-to-value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio.

2.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

10. Huuropbrengsten

	2025	2024
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	7.074.254	6.711.694
Af: huurderiving wegens leegstand	-23.590	-25.366
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-2.682	-660
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	7.047.982	6.685.668
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	214.126	232.471
Onroerende zaken, niet zijnde woningen (garages/parkeerplaatsen)	11.571	10.305
Af: huurderiving wegens leegstand	-614	-1.838
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	225.083	240.938
Totaal huuropbrengsten	7.273.065	6.926.606

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg de maximale toegestane gemiddelde huurverhoging voor de sociale huurwoningen 4,5%. SEW heeft in 2025 de huurprijs van de sociale huurwoningen met energielabel D of beter verhoogd met dit percentage. Bij woningen met een slecht energielabel (E, F of G) is de huurprijs niet verhoogd. De woningen in de vrije sector zijn verhoogd met 4,1%.

De huurderiving over 2025 bedraagt 0,37% (2024: 0,40%).

11.1 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Diverse complexen	246.602	245.255
Af: derving	-1.058	-818
Totaal opbrengsten servicecontracten	245.544	244.437

11.2 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Diverse complexen	-317.228	-306.235
Totaal lasten servicecontracten	-317.228	-306.235

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	-348.209	-337.537
Toegerekende afschrijvingen	-25.010	-31.224
Toegerekende overige organisatiekosten	-274.093	-240.350
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-647.312	-609.111

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Onderhoudslasten DAEB vastgoed in exploitatie	-3.134.684	-3.386.959
Onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-4.116	-3.359
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-3.138.800	-3.390.318

De specificatie van de werkelijke onderhoudskosten is als volgt:

Klachten- en mutatieonderhoud	-298.512	-279.330
Kontraktonderhoud (c.v en liftinstallaties)	-218.346	-224.830
KOF/GRF	-45.262	-41.958
Planmatig onderhoud	-1.829.933	-2.120.933
	-2.392.053	-2.667.051
Doorbelastingen	5.020	40.933
	-2.387.033	-2.626.118
Toegerekende personeelskosten	-262.035	-383.866
Toegerekende afschrijvingen	-27.285	-41.222
Toegerekende overige organisatiekosten	-462.447	-339.112
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-3.138.800	-3.390.318

14. Overige directe operationele lasten expl bezit

	2025	2024
Gemeentelijke heffingen	-320.122	-309.227
Verzekeringen	-28.539	-27.508
Overige directe exploitatielasten bezit	-15.255	-14.358
Totaal overige directe operationele lasten expl. bezit	-363.916	-351.093

15. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verkoopopbrengst	300.000	245.000
Verkoopkosten	-5.083	-5.136
	294.917	239.864
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-165.169	-206.444
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	129.748	33.420

In het verslagjaar is 1 woning verkocht: Wolfhorn 37.

16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen	-3.395.502	-891.503
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.395.502	-891.503
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Verschil marktwaarde t.o.v. vorig boekjaar	22.908.094	8.067.565
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.908.094	8.067.565

17. Netto resultaat overige activiteiten

	2025	2024
Opbrengsten overige activiteiten		
Administratiekosten	1.975	1.700
Vergoedingen VvE	1.240	1.500
Overig	244	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	3.459	3.200
Kosten overige activiteiten		
Toegerekende personeelskosten	-7.006	-6.618
Toegerekende afschrijvingen	-332	-382
Toegerekende overige organisatiekosten	-3.646	-2.938
Totaal kosten overige activiteiten	-10.984	-9.938

18. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Sectorspecifieke heffingen	-8.002	-7.870
Saneringsheffing	0	0
Kosten Raad van Commissarissen	-42.561	-36.147
Algemene kosten	-106.386	-102.004
	-156.949	-146.021
Toegerekende personeelskosten	-67.961	-84.384
Toegerekende afschrijvingen	-1.941	-2.367
Toegerekende overige organisatiekosten	-62.130	-18.217
Totaal kosten overige activiteiten	-288.981	-250.989

19. Leefbaarheid

	2025	2024
Directe kosten leefbaarheid	-9.345	-5.357
	-9.345	-5.357
Toegerekende personeelskosten	-15.414	-14.891
Toegerekende afschrijvingen	-887	-1.145
Toegerekende overige organisatiekosten	-9.724	-8.815
Totaal kosten overige activiteiten	-35.370	-30.208

20. Financiële baten en lasten

	2025	2024
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente op overige vorderingen	12.770	12.572
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.770	12.572
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.030.682	-1.039.522
Overige rentelasten	-2.872	-2.402
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-1.033.554	-1.041.924

21. Belastingen

	2025	2024
Mutatie latente belastingschuld	2.144	2.144
Vennootschapsbelasting 2023	0	-32.223
Vennootschapsbelasting 2024	2.531	-254.022
Vennootschapsbelasting 2025	-290.199	0
Totaal belastingen	-285.524	-284.101
Fiscale winst over 2025:		1.177.515
Eerste € 200.000 19%		38.000
Daarna 25,8%		252.199
		290.199

De effectieve belastingdruk over 2025 bedraagt 1,3% van de winst (2024: 3,4%).

