

A photograph of a woman with red hair pushing a stroller with a child in a residential area. The image is partially covered by a green overlay.

Jaarverslag 2025

Woningstichting SWZ

SWZ

**welkom
thuis**

Datum vastgesteld: 18 juni 2026

www.swz.nl

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG 2025	3
1. Samenvatting	3
2. Doelen voor 2025 en resultaten daarvan	6
2.1 Uitbreiden van het aanbod	6
2.2 Bijdragen aan een beter milieu	8
2.3 Wonen op maat voor verschillende bijzondere doelgroepen	11
2.4 Betaalbaar houden van het wonen	13
2.5 Zorgen voor goede woningen en een prettige woonomgeving	15
2.6 Verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening	16
2.7 Regionale Klachtenadviescommissie en Huurcommissie	17
2.8 De organisatie	19
2.9 Prestatie indicatoren financieel	21
3. Belanghouders	22
3.1. De Woonkoepel	22
3.2. Gemeente Zwolle	22
3.3. Andere belanghouders	23
4. Risicomanagement/Interne controle	24
4.1 Risicomanagement	24
4.2 Risicotabel	28
4.3 Interne controle	28
4.4 Integriteit	29
5. Governance	30
5.1 Bestuur	30
6. Raad van commissarissen	31
6.1. Van de voorzitter	31
6.2. Taak	32
6.3. Toezichtsvisie	32
6.4. Werkgeversrol	35
6.5. Over de raad van commissarissen	35
7. Financiële continuïteit	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde	38
7.3 Resultaatontwikkeling 2025	40
7.4 Ontwikkeling kasstromen	43
7.5 Doorkijk naar de toekomst	44
7.6 Treasury	46
JAARREKENING 2025	48
8. Balans per 31 december 2025 (na voorgestelde resultaatbestemming)	48
9. Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2025	50
10. Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)	51
11. Toelichting op de waarderinggrondslagen	53
11.1 Algemene toelichting	53
11.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	53
11.3 Grondslagen voor het bepalen van het resultaat	65
11.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	68
12. Toelichting op de balans	70
12.1 Vastgoedbeleggingen	70
12.2 Materiële vaste activa	78
12.3 Financiële vaste activa	79
12.4 Voorraden	81
12.5 Vorderingen & overlopende activa	82
12.6 Liquide middelen	82

12.7	Eigen vermogen	82
12.8	Voorzieningen.....	83
12.9	Langlopende schulden	84
12.10	Kortlopende schulden en overlopende passiva	86
12.11	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	87
13.	Financiële instrumenten	90
14.	Toelichting winst- en verliesrekening	93
14.1	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	93
14.2	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	97
14.3	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	97
14.4	Nettoresultaat overige activiteiten	98
14.5	Overige organisatiekosten.....	98
14.6	Kosten omtrent leefbaarheid	98
14.7	Financiële baten en lasten	98
14.8	Belastingen	99
15.	Afzonderlijke primaire overzichten.....	104
16.	Verklaring bestuur en raad van commissarissen	110
OVERIGE GEGEVENS		111
17.	Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat	111
18.	Controleverklaring	112
BIJLAGEN		122
Bijlage 1: Kengetallen		122
Bijlage 2: Winst- en verliesrekening Categorieel		123
Bijlage 3: Verslag van de ondernemingsraad.....		124
Bijlage 4: Verslag van HBV De Woonkoepel		129
Bijlage 5: Maatschappelijke belanghouders.....		133
Bijlage 6: Deelnemingen en verbindingen		135

BESTUURSVERSLAG 2025

1. Samenvatting

Dit jaarverslag geeft een terugblik op de prestaties van SWZ in 2025. Het afgelopen jaar heeft SWZ hard gewerkt om zowel de korte- als middellange termijndoelstellingen te behalen.

Uitbreiden van het aanbod

In Nederland raakt de steeds verder doorzettende woningcrisis alle doelgroepen, met toenemende maatschappelijke onrust ten gevolg. Ook de instroom van migranten ging door, evenals de uitstroom vanuit zorginstellingen. Allemaal groepen mensen met lage inkomens, die vrijwel volledig afhankelijk zijn van de sociale huur.

Over heel 2025 was de gemiddelde wachttijd voor een woning 4,6 jaar. Deze schommelt al jaren tussen 4,5 en 5 jaar. De norm die SWZ hanteert is 4,5 jaar.

Fors aantal nieuwbouwwoningen

In 2025 heeft SWZ maar liefst 156 nieuwe woningen toegevoegd. Dat zijn er veel meer dan gepland, met name omdat we van de Waterlelie, het transformatiecomplex aan de Zwarte Waterallee, alle 85 wooneenheden al in 2025 hebben opgeleverd. In eerste instantie hadden we ingeschat dat dat er in 2025 maar 12 zouden zijn, en de rest in 2026.

In 2025 zijn 2 nieuwbouwplannen van start gegaan: Knarrenhof met 32 woningen (oplevering 2026), en de Ooftmenger/Gildenhof met 43 appartementen (oplevering 2027). Ook is de sloop gestart van 88 appartementen in de 'Kop van Oost', in de wijk Dieze Oost.

Stadsdeal

De gemeente Zwolle en de 3 Zwolse corporaties ondertekenden medio 2025 de Stadsdeal: SWZ onderzoekt hierin 10 kansrijke inbreidingsprojecten, onder andere door 'optoppen'. Drie projecten zijn inmiddels onderzocht: een daarvan is kansrijk, bij de twee anderen is het financieel niet haalbaar om op te toppen. De resterende inbreidingsprojecten worden in 2026 verder onderzocht.

Bijdragen aan een beter milieu

We ervaren steeds meer gevolgen van klimaatverandering. Huurders van SWZ krijgen meer en meer te maken met hittestress en wateroverlast, en de noodzaak zoveel mogelijk 'groene energie' te gebruiken neemt toe. Verduurzaming en klimaatadaptatie worden steeds belangrijker, ook voor SWZ. Wat deed SWZ in 2025?

- 135 woningen individueel voorzien van zonnepanelen en 91 woningen collectief (op de algemene meter). In totaal zijn 5.483 woningen van SWZ voorzien van zonnepanelen. Dat is ruim 70% van het totale bezit.
- Tuinen onttegelen en vergroenen: 60 voortuinen aangepakt in samenwerking met de Straatboer; bij mutatie nog enkele woningen daaraan toegevoegd.
- Groene daken en hemelwaterafvoer: in diverse renovatieprojecten klimaatadaptieve maatregelen toegepast, zoals sedumdaken en afkoppelen van hemelwaterafvoeren.
- Beleid: de programma's klimaatadaptatie en circulariteit zijn gereed en vastgesteld.

Warmtenet

Bij het opstellen van warmteplannen zijn we afhankelijk van de gemeente Zwolle, want de beoogde warmtebron per wijk is bepalend voor het type installatie dat wij plaatsen in onze woningen. Als dit leidt tot langdurende onzekerheid, bepalen we hierin onze eigen koers. Stand van zaken: gemeente en SWZ zijn in Holtenbroek samen verdergegaan met de ontwikkeling van een warmte-eiland, gericht op het aankoppelen van de SWZ-complexen. Dit heeft nog niet geleid tot een passend aanbod; mogelijk komt dat medio 2026. Zo niet, dan is deze verkenning toch zinvol geweest, omdat we dan gefundeerd kunnen concluderen dat het beter is elk onze eigen weg te gaan. SWZ zal dan eigen complexgerichte warmteoplossingen voorbereiden en realiseren.

Wonen op maat voor bijzondere doelgroepen

Wooncoach Zwolle helpt mensen die beschermd wonen of in maatschappelijke opvang zitten om zelfstandig te wonen, en helpt ze om het zelfstandig wonen vol te houden. MEE Samen, de gemeente Zwolle, Samen Zwolle en woningcorporatie Openbaar Belang werkten hierin al samen. In juni 2025 zijn ook SWZ en deltaWonen aangesloten. Tot en met juni 2026 zal elke corporatie voor 5 wooncoachtrajecten een woning beschikbaar stellen. Dit leidde in 2025 tot 2 bemiddelde woningen vanuit SWZ.

Zorggeschikt wonen

- Op de 1e en 2e etage van de Waterlelie biedt Omega in 24 woningen begeleiding aan mensen met een verstandelijke en/of psychische beperking, 28 appartementen worden verhuurd aan statushouders en de overige 33 regulier via de Woningzoeker.
- Samen met IJsselheem en Vereen onderzoekt SWZ de opgave voor zorggeschikte woningen voor ouderen. Eén gezamenlijk ingerichte werkgroep onderzocht in welke wijken de vergrijzing het zwaarst toeslaat, en een andere welke woonzorgconcepten we gezamenlijk toe kunnen passen. Op basis van deze resultaten start in 2026 een vervolgonderzoek waarbij op twee locaties in Zwolle Zuid, samen met Vereen en IJsselheem de uitkomsten van de werkgroepen worden getoetst en in praktijk gebracht.

Betaalbaar houden van het wonen

In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is de maximale huursomstijging op 4,5% bepaald. Vanuit betaalbaarheid topt SWZ af op de streefhuur en krijgen woningen met een E-, F- of G-label geen huurverhoging. De gemiddelde huursomstijging is met 4,32% daarom ook lager dan 4,5%. Naast de reguliere huurverhoging vroeg SWZ een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50 of € 100 aan de hoge middeninkomens en de hoge inkomens.

Maandlasten verlichting

In diverse complexen hebben we ledverlichting toegepast in algemene ruimten, galerijen e.d. Daarnaast sloten we dit jaar in enkele meergezinscomplexen (appartementen) zonnepanelen aan op de algemene meter. Zo verlagen we de het stroomverbruik, en dus ook de energielasten: die dalen hiermee tussen de 20 en 30%. Een mooi resultaat is dat de huurachterstand ook dit jaar weer zeer laag is. De actieve inzet van onze medewerkers voorkomt betalingsachterstanden en de bijbehorende problemen voor huurders en onszelf.

Plannen huurbevroezing

Op 16 april maakte het kabinet zijn plannen bekend om de huren van sociale huurwoningen in

2025 en 2026 te bevrozen. Deze maatregel zou aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor woningcorporaties, terwijl daar slechts beperkte compensatie tegenover zou staan. Vanuit de sector – en tot ver daarbuiten – is hiertegen hevig geprotesteerd. Uiteindelijk werd het voornemen tot huurbevrozing ingetrokken, waardoor de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli alsnog kon doorgaan.

Zorgen voor goede woningen en een prettige woonomgeving

In de toekomstvisie stellen we ons als doel, dat bewoners in 2027 hun woning en woonomgeving met minimaal een 7,5 beoordelen. Wat valt daarbij op?

- De 7,5 wordt nog niet gehaald; de score blijft al enkele jaren steken op een 7,2 resp. 7,3. Dat is overigens hoger dan landelijk gemiddeld (een 6,9 en 6,7 in 2024).
- Huurders die in recenter gebouwde huizen wonen, zijn over het algemeen tevredener.
- Huurders die minder positief zijn over hun woonomgeving, geven vooral criminaliteit, afval op straat, overlast van burens en gevoel van onveiligheid als redenen.
- SWZ scoort met haar inzet voor een veilige en prettige buurt een 6,7, vergelijkbaar met vorig jaar. Let hierbij op dat uit de meting niet blijkt of huurders geen inzet waarnemen of dat ze die wel waarnemen, maar niet doorhebben dat SWZ die levert.

Het kernteam Vastgoedsturing heeft nu de opdracht om te onderzoeken welke interventies bij kunnen dragen aan het structureel verhogen van het huurdersoordeel. De resultaten van dit onderzoek moeten leiden tot een concreet, onderbouwd advies, gericht op het verbeteren van de ervaren kwaliteit van de woning en woonomgeving door huurders.

Dienstverlening scoort goed

Onder meer door het programma Van Goed naar Beter zijn er in 2025 acties uitgevoerd ter verbetering van interne processen en van de onderlinge samenwerking. Dat werpt z'n vruchten af, want ze hebben een positieve invloed op de beoordeling van onze dienstverlening. Gemiddeld geven onze huurders SWZ een 8 voor onze dienstverlening; dat is ook de norm die we nastreven. De reparatieverzoeken (uitgevoerd door onze eigen vakmannen) scoren als onderdeel verreweg het hoogst met een 8,4. Planmatig onderhoud en onderhoud op verzoek scoren met beide een 7,3 gemiddeld het laagst.

Klachtenzaken 2025

In 2025 ontving de klachtenadviescommissie 12 klachten over SWZ, voornamelijk over overlast en leefomgeving, renovatie en onderhoud van de woningen. 6 klachten zijn intern door SWZ afgehandeld. Ter vergelijking: in 2024 ontving de klachtenadviescommissie 9 klachten over SWZ. De Huurcommissie ontving 10 klachten over SWZ. Ter vergelijking: in 2024 waren dat er 12. De klachten gingen voornamelijk over onderhoud en gebreken.

Personeel en organisatie

In 2023 stelde SWZ de nieuwe Toekomstvisie 2024+ vast en in 2024 het Portefeuilleplan. Daarmee kan SWZ de realisatie van gestelde doelen en uitgevoerde activiteiten nu ook goed monitoren. In het kader van 'inzicht en monitoren' heeft de organisatie ook hard gewerkt aan het verbeteren van de plannenstructuur en het updaten van de inhoud ervan. Het ziekteverzuim is gestegen: van 4,89% in 2024 naar 5,63% in 2025. Het verzuim hebben we goed in beeld en we besteden veel aandacht aan begeleiding en re-integratie. Helaas ligt herstel en re-integratie van mensen met verzuim niet altijd in onze invloedssfeer, zeker als het

gaat om het langdurig verzuim wat niet werkgerelateerd is.
Op 31 december 2025 telde SWZ 93,95 fte.

Financiële uitdagingen voor de sector woningcorporaties

SWZ is nog steeds goed in staat om uit de kasstromen van huuropbrengsten aan haar lopende verplichtingen te voldoen. Op basis van haar financiële gezondheid kan ze voldoende investeren in nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en vernieuwing. Dat dit financieel comfort onder de huidige randvoorwaarden eindig is, is inmiddels evident. Het is denkbaar dat SWZ, om een goede financiële balans te behouden, in de loop van dit decennium terughoudender moet worden met investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dit is een probleem in de hele sector. De stijging van lonen en bouw- en materiaalkosten, de gestegen rente op de kapitaalmarkt, de oplopende kosten door VPB en ATAD... Dat alles drukt op het financiële plaatje van corporaties. Het voordeel dat er had moeten zijn doordat corporaties per 2023 geen Verhuurderheffing meer hoeven te betalen, is door al deze factoren al meer dan teniet gedaan.

Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel

Belangrijke onderwerpen voor De Woonkoepel waren in 2025 (het advies over) de huurverhoging en de uitwerking van de jaarschijf 2025. Ook bij de Stadsdeal, die de corporaties afsloten met de gemeente, was De Woonkoepel nauw betrokken. De Woonkoepel heeft hierover positief geadviseerd, en zo ook over de nieuwe huurvoorwaarden en het nieuwe flatreglement. De Woonkoepel is tevens nauw betrokken geweest bij de werving van twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen.

Zwolle, 18 juni 2026
Wiepke van Erp Taalman Kip
directeur-bestuurder

2. Doelen voor 2025 en resultaten daarvan

2.1 Uitbreiden van het aanbod

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- **Doel 1:** SWZ wil jaarlijks netto 150-180 sociale huurwoningen toevoegen in de komende 7 jaar. Rond 2030 exploiteert SWZ ruim 8.500 sociale huurwoningen.
- **Doel 2:** SWZ wil eind 2030 circa 400 huishoudens met middeninkomen gehuisvest hebben. De realisatie van woningen met een middenhuur schort echter op wanneer een gezonde exploitatie niet mogelijk is.

Prestatie-indicator voorraadontwikkeling 2025		2024	Realisatie 2025	Begroting 2025
DAEB	Netto aantal huurwoningen DAEB (ultimo jaar)	7.506	7.541	7.454
	<i>Nieuw toegevoegd</i>		117	44
	<i>Herclassificatie</i>		8	0
	<i>Sloop</i>		88	92
	<i>Verkoop</i>		2	4
	<i>Waarvan nieuwbouw flexwoningen</i>		27	27
Niet-DAEB	Netto aantal huurwoningen niet-DAEB (ultimo jaar)	157	186	193
	<i>Nieuw toegevoegd</i>		39	39
	<i>Herclassificatie</i>		8	0
	<i>Verkoop</i>		2	3

Projecten 2025	Begroot 2025	Resultaat 2025
De Tippe veld X1 DAEB	5	5
De Tippe veld X1 niet-DAEB	12	12
Breezicht-Noord Reede niet-DAEB	27	27
Flexwoningen Nijverheidsstraat	27	27
Waterlelie	12	*85
Totaal	83	156

* Totaal 88 eenheden waarvan 85 als wooneenheid worden gebruikt en 3 eenheden als groeps-, kantoor- en slaapwachtruimte.

In 2025 hebben we de doelstelling van 44 DAEB-woningen ruimschoots gehaald. De belangrijkste oorzaak is de oplevering van de Waterlelie met 85 wooneenheden, die allemaal in 2025 zijn opgeleverd. Ook in de niet-DAEB categorie is het verwachte aantal opleveringen gehaald.

In 2025 zijn 2 nieuwbouwplannen van start gegaan waarvan 1 een verwachte oplevering heeft in 2026:

- 20 DAEB- woningen Knarrenhof
- 12 Niet-DAEB woningen Knarrenhof

De bouw van 43 appartementen Ooftmenger/Gildenhof is gestart en staat gepland voor oplevering in 2027.

Stadsdeal

Gemeente en de corporaties hebben in 2025 de stadsdeal ondertekend. SWZ onderzoekt 10 kansrijke inbreidingsprojecten, onder andere door 'optop-projecten', waarvan de Vroomemarkte in verregaande voorbereiding is. De vergunningaanvraag daarvan wordt in 2026 verwacht. De optop-projecten Klooienberg en Amer bleken financieel niet haalbaar om uit te voeren. De resterende inbreidingsprojecten worden in 2026 verder onderzocht.

In 2025 zijn geen sloopbesluiten genomen. Wel is de sloop gestart van 88 appartementen Kop van Oost. De sloopwerkzaamheden van de Javastraat gaan in 2026 van start.