22. Verdeling van indirecte kosten in functionele model naar activiteiten

Verdeling van personeelskosten in functionele model naar activiteiten	2025	2024
Personeelskosten volgens het categoriaal model		
Lonen en salarissen	-551.437	-661.384
Sociale lasten	-76.208	-87.780
Pensioenlasten	-72.980	-78.132
	-700.625	-827.296
Personeelskosten in het functionele model		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-348.209	-337.537
Lasten onderhoudsactiviteiten	-262.035	-383.866
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Overige activiteiten	-7.006	-6.618
Overige organisatiekosten	-67.961	-84.384
Leefbaarheid	-15.414	-14.891
	-700.625	-827.296

Per 31 december 2025 bedraagt het aantal medewerkers 9. Het aantal fte's op fulltime basis bedraagt aan het einde van het verslagjaar 8,2.

Verdeling van afschrijvingskosten in functionele model naar activiteiten	2025	2024
Afschrijvingskosten volgens het categoriaal model		
Afschrijvingen materiële vaste activa	-55.455	-76.340
	-55.455	-76.340
Afschrijvingskosten in het functionele model		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-25.010	-31.224
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.285	-41.222
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Overige activiteiten	-332	-382
Overige organisatiekosten	-1.941	-2.367
Leefbaarheid	-887	-1.145
	-55.455	-76.340

Verdeling overige organisatiekosten in functionele model naar activiteiten	2025	2024
Overige organisatiekosten volgens het categoriaal model		
Overige organisatiekosten	-812.040	-609.432
	-812.040	-609.432
Overige organisatiekosten in het functionele model		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-274.093	-240.350
Lasten onderhoudsactiviteiten	-462.447	-339.112
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Overige activiteiten	-3.646	-2.938
Overige organisatiekosten	-62.130	-18.217
Leefbaarheid	-9.724	-8.815
	-812.040	-609.432

23. Accountantshonoraria

Onderstaande bedragen aan accountantshonoraria (inclusief BTW) zijn ten laste van het resultaat gebracht:

	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening (conform voorgesteld honorarium)	63.164	56.658
Andere controle opdrachten	0	0
Advieskosten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controle diensten	559	0
	63.723	56.658

2.8 Toelichting Wet Normering Topinkomens

De Wet Normering Topinkomens (WNT) is van toepassing op SEW. Het voor SEW toepasselijke bezoldigingsmaximum bedraagt in 2025 volgens klasse B Woningcorporaties € 131.000.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking	
	Dhr. M. Veenstra
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf	1/jan/25
In dienst tot	31/dec/25
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.348
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	17.646
Totaal bezoldiging	130.994
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	131.000
Vergelijkende cijfers 2024	
In dienst vanaf	01-01-2024
In dienst tot	31-12-2024
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.283
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	16.712
Totaal bezoldiging	123.995
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	124.000

Toeziethoudende topfunctionarissen			
	Dhr. A. de Vries	Dhr. J. Dunning	Mevr. E. Kant
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf	1/jan/25	1/jan/25	1/jan/25
In dienst tot	31/dec/25	31/dec/25	31/dec/25
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	12.576	8.384	8.384
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100
Vergelijkende cijfers 2024			
In dienst vanaf	1/jan/24	1/jan/24	1/jan/24
In dienst tot	31/dec/24	31/dec/24	31/dec/24
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	11.904	7.936	7.936
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting SEW ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de bestuurder van € 131.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.100. Deze maxima worden niet overschreden.

2.9 Bestuursverklaring

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

Vastgesteld door het bestuur op 28 april 2026.

Naam: Michiel Veenstra
Functie: Directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen van SEW verklaren de inhoud van het door het bestuur ter vaststelling overlegde jaarrapport 2025 dat bestaat uit het bestuursverslag, de jaarrekening en de overige gegevens te hebben onderzocht.

Op basis hiervan heeft de Raad van Commissarissen vervolgens het jaarrapport 2025 in de vergadering van 28 april 2026 goedgekeurd.

Naam: De heer A. de Vries
Functie: Voorzitter

Naam: De heer J. Dunning
Functie: Lid, vicevoorzitter en huurderscommissaris

Naam: Mevrouw E. Kant
Functie: Lid

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Eelder Woningbouw te Paterswolde gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Eelder Woningbouw op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Eelder Woningbouw zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 13 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het

proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele)verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Eelder Woningbouw, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane(contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Eelder Woningbouw bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicekosten en opbrengst verkopen. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 13 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 81 en 82. Hierin staat beschreven dat Stichting Eelder Woningbouw een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL)markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het

bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controle werkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht, 28 april 2026

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
W. Feenstra RA