Wachttijden voor een woning

De uitbreiding van de woningvoorraad is als doel geformuleerd in onze Toekomstvisie 2024+. Maar het onderliggende doel is eigenlijk het verlagen van de wachttijden voor woning in de sociale huur. Daarom laten we in onderstaande tabel zien hoe de wachttijden in de loop van de tijd veranderen.



In de grafiek is de wachttijd voor het toewijzen van woningen per kwartaal te zien. Over heel 2025 was de gemiddelde wachttijd 4,6 jaar. De norm die SWZ hanteert is 4,5 jaar. De wachttijd schommelt al jaren tussen 4,5 en 5 jaar.

2.2 Bijdragen aan een beter milieu

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- **Doel 3:** Onze woningen zijn in 2040 fossielvrij. Daartoe zijn ze allemaal voldoende geïsoleerd, voorzien van een fossielvrije warmtebron en hebben zij – indien technisch mogelijk – zonnepanelen.
- **Doel 4:** In 2040 heeft SWZ al haar mogelijkheden benut om de effecten van klimaatverandering (hitte- en wateroverlast) voor de huurders zoveel mogelijk te beperken.
- **Doel 5:** In 2025 hebben we een circulariteitsprogramma, waarin we aangeven in welke mate we circulair kunnen zijn in 2040.

Prestatie-indicator milieu	2024	Resultaat eind 2025	Norm 2025; aantallen jaarplan
Aantal woningen met E-, F- en G-labels (excl. sloopwoningen en monumenten).	218 in bezit (16 in VvE)	63 verbeterd (155 in portefeuille).	Max. 146 nog in portefeuille (waarvan 16 in VvE).
Aantal woningen met open verbrandingstoestellen.	25 in bezit	11 verbeterd (14 in portefeuille).	Max. 15 nog in portefeuille.
Woningen energetisch verbeteren (incl. E, F en G labels).	939	114 verbeterd (822 in portefeuille).	746
Aantal woningen met een gasloze installatie (o.a. all-electric).	333	140 (674 totaal).	Min. 556.
Aantal woningen met een hybride installatie (warmtepomp + cv-ketel).	24	38 (129 totaal).	Min. 89.
Aantal woningen plug-and-play warmtenet.	428	0 (442 totaal).	Min. 506.
Aantal woningen voorzien van zonnepanelen.	3.315	87 ind. 226 coll. (Totaal 5.483: Collectief 1220 Collectief en individueel 309 Individueel 3.954).	Min. 3.815.

Voor het merendeel van de prestatie-indicatoren hebben we de norm voor 2025 gehaald. We hebben het afgelopen jaar gewerkt aan de verbetering van onze data. Hierdoor is er beter inzicht in de aantallen. We zien dat de inzet van de verschillende routes ons helpt om de normen te halen en dat we met onze partners de juiste weg zijn ingeslagen. Het deel van de prestatie-indicatoren dat we niet hebben gehaald, wordt grotendeels veroorzaakt door het ontbreken van tijd in de uitvoeringsplanning bij onze opdrachtnemers (aannemers) maar ook door gebrek aan eigen capaciteit door het over- en doorlopen van renovatieprojecten uit 2024.

We hebben renovatieprojecten met energetische verbeteringsprojecten (ruim 45 woningen) moeten doorschuiven naar 2026. Bij het verduurzamen van installaties (naar gasloze- of hybride installaties) komen we tegen dat woningen energetisch nog niet geheel op orde zijn om op voorhand de installatie te verduurzamen. Met onze partners zijn we druk bezig om ruim vooraf te beoordelen wanneer en welke woningen hiervoor klaar zijn.

Het reguliere onderhoud gaat wel op volle kracht verder. We hebben in 2025 aan maar liefst ruim 4.000 woningen reguliere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Meldenswaardige ontwikkelingen binnen het thema klimaat zijn:

Warmtenet

Bij het opstellen van warmteplannen zijn we afhankelijk van de voortgang van de gemeente Zwolle. De beoogde warmtebron per wijk is bepalend voor het type installatie dat wij plaatsen in de woningen. Als dit leidt tot te langdurende onzekerheid, bepalen we onze eigen koers voor het plaatsen van nieuwe installaties in de woningen. Stand van zaken tot nu toe:

- De gemeente en SWZ hebben besloten om in Holtenbroek samen verder te gaan. In Q4 2025 heeft de gemeente een concept businesscase en tarievenblad voor warmte-eiland 1 gedeeld, gericht op het koppelen van de SWZ-complexen. Dit heeft niet geleid tot een passend aanbod.
De verwachting is dat in Q2 2026 een aangepast aanbod volgt. Als dit wél passend is, kunnen we verder. Mocht dat niet het geval zijn, dan hebben we samen met de gemeente zorgvuldig onderzoek gedaan met goede inzet van beide partijen, waarna de samenwerking op dit onderwerp wordt beëindigd en ieder zijn eigen route volgt. SWZ zal dan eigen complexgerichte warmteoplossingen voorbereiden en realiseren.

Klimaatadaptieve maatregelen

Onttegelen, tuinen vergroenen resultaten:

Over het gehele jaar 2025 zijn er 60 voortuinen aangepakt in samenwerking met de Straatboer. Bij mutaties zijn enkele tuinen aangepakt (vergroend) en tegels verwijderd.

Groene daken en hemelwaterafvoer:

In de diverse renovatieprojecten dit jaar hebben we diverse maatregelen toegepast: o.a. het project de renovatie van de Botlek (R24120) en Tweede Weidjesstraat (R25221) passen we klimaatadaptieve maatregelen toe zoals sedumdaken en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren.

Ledverlichting

In diverse complexen passen we ledverlichting toe in algemene ruimten, galerijen e.d. We verlagen op deze manier de energie (stroomverbruik).

Zonnepanelen

135 woningen zijn individueel voorzien van zonnepanelen en voor 91 woningen zijn de zonnepanelen collectief aangesloten op de algemene meter. In totaal zijn 5.483 woningen (individueel en collectief) voorzien van zonnepanelen.

Bij hoogbouwcomplexen bepalen we per complex vooraf of het individueel of collectief wordt aangesloten of in sommige gevallen beide.

We zien dat het financiële voordeel voor onze huurders kleiner wordt en onderzoeken de mogelijkheden. Daarnaast bekijken we wat de impact van einde saldering regeling 2027 betekent.

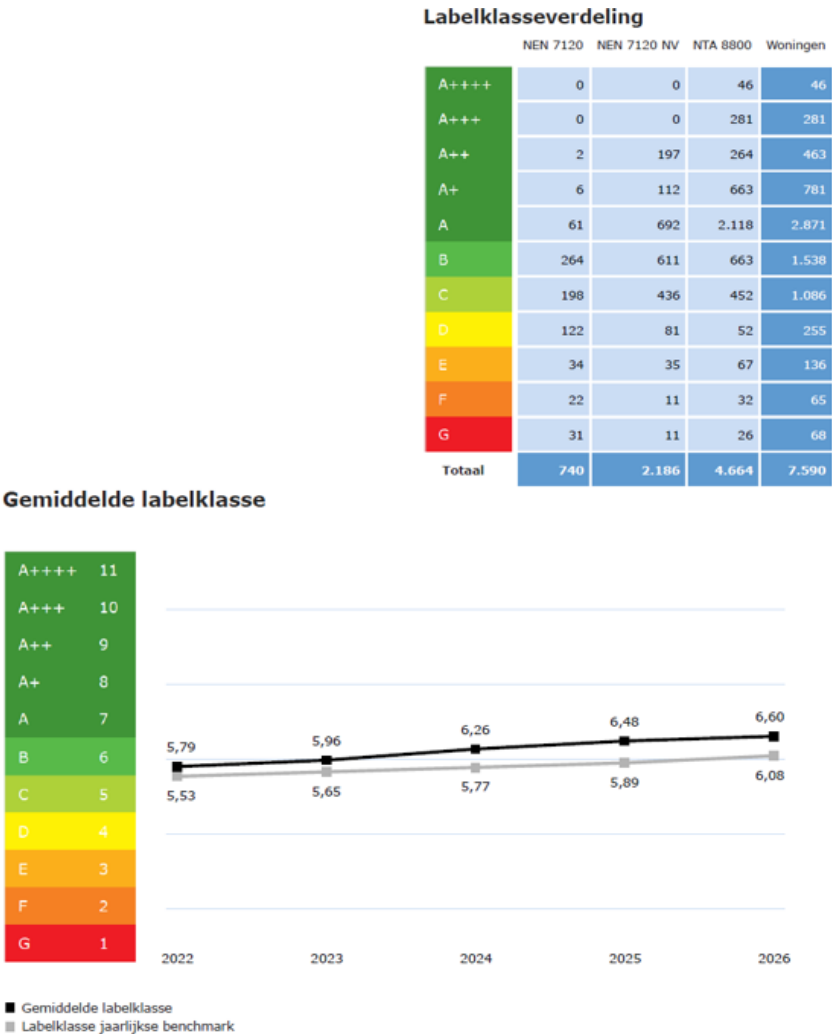
Beleid

De programma's klimaatadaptatie en circulariteit zijn gereed en vastgesteld.

Investerings in energemaatregelen (Energetische maatregelen)

Duurzaamheid is een van de belangrijke aandachtspunten van SWZ. Dit vanuit het streven naar betaalbaarheid, de beperking van de woonlasten, het terugbrengen van CO2-uitstoot en het verhogen van comfort.

Onderstaande tabel en grafiek geven weer waar SWZ staat, als het gaat om de labels van het bezit, zowel in absolute aantallen, als ten opzichte van de benchmark.



2.3 Wonen op maat voor verschillende bijzondere doelgroepen

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- **Doel 6:** *Onze bijzondere doelgroepen wonen in een SWZ-woning die past bij hun mogelijkheden, met juiste ondersteuning van derden (hulp, zorg, services, etc.).*

Kernteam wonen en zorg

Er is, na goedkeuring door MT, een kernteam Wonen en Zorg opgericht, met deelnemers uit verschillende afdelingen. Zo bundelen we de kennis over wonen en zorg, en kunnen we gericht inspelen op marktvragen en zorggerelateerde thema's. Het kernteam komt 1 keer per 6 weken bij elkaar aan de hand van een vooraf opgestelde agenda.

Wooncoach 2025

Wooncoach Zwolle helpt mensen die beschermd wonen, tijdelijk geen vaste woonplek hebben ('bankhoppen') of gebruikmaken van maatschappelijke opvang, om zelfstandig te wonen. Ook huurders die al zelfstandig wonen, kunnen een wooncoachtraject volgen, juist om het zelfstandig wonen vol te houden. De samenwerking binnen Wooncoach Zwolle bestond al uit MEE Samen, de gemeente Zwolle, Samen Zwolle en woningcorporatie Openbaar Belang. In 2025 zijn ook SWZ en deltaWonen aangesloten. Partijen spraken af in de periode juli 2025 tot en met juni 2026 een nieuwe projectronde te starten met 15 wooncoachtrajecten (5 trajecten per corporatie). Dit heeft in 2025 geleid tot 2 bemiddelde woningen vanuit SWZ.

De Waterlelie

Eind 2025 zijn de 87 appartementen en ontmoetingsruimte in de Waterlelie, gelegen aan de Zwartewaterallee, opgeleverd. 26 appartementen gelegen op de 1e en 2e etage en een ontmoetingsruimte op de begane grond worden verhuurd aan de Omega Groep, die begeleiding biedt aan mensen met een verstandelijke en/of psychische beperking. 28 appartementen worden verhuurd aan statushouders; de overige 33 worden verhuurd via de wensmodule van de Woningzoeker.

Zorggeschikt wonen

De vergrijzing brengt een grote transformatieopgave met zich mee. Vereen, IJsselheem en SWZ hebben in 2024 geconstateerd dat er behoefte is om deze opgave samen tegen het licht te houden en zijn hiermee in 2025 aan de slag gegaan door middel van themabijeenkomsten en gerichte opdrachten aan twee werkgroepen. De partijen hebben verkend in hoeverre opgaven elkaar overlappen, waar eventuele hiaten zitten en hoe we hier uiteindelijk gezamenlijk uitvoering aan kunnen geven. Samen met IJsselheem en Vereen zijn twee werkgroepen aan de slag gegaan. Eén onderzocht in welke wijken, als gevolg van de vergrijzing, behoefte zal ontstaan aan zorggeschikte en flexibel inzetbare woningen. De andere onderzocht welke woonzorgconcepten we gezamenlijk toe kunnen passen. De resultaten van beide werkgroepen zijn met elkaar gedeeld. De werkgroep 'locatiebepaling' heeft na onderzoek geconcludeerd dat de ontwikkelplannen in alle wijken aansluiten aan bij de toekomstige behoefte, behalve in Zwolle-Zuid. De werkgroep 'conceptontwikkeling' heeft een 'behoefte Programma van Eisen' opgesteld aan de hand van reeds uitgevoerde onderzoeken op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Op basis van deze resultaten

start een vervolgonderzoek in 2026 waarbij op twee locaties in Zwolle Zuid, samen met Vereen en IJsselheim, de uitkomsten van de werkgroepen worden getoetst en in praktijk gebracht.

2.4 Betaalbaar houden van het wonen

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- *Doel 7: De woonlasten van onze huurders zijn passend bij de inkomensklasse, de wettelijke kaders en de toewijzingsregels.*

Het aantal woningen verhuurd volgens de leegstandswet is fors afgenomen in 2025.

Prestatie-indicator betaalbaarheid	Resultaat eind 2025	Norm 2025
Aandeel vrijgekomen woningen met huur tot de kwaliteitskortingsgrens (kkg).	10%	8%
Aandeel vrijgekomen woningen met huur tussen de kkg en de eerste aftoppingsgrens.	59%	65%
Aandeel vrijgekomen woningen met huur tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens.	13%	12%
Aandeel vrijgekomen woningen met huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.	18%	15%

De toewijzingen zijn als volgt over de doelgroepen verdeeld:

Doelgroep	Aandeel in totaal aantal toewijzingen	Aandeel niet-passend per doelgroep
Primair	69%	0.5 % te duur
Secundair	27%	16% te goedkoop
Tertiair	4%	28% te goedkoop

In de nieuwe Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 werd de afspraak gemaakt dat de huursom in 2025 met maximaal 4,5% mocht stijgen. Dit was ook de reguliere huurverhoging voor de meeste huurders. Vanuit betaalbaarheid heeft SWZ wel diverse uitzonderingen bij de huurverhoging. Zo wordt bij de reguliere huurverhoging afgetopt op de streefhuur en krijgen woningen met een E-, F- of G-label geen huurverhoging. De gemiddelde huursomstijging is met 4,32% daarom ook lager dan 4,5%. Naast de reguliere huurverhoging vroeg SWZ een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50 of € 100 aan de hoge middeninkomens en de hoge inkomens. Op 16 april maakte het kabinet bekend voornemens te zijn om de huren van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Deze maatregel zou aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor woningcorporaties, terwijl daar slechts beperkte compensatie tegenover stond. Vanuit de sector is hiertegen hevig geprotesteerd. Uiteindelijk besloot de minister om het voornemen tot huurbevriezing in te trekken, waardoor de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli alsnog kon doorgaan.

Maandlasten verlichting door energiebesparende maatregelen

In diverse complexen hebben we ledverlichting toegepast in algemene ruimten, galerijen e.d. Daarnaast hebben we dit jaar in enkele meergezinscomplexen (appartementen) zonnepanelen aangesloten op de algemene meter. Hiermee kunnen we de energielasten (stroomverbruik) gemiddeld met 20% tot 30% verlagen.

Prestatie-indicator	Resultaat eind 2025	Norm 2025
Aandeel toegewezen woningen huurders met inkomen onder de Europese grens.	96,4%	Min. 85%
Aandeel huurtoeslaggerechtigden aan wie passend is toegewezen.	99,7%	Min. 95%
Stijging huur volgens huursombenadering (berekend op 1-1-2026).	4,32%	4,5%
Mutatiegraad totale bezit cumulatief.	6,3%	7,0%
Huurachterstand.	0,32%	0,5%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat we ruim voldoen aan de regels voor passend toewijzen (indicator 1 en 2). Een mooi resultaat is dat de huurachterstand ook dit jaar weer zeer laag is. De actieve inzet voorkomt betalingsachterstanden en de bijbehorende problemen voor zowel huurders als onszelf.

2.5 Zorgen voor goede woningen en een prettige woonomgeving

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- *Doel 8: De huurdersoordelen voor de woning en woonomgeving zijn vanaf 2027 minimaal een 7,5.*

De resultaten liggen in lijn met de resultaten uit voorgaande jaren. Tegelijkertijd blijven de resultaten voor de woningkwaliteit en de woonomgeving achter op de doelstelling voor 2027. We willen naar minimaal een 7,5 terwijl we blijven steken op respectievelijk een 7,3 en 7,2. Overigens liggen deze resultaten wel hoger dan het landelijk gemiddelde van een 6,9 en 6,7 van 2024.

Prestatie-indicator tevredenheid	2025	Resultaat eind 2025		Norm 2025
Waardering huurders voor hun woning.	7,3	Meting in Q2		7,5
Waardering huurders voor hun woonomgeving.	7,2	Meting in Q2		7,5

Kwaliteit en onderhoud

De kwaliteit van de woning scoort dus net als de afgelopen twee jaar een 7,3. Het onderhoud wordt ook beoordeeld met een 7,3 en dat is een lichte stijging ten opzichte van de afgelopen twee jaren (7,2). Huurders die in recenter gebouwde huizen wonen, zijn over het algemeen tevredener.

Woonomgeving

De woonomgeving is dit jaar gewaardeerd op een 7,2 en ligt daarmee in lijn met voorgaande twee jaren. Huurders die minder positief zijn over hun buurt, noemen voornamelijk criminaliteit, afval op straat, overlast van burens en een gevoel van onveiligheid als redenen.

Als het gaat om de inzet van SWZ voor een veilige en prettige buurt dan krijgt dit een 6,7 – wat vergelijkbaar is met vorig jaar. Uit toelichtingen blijkt dat een laag oordeel vaak voortkomt uit het feit dat men niet op de hoogte is van de inzet van SWZ. Niet duidelijk is of huurders geen inzet waarnemen, of dat ze die wel waarnemen maar niet in de gaten hebben dat die van SWZ is.

Voor 2027 hebben we onszelf als doel gesteld het huurdersoordeel voor woningkwaliteit en woonomgeving te verhogen naar minimaal een 7,5. Omdat we nog geen stijgende lijn zien richting deze score, heeft het MT het kernteam Vastgoedsturing de opdracht gegeven om te onderzoeken welke interventies bij kunnen dragen aan het structureel verhogen van het huurdersoordeel. De resultaten van dit onderzoek moeten leiden tot een concreet, onderbouwd advies aan de organisatie, gericht op het verbeteren van de ervaren kwaliteit van de woning en woonomgeving door huurders.

2.6 Verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- *Doel 9: Het huurdersoordeel voor onze dienstverlening is vanaf 2027 op alle onderdelen minimaal een 8,0.*

Prestatie-indicator	2025	Q1	Q2	Q3	Q4	Norm 2025
Waardering huurders voor onze dienstverlening is op alle onderdelen.	8,0	8,1	8,1	8,0	8,0	≥ 8,0

De waardering voor onze dienstverlening is gelijk gebleven. Het blijkt dat onze interne verbeteringen haar vruchten afwerpt. Vanuit het programma Van Goed naar Beter zijn er in 2025 een aantal acties uitgevoerd. Deze acties zagen enerzijds toe op de verbetering van interne processen en anderzijds op de onderlinge samenwerking. De acties hebben met elkaar gemeen dat ze uiteindelijk een positieve invloed hebben op de beoordeling van onze dienstverlening. De directe mate van invloed zal per actie verschillen. Hieronder volgt een opsomming van de acties in 2025:

- Verbetering van de Intrawis-applicatie.
- Een presentatie in ieder afdelingsoverleg over communicatie met huurders en woningzoekenden.
- De 'week-van-het-minder-mailen'. Medewerkers werden gestimuleerd om elkaar meer op te zoeken in plaats van enkel te mailen.
- Een drietal personeelsbijeenkomsten, waarvan één geheel gewijd werd aan het thema 'feedback'.
- Verbetering van de samenwerking tussen teams, o.a. door verbetering/verduidelijking van processen, kennisbankinformatie, etc.
- Een paasbrunch voor verbetering van de onderlinge samenwerking.
- Bijwonen van elkaars werkoverleggen om zodoende meer op de hoogte te zijn van elkaars werkzaamheden.
- Meelopen met collega's om zodoende meer op de hoogte te zijn van elkaars werkzaamheden.
- Meerdere zeepkistsessies waarin medewerkers tijdens de lunchpauze een korte presentatie geven over een actueel thema.

In onderstaande tabel worden de scores op de afzonderlijke delen van de dienstverlening weergegeven. Het gaat om een voortschrijdend jaargemiddelde.

Te realiseren	Norm 2025	Q1	Q2	Q3	Q4
Tevredenheid nieuwe huurders.	8,0	8,1	8,0	7,9	8,0
Tevredenheid vertrokken huurders.	8,0	8,6	8,3	7,8	7,6
Tevredenheid huurder over reparatieverzoeken.	8,0	8,3	8,3	8,4	8,4
Tevredenheid huurder over de uitvoering van planmatig onderhoud.	8,0	6,4	7,2	7,2	7,3
Tevredenheid huurder over 'Onderhoud op Verzoek'.	8,0	7,0	7,1	7,0	7,3

2.7 Regionale Klachtenadviescommissie en Huurcommissie

Regionale Klachtencommissie

De klachtenadviescommissie is bevoegd om te adviseren over klachten die zijn gericht tegen de volgende woningcorporaties:

- Beter Wonen IJsselmuiden
- deltaWonen
- Openbaar Belang
- SallandWonen
- Woonstichting Vechthorst
- Vechtdal Wonen
- Wetland Wonen
- Oost Flevoland Woondiensten
- Mercatus
- Patrimonium
- SWZ

Het externe secretariaat is uitgevoerd door Secretary Solutions uit Holten. De klachtenadviescommissie adviseert met toepassing van het Reglement Klachtenadviescommissie.

Samenstelling commissie

De commissie heeft in 2025 met zes leden gewerkt: de heer mr. F.P. Lomans (voorzitter), de heer J.W. Kanis (vicevoorzitter) en de overige leden, mevrouw A. Kolenaar, mevrouw H. Polak, de heer A. Deuten en mevrouw T. Otter.

Per 1 januari 2025 zijn mevrouw Kolenaar en mevrouw Polak aangetreden ter vervanging van mevrouw Nijenstein en mevrouw Knigge i.v.m. het aflopen van de termijn.

Klachtenadviescommissiezaken 2025

In 2025 ontving de klachtenadviescommissie 12 klachten over SWZ. De meeste klachten gingen over overlast en de leefomgeving, renovatie en onderhoud van de woningen. Ook waren er klachten over huurbetaling. 4 klachten konden niet in behandeling worden genomen vanwege niet-ontvankelijkheid.

6 klachten werden intern door SWZ afgehandeld. 2 klachten werden behandeld tijdens een hoorzitting, waarbij de klachtenadviescommissie het advies uitbracht om de klachten ongegrond te verklaren. Ter vergelijking: in 2024 ontving de klachtenadviescommissie 9 klachten over SWZ.

Voor een verdere toelichting verwijzen we naar het jaarverslag van de Klachtenadviescommissie op www.swz.nl.

Huurcommissie

De Huurcommissie beoordeelt geschillen tussen huurders en verhuurders over zaken zoals huurprijzen, huurverhogingen en gebreken. Zij doet bindende uitspraken op basis van de geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet huurprijzen woonruimte en hanteert hierbij het Handboek Huurcommissie.

Huurcommissiezaken 2025

In 2025 werden bij de Huurcommissie 10 klachten ingediend tegen SWZ. In 2024 ontving de Huurcommissie 12 klachten over SWZ. Van 4 zaken uit 2024 volgde in 2025 een uitspraak. In totaal vonden er 10 online hoorzittingen plaats in 2025, waarvan 2 betrekking hadden op klachten die in 2024 waren ingediend.

Van de in 2025 behandelde klachtprocedures werd de huurder bij 5 klachten in het ongelijk gesteld. Eén dossier werd voortijdig gesloten en de huurder werd doorverwezen naar de klachtencommissie. Bij 4 klachtprocedures werd de huurder in het gelijk gesteld; twee van deze klachten betroffen hetzelfde adres en gingen over een langdurig technisch mankement. Voor 1 klacht uit 2025 is een hoorzitting geweest en volgt de uitspraak in 2026.

Tegen SWZ ingediende klachten bij de Huurcommissie per categorie in 2025:

- onderhoud en gebreken: 7
- huurverhoging: 2
- overige geschillen: 1

2.8 De organisatie

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- **Doel 10:** De organisatie heeft in 2027 de juiste structuur, omvang, cultuur, kennis en competenties in huis om de ambities waar te maken.

Prestatie-indicator	2024	Resultaat eind 2025	Norm 2025
Ziekteverzuim.	4,89%	5,63 %	Max. 5%
Inleenkosten.	€794.512	€490.848	Max. € 350.000
Aantal fte's.	98,4	93,95	97
Medewerkers Tevredenheidsonderzoek.	n.v.t.	meting in 2026	
Elke medewerker heeft deelgenomen aan een opleiding om bij te blijven op vakgebied.	100%	100%	Min. 1 opleiding per medewerker.
Percentage vacatures dat wordt ingevuld door mensen met als doel een inclusiever en diverser personeelsbestand.	In verband met de privacy van de medewerkers rapporteren we niet op dit doel.		
Aantal activiteiten georganiseerd om mensen kennis te laten maken met het werk van een collega van een andere afdeling.	1	2	Min. 2

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is licht gestegen. Het verzuim hebben we goed in beeld en we besteden veel aandacht aan de re-integratie van de mensen die verzuimen. Ter aanvulling geeft onderstaande tabel een overzicht van de duur categorieën.

Verzuim naar duurcategorie	Norm 2025	Kort <7	Mid. 7-42	Lang >42	Totaal
Resultaat eind 2025.	< 5%	1,09 %	0,8 %	3,74	5,63%
Aandeel in % in totale verzuim.		20	14	66	100

Inleenkosten

Bij Vastgoed wordt het meest ingeleend. De reden hiervoor is de inhuur van een hoofd Servicedienst a.i. in Q1 2025 en het vertrek van 2 projectmanagers. Binnen Wonen had de inhuur met name te maken met ziekteverzuim en zwangerschapsverlof.

INLEENKRACHTEN 2025		
Afdeling	Jaarplan	Realisatie
Planontwikkeling & realisatie		221.696
Servicedienst		110.927
Bedrijfsvoering		-
Staf		-
Wonen algemeen		4.683
Verhuur		84.724
Sociaal beheer		68.818
Totaal	€ 350.000	€ 490.848

Aantal fte's

Op 31-12-2025 heeft SWZ 93,95 fte. Daarmee zitten we onder de norm van 97 fte. Op 1 januari 2026 starten een medewerker planning en een projectmanager. Op 1 februari start ook een nieuwe medewerker in ons magazijn. Er is nog een vacature voor een projectmanager maar deze zetten we voorlopig even on hold. Per 1 februari 2026 gaat er nog een projectleider met pensioen.

Opleidingen

Ook in 2025 zijn er op verschillende gebieden weer interne opleidingen aangeboden, o.a.:

- Digitale ontwikkeling: Excel en Co-pilot.
- Persoonlijke ontwikkeling:
 - 1-op-1 coaching door een ervaren coach. Mensen kunnen zelf hun leerpunt inbrengen.
 - 1-op-1 coaching met als onderwerpen timemanagement, prioriteren en effectief plannen van je werk.
- Vakontwikkeling:
 - Voor de vakmannen: stucadoors/NEN 8025 (elektriciteit) en een liftraining (mensen bevrijden uit liften).
 - Training huurrecht met diverse actuele onderwerpen.
 - Business case 'Wonen en Zorg' waarin is ingegaan op dit complexe terrein door mensen vanuit vastgoed en wonen die hierbij betrokken zijn.
- Samenwerken:
 - Tussen Wonen en Vastgoed zijn enkele dagen georganiseerd met als doel de samenwerking in projecten naar een hoger plan te brengen.
- Omgaan met agressie: fysieke weerbaarheid voor onze mensen die in de wijk werken.

2.9 Prestatie indicatoren financieel

Prestatie-indicatoren	Norm 2025	Resultaat
Bedrijfslasten per VHE, conform berekeningswijze Aedes-benchmark (SWZ-norm)	< € 1.018	€ 740
Loan-to-value o.b.v. WSW-beleidswaarde	Maximaal 70%	43,3%
Solvabiliteit o.b.v. WSW-beleidswaarde	Minimaal 30%	53,5%
ICR (DAEB)	Minimaal 1,4	1,88
ICR (niet-DAEB)	Minimaal 1,8	4,34
Dekkingsratio marktwaarde	Maximaal 70%	24,7%
Onderpandratio	Maximaal 70%	24,4%
Huurderving bestaand bezit (SWZ-norm)	Maximaal 0,6%	0,49%
Huurachterstand (SWZ-norm)	Maximaal 0,5%	0,32%

Korte toelichting op deze resultaten

Het percentage huurachterstand is weliswaar iets hoger dan eind 2024 (0,28%), maar nog steeds ruim lager dan onze norm. In 2025 zijn er 2 ontruimingën geweest. In 2024 is er 1 ontruiming geweest. In voorgaande jaren was het aantal ontruimingën hoger. Het aantal behaalde ontruimingsvonnissen in 2025 is 12. Dit is 1 meer dan in 2024. Het aantal behaalde betaalvonnissen (vonnis om beslag op inkomen of uitkering te kunnen leggen) is 8. Dit is 4 minder dan in 2024.

De overige resultaten worden vanaf Hoofdstuk 7 verder toegelicht.

3. Belanghouders

SWZ beschouwt de huurdersbelangenvereniging (De Woonkoepel) en de gemeente Zwolle als haar voornaamste belanghouders. Met hen is geregeld formeel en informeel overleg.

3.1. De Woonkoepel

De Woonkoepel behartigt de belangen van de huurders van SWZ. Afspraken over de onderlinge samenwerking zijn vastgesteld in een samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst zijn ook de onderwerpen benoemd (conform de Wet op het overleg huurders verhuurder) waarover De Woonkoepel informatierecht, instemmingsrecht en adviesrecht heeft. Belangrijke onderwerpen voor De Woonkoepel waren (het advies over) de huurverhoging en de uitwerking van de jaarschijf 2025. Ook bij de Stadsdeal, die de corporaties afsloten met de gemeente, was De Woonkoepel nauw betrokken. De Woonkoepel heeft hierover ook positief geadviseerd.

Het afgelopen jaar zijn er 5 overleggen tussen SWZ en De Woonkoepel geweest. Daarnaast waren er ook aparte overleggen over een thema, waaronder over de huurverhoging en het huurbeleid in zijn algemeenheid. Verder is er een hei(mid)dag georganiseerd waar ook de huurderscommissarissen bij aanwezig waren. Dit was een legoworkshop over de ideale samenwerking van de Woonkoepel en SWZ met huurders.

Op 1 mei was de ALV van De Woonkoepel. Deze wordt vanaf 2024 één keer per jaar gehouden.

De Woonkoepel is ook om advies gevraagd over de nieuwe huurvoorwaarden en het nieuwe flatreglement. Zij heeft hier positief op gereageerd.

Ook is De Woonkoepel nauw betrokken geweest bij de werving van twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen.

Aan de ondersteuning van de activiteiten van De Woonkoepel is in 2025 een bedrag van ongeveer € 45.000,00 besteed. Voor de inhoud van de activiteiten wordt verwezen naar het eigen verslag van De Woonkoepel, dat is opgenomen als bijlage 4 in dit jaarverslag.

3.2. Gemeente Zwolle

2025 was het tweede jaar van de Prestatieafspraken 2024-2027. De kaderafspraken worden op onderdelen jaarlijks geconcretiseerd in een jaarschijf.

De Stadsdeal is, na veel vertraging, medio 2025 ondertekend. De Stadsdeal bevat afspraken tussen gemeente en woningcorporaties over het extra en snel toevoegen van woningen op eigen grond en gebouwen. Ook projecten van SWZ zijn hierin opgenomen. Daarmee is inmiddels gestart. Hoewel de Stadsdeal een belangrijke stap is, zien we in de praktijk dat het doorbreken van bestaande werkwijzen en processen bij partijen tijd vraagt en niet vanzelf gaat. Tegelijkertijd helpt de Stadsdeal wel om knelpunten die projecten vertragen sneller gezamenlijk te signaleren en bespreekbaar te maken, zodat we samen kunnen kijken hoe we deze kunnen oplossen.

Ook binnen het lopende nieuwbouwprogramma zien we dat het realiseren van de afgesproken doelstellingen onder druk staat. Tegelijkertijd blijven we, samen met onze partners, zoeken naar oplossingen om projecten zoveel mogelijk voortgang te laten houden. We zijn dan ook blij dat het SWZ in 2025 gelukt is om 157 nieuwe woningen op te leveren.

In 2025 vond 5 keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de bestuurders van de drie Zwolse corporaties en de wethouder Wonen. Bij één overleg sloten ook de huurdersorganisaties aan. De voortgang van de jaarschijf 2025 is besproken en er zijn afspraken gemaakt over de nieuwe jaarschijf 2026.

Daarnaast waren er diverse bestuurlijke overleggen en twee ALV's van het platform WWZ038, en een gezamenlijke ALV met WWZ038 en het Concilium. De directeur-bestuurder van SWZ zit in het bestuur van WWZ038; SWZ is lid van het Concilium.

Ook is er regelmatig individueel contact tussen bestuurder en diverse wethouders, en uiteraard zijn er vele contacten op vele thema's tussen medewerkers van SWZ en die van de gemeente.

Op wijk- en buurniveau zijn er diverse en intensieve contacten tussen SWZ en instellingen op het gebied van zorg en welzijn. SWZ vervult een signalerende rol, de zorg- en welzijnspartijen bieden een passend ondersteuningsaanbod. In goede afstemming proberen we samen adequaat te handelen in situaties van overlast of huurschuld; bij persoonlijke problematiek verwijzen we door. Ook dit jaar vroegen we in een aantal situaties – in het belang van omwonenden die ernstige overlast ervaren – de rechter om een ontruimingsvonnis. Deze verzoeken zijn toegewezen.

De contacten met de andere twee woningcorporaties in Zwolle zijn heel goed. Op bestuurlijk niveau richten de contacten zich vooral op strategische en beleidsmatige zaken. De contacten op medewerkersniveau hebben betrekking op de uitvoering van de prestatieafspraken, de woonruimteverdeling, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de verdere digitalisering. SWZ participeert in het NoWoZo-overleg van corporaties in Noord- en West-Overijssel, en is lid van Aedes en van de Groene Huisvesters. Daarnaast is SWZ lid van de Smart Zwolle Alliantie, van Platform WWZ038 en van het Concilium.

3.3. Andere belanghouders

In bijlage 5 staat een overzicht van de belanghouders van SWZ. Met elk van deze partijen hebben we op verschillende niveaus en al naar gelang de omstandigheden contact.

4. Risicomanagement/Interne controle

SWZ heeft vanuit haar maatschappelijke taak een risicomijdende grondhouding bij het realiseren van haar doelstellingen. Dat zien we terug in de beheersing van risico's, die zijn vastgelegd in het interne controleplan van 2024+. In november 2025 heeft SWZ een fraude-risicoanalyse opgesteld, die zowel in het MT als met de RvC en de accountant is besproken. Het doel van deze bijeenkomst was het continu bewust blijven van de mogelijke risico's die ervoor kunnen zorgen dat we onze doelstellingen niet behalen. Dit werd gedaan aan de hand van verschillende praktijkvoorbeelden. Daarnaast werd gekeken naar de reeds geïdentificeerde risico's (en mogelijke nieuwe risico's), het risicoprofiel en de getroffen beheersmaatregelen.

In 2023 is het beleid rondom risicomanagement geactualiseerd. Denk hierbij aan de opzet en werking van het huidige risicomanagementmodel en aansluiting met Toekomstvisie2024+.

In deze paragraaf wordt zowel het risicomanagement, als de interne controle binnen SWZ nader toegelicht.

4.1 Risicomanagement

SWZ beschikt over een risicomanagementbeleid waarin is vastgelegd hoe ze haar risico's beheersbaar wil houden bij de realisatie van haar doelen. De risico's binnen SWZ zijn ingedeeld naar strategische, tactische en operationele risico's.

Voor de beheersing van de strategische en tactische risico's vormen de strategische en tactische kaarten, opgenomen in het risicomanagementbeleid, een belangrijk hulpmiddel.

Met het toepassen van risicomanagement streeft SWZ de volgende doelstellingen na:

- Voldoen aan wet- en regelgeving.
- Realiseren van de strategische doelstellingen door het inzichtelijk maken van de risico's die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar kunnen brengen.
- Mitigeren van benoemde risico's met het doorvoeren van beheersmaatregelen.
- Stimuleren en vergroten van het risicobewustzijn (van medewerkers) in de organisatie.
- Maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het al dan niet nemen van risico's.
- Voorkomen en/of verkleinen van financiële tegenvallers.

SWZ hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- Risicomanagement draagt bij aan de realisatie van de doelstellingen van SWZ.
- Risicomanagement maakt integraal deel uit van alle processen van de organisatie.
- Risicomanagement vormt de basis voor goede keuzes en maakt deel uit van de besluitvorming.

Strategische risico's

De door het management en de raad van commissarissen benoemde Top 5 van de vijftien belangrijkste strategische risico's zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig boekjaar. Dit zijn risico's die ervoor kunnen zorgen dat SWZ haar doelstellingen uit het ondernemingsplan niet kan realiseren.

1. Bouwkostenstijging: doordat prijsstijgingen van bouwmaterialen, grondstoffen en arbeid als gevolg van schaarste vele malen hoger zijn dan de jaarlijkse huursomstijging, bestaat het risico dat er steeds minder financiële ruimte is met als gevolg minder en duurdere nieuwbouw (en niet kunnen voldoen aan de Nationale prestatieafspraken), renovatie en onderhoud (achterstallig onderhoud);
2. Tekort aan bouwlocaties: door een tekort aan bouwlocaties bestaat het risico dat SWZ niet kan voldoen aan de prestatieopgaven van de gemeente Zwolle die een onderdeel zijn van de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties als het gaat om de nieuwbouwoopgave;
3. Duurzaamheidsinvesteringen: om onze woonvoorraad energieneutraal te maken zijn deze onrendabele investeringen (er staat immers geen huurverhoging tegenover) nodig. Duurzaamheidsinvesteringen kunnen leiden tot vermogensverlies met als risico dat op termijn de financiële borging van onze investeringen steeds moeilijker wordt;
4. Betaalbaarheid: mede door inflatie en prijsstijgingen anderszins wordt een huurwoning voor een steeds groter deel van onze doelgroepen onbetaalbaar. Hier bestaat het risico op oplopende huurachterstanden en/of niet incasseerbare huur;
5. Leefbaarheid: het risico bestaat dat door de toenemende sociale problematiek en armoede de overlast toeneemt met als gevolg het wegvallen van de sociale cohesie in buurten en wijken.

De hierboven genoemde strategische risico's worden in het MT-overleg besproken bij het behandelen van: investeringsvoorstellen, beleidsstukken, jaarplannen, kwartaalrapportages, vijfvrageanalyses en bij het opstellen van het jaarverslag. De top-5 strategische risico's zijn benoemd in onderstaande risicotabel (paragraaf 4.2).

Vijfvrageanalyseformulier

De hierboven genoemde strategische risico's en de beheersbaarheid hiervan worden vastgelegd in een 'vijfvrageanalyseformulier'. Op dit formulier wordt door de risico-eigenaar inzichtelijk gemaakt wat de omschrijving is van het risico, de impact, welke beheersmaatregelen reeds zijn genomen, wanneer men tevreden is over de mate van beheersing, of de huidige beheersmaatregelen voldoende zijn en zo nee, welke acties nog moeten volgen.

Onderstaand ter illustratie het vijfvrageanalyseformulier van het operationeel risico 'Woonfraude'.

Vraag 1: Wat is de omschrijving van het risico?

Er bestaat een kans dat huurders de woning oneigenlijk gebruiken. Denk hierbij aan het onderverhuren, verhuren aan toeristen, prostitutie of het gebruiken voor criminele activiteiten zoals hennepcultuur en drugshandel. Ook het verzwijgen van de werkelijke woonsituatie, bijvoorbeeld door niet zelf de woning te bewonen, valt hieronder.

Vraag 1a: Wat is de impact van het risico?

Woonfraude kan leiden tot overlast, een onveilig gevoel, impact op de leefbaarheid en langere wachtlijsten voor woningzoekenden, en wordt daarom door gemeentes,

woningcorporaties en de politie aangepakt met sancties zoals boetes, ontbinding van de huurovereenkomst of tijdelijke sluiting van de woning door de gemeente.

Vraag 1b: intern risico?

Nee

Vraag 1c: extern risico?

Ja

Vraag 2: Welke beheersmaatregelen zijn reeds getroffen?

1. Opvragen huurdersverklaring bij de woningcorporatie waar de kandidaat-huurder een woning heeft gehuurd. Controleren of er voldoende inkomen is om de huur te kunnen betalen. Ook wordt gekeken of er geen oude huurschuld is.
2. Check of de kandidaat-huurder voorkomt op de signaleringslijst ongewenst huurdersgedrag.
3. Huurcontract kan worden ontbonden indien de huurder zich schuldig maakt aan ernstige woonfraude. Bij vermoedens van ernstige woonfraude wordt de politie en/of de gemeente ingeschakeld en bij bewijs wordt een rechter gevraagd het huurcontract te ontbinden.
4. Convenant Woonfraude. De woningcorporaties en de gemeente Zwolle zijn bezig een convenant Woonfraude op te stellen. Het doel hiervan is om gezamenlijk ernstige woonfraude aan te pakken. Woonfraude is in sommige gevallen dusdanig complex en ernstig dat er meerdere partijen nodig zijn om deze woonfraude aan te pakken. Dit convenant is een aanvulling op de reeds bestaande mogelijkheden voor de aanpak van woonfraude en dat is het makkelijker uitwisselen van privacygevoelige gegevens.
5. Voorafgaand aan dit convenant dient er door betrokken partijen een DPIA (Data Protection Impact Assessment) te worden opgesteld. Een DPIA is een analyse (verplichting vanuit de AVG) om vooraf de privacyrisico's van gegevensverwerking tussen partijen in kaart te brengen indien er een hoog privacyrisico is. Het doel van deze assessment is om maatregelen te nemen om dit privacyrisico te verkleinen of te voorkomen. Er is op dit moment een concept DPIA opgesteld die nog gedeeld moet worden. In november 2025 komt hier een vervolg op. Namens SWZ zijn Harry Boeve (sr. wijkconsulent en de business controller bij dit convenant betrokken.

Vraag 3: Wanneer is SWZ tevreden over de beheersing van het risico?

Als er werkbare afspraken (convenant) zijn gemaakt met betrokken partijen met als doel om gezamenlijk ernstige woonfraude in Zwolle zo snel mogelijk te signaleren en maatregelen te kunnen nemen.

Vraag 4: Is de huidige beheersing afdoende: ja/nee?

Deze vraag is in dit geval niet eenvoudig met ja of nee te beantwoorden. Woonfraude is per definitie niet te voorkomen. SWZ denkt dat zij met de bovengenoemde maatregelen

voldoende doet wat binnen de wet mogelijk is om woonfraude vroegtijdig te signaleren en effectief aan te pakken.
--

<u>Vraag 5: Welke aanvullende maatregelen moeten worden genomen?</u>

Geen.

Tactische (operationele) risico's

Op deze tactische kaarten zijn, naast de actuele doelstellingen van de organisatie, de bedrijfsprocessen vastgelegd. Deze risico's zijn vervolgens gekoppeld aan de bedrijfsprocessen op de betreffende tactische kaarten.

De tactische risico's zijn voor de inzichtelijkheid in onderstaande risicotabel benoemd onder operationele risico's.

Projectrisico's

In het geval van projecten stelt de projectmanager voor de identificatie en beheersing van de projectrisico's per project een risicoparagraaf op. In deze risicoparagraaf staan de belangrijkste risico's van het project alsmede de tolerantie ten aanzien van het risico en de beheersmaatregelen die reeds zijn (of worden) getroffen, teneinde het risico zo veel mogelijk te mitigeren.

Risicobereidheid projecten

De risicobereidheid wordt aan de hand van interne toetsing per project beoordeeld en kan dus onderling verschillen. De belangrijkste toets bij alle door SWZ uit te voeren projecten is dat, naast dat het betreffende project moet passen binnen de ondernemingsvisie, de totale financiële positie van SWZ moet blijven voldoen aan de financiële kaders die gelden binnen de sector. Deze toetsing gebeurt minimaal 1x per jaar bij het opstellen van de meerjarenbegroting. Naast de definitief opgenomen cijfers in de meerjarenbegroting, vinden er jaarlijks ook financiële uitwerkingen van diverse scenario's plaats.

Besluitvorming projecten

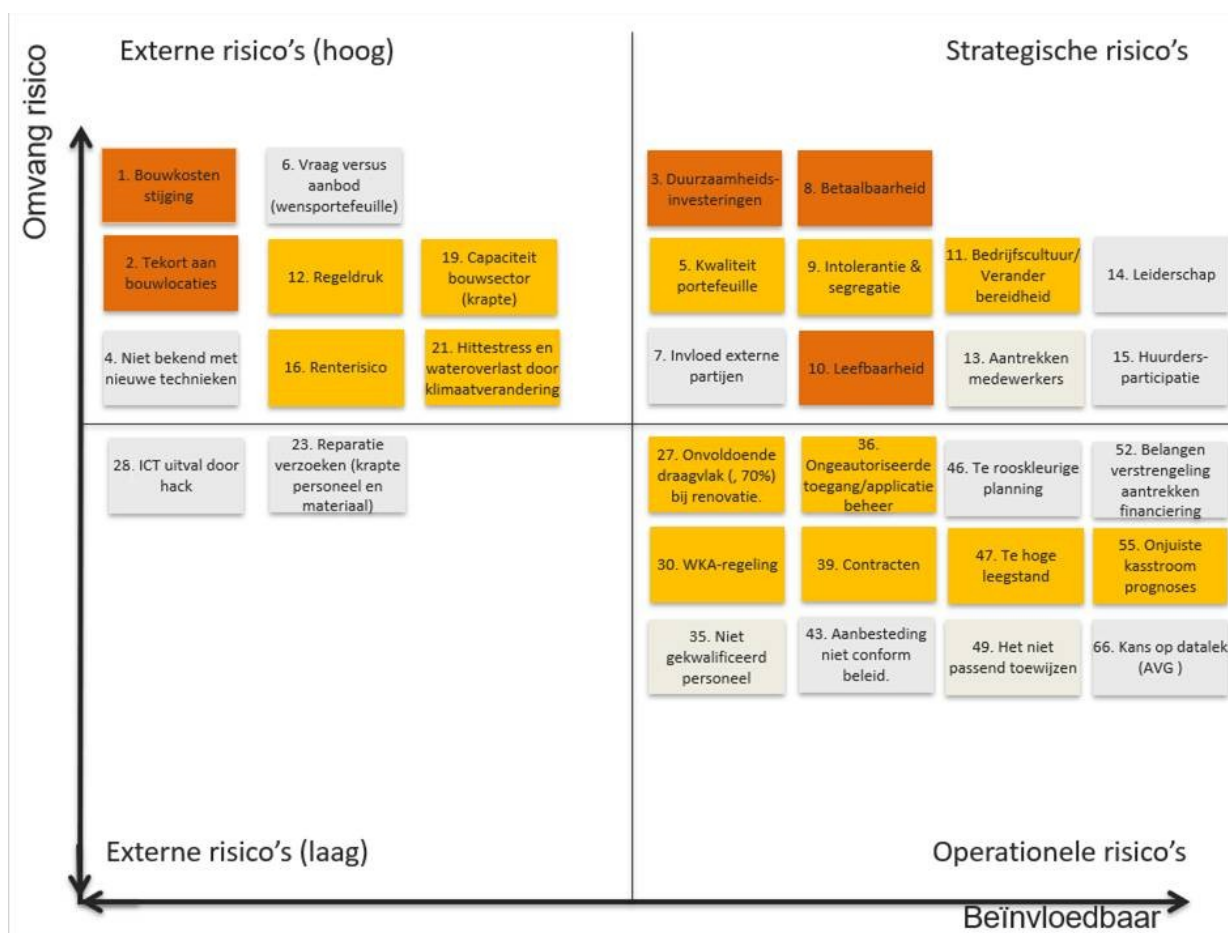
In het besluitvormingsproces is verankerd dat de controller de benoemde risico's en beheersmaatregelen toetst aan het investeringsstatuut, zowel volkshuisvestelijk als financieel. Deze beoordeling wordt bij de faseverslagen projectinvestering gevoegd, alvorens de directeur-bestuurder – na advies te hebben ingewonnen bij het managementteam – een besluit neemt. In de kwartaalrapportages wordt vervolgens, indien van toepassing, per project over de voorkomende projectrisico's en de beheersing hiervan gerapporteerd.

Daarnaast zijn in 2025 (net als voorgaand jaar) de ontwikkelingen in de bouwwereld met betrekking tot bouwkostenstijging, personeelskrapte, leveringsproblemen van materialen en stikstofproblematiek benoemd als generieke risico's bij de uitvoering van onze projecten en deze risico's worden uitvoerig besproken bij de behandeling van investeringsvoorstellen door MT en auditcommissie en RvC indien zij goedkeuring moeten verlenen volgens het investeringsstatuut. In 2025 heeft de business controller geen negatief advies of een onthouding gegeven op een faseverslag projectinvestering.

4.2 Risicotabel

SWZ maakt gebruik van een risicotabel waarin de strategische en operationele risico's staan die periodiek worden besproken, inclusief interne beheersingsmaatregelen, risicobereidheid en risicoscore binnen SWZ. De risicobereidheid en de risicoscore is in de tabel aangegeven met laag, midden en hoog. Vanuit maatschappelijk oogpunt zet SWZ waar mogelijk in op een laag tot midden risicoprofiel. Ditzelfde geldt ook bij de risicoscores. Uitgangspunt hierbij blijft natuurlijk dat het totaal van de hiermee gemoeide uitgaven past binnen de normenkaders van zowel de Autoriteit woningcorporaties als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De nummering is geen prioritering van het risico maar een nummering die overeenkomt met een volgorde in het risicomangementmodel.



Donker oranje = top 5 strategische risico's. Lichtoranje = risico's die extra aandacht vroegen van het MT in 2025.

4.3 Interne controle

Interne controle vindt binnen SWZ plaats vanuit de PDCA-cyclus. Doel van de planning en control cyclus is om de in het jaarplan benoemde doelen (Plan) te realiseren (DO) vanuit een risicomijdende grondhouding. De interne controle (Check) ziet toe op de mate waarin de organisatie effectief en efficiënt is in de uitvoering, met als belangrijke onderwerpen de beheersing van budgetten en de realisatie van de kritische prestatie indicatoren zoals opgenomen in de jaarplannen.

De controles vinden plaats binnen de verschillende bedrijfsprocessen en hebben betrekking op onder andere woningtoewijzing, toepassing juiste streefhuren, functievermenging verhuuradministratie, inkoop magazijn, projecten en woningverkopen. De rapportages van de interne controles beogen een handvat te bieden bij het eventueel bijsturen (ACT) van de betreffende processen.

Naast controles op de (uitvoering van de) processen, vindt toetsing vanuit Governance plaats op diverse rapportages en beslisdocumenten over onder meer beleid, en de mate van risicobeheersing. De business controller voorziet de beslisdocumenten van een advies aan de directeur-bestuurder. De voorgenomen besluiten worden hierbij zowel getoetst aan de externe wet- en regelgeving, als aan de intern opgestelde beleidskaders. Adviezen die de business controller afgeeft, worden vastgelegd in de notulen van het MT en in de kwartaalrapportages.

In 2025 heeft de business controller geen negatief advies of een onthouding gegeven op een beslisdocument. De business controller heeft met betrekking tot het acquisitieproject Sikkes-locatie in de MT-besprekingen aangekondigd, op basis van de toetsing met de kaders van het investeringsinstituut (strategie en financieel), een negatief advies te geven als dit project van initiatief naar aankoop/ontwikkelfase zou gaan. De directeur-bestuurder heeft mede op basis van deze aankondiging en het advies van de managers Bedrijfsvoering en Wonen de acquisitie stopgezet.

4.4 Integriteit

De hele organisatie is erop gericht om eerlijk, transparant en integer te werken. SWZ beschikt daarom over zowel een interne als externe integriteitscode. Deze codes zijn terug te vinden op intranet (SAS). In deze codes zijn de regels omtrent integriteit beschreven. Een integriteitsvraag wordt door de business controller in behandeling genomen. Hij geeft advies aan de directeur-bestuurder of de raad van commissarissen. In 2025 heeft de business controller geen integriteitsvraag ontvangen.

5. Governance

5.1 Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de organisatie en is van daaruit verantwoordelijk voor realisatie van de doelstellingen van de organisatie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling, het beleid ten aanzien van deelnemingen van de organisatie, naleving van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's voor de organisatie. Het bestuur weegt ook de belangen af van andere organisaties die met de werkzaamheden van SWZ verbonden zijn (stakeholders).

Het bestuur legt over haar werkzaamheden verantwoording af aan de raad van commissarissen (RvC), en geeft de RvC daartoe tijdig alle informatie die daarvoor nodig is. Aangezien SWZ één directeur-bestuurder heeft, kan niet worden voldaan aan het diversiteitsprincipe.

Naast directeur-bestuurder van SWZ was Wiepke van Erp Taalman Kip in 2024 ook:

- Bestuurslid van het Platform WWZ038
- Lid van het Concilium Zwolle
- Bestuurslid van het landelijke platform van Middelgrote en Kleine Woningcorporaties
- Bestuurslid van het Landelijk Contact Volkshuisvesting (LCV)
- Bestuurder-voorzitter Stichting WOJ Nieuwenkamp (beheer nalatenschap van enigszins bekende kunstenaar 1874-1950).
- Bestuurder-voorzitter van de SGAG (Stichting Goederenbeheer voor de Antroposofische Gezondheidszorg, dat een zorgverzamelgebouw beheert).

De eerste vier functies hangen samen met het werk van de directeur-bestuurder bij SWZ c.q. in de corporatiesector. De laatste twee hangen samen met privébezigheden.

Al deze functies zijn onbezoldigd.

Wiepke van Erp Taalman Kip is op 1 februari 2021 aangesteld als directeur-bestuurder. Zij is in de RvC vergadering van 25 september 2024 officieel herbenoemd, per 1 februari 2025 voor een periode van 4 jaar.

Bestuursbesluiten neemt de directeur-bestuurder in de vergaderingen van het managementteam (MT). Dit MT heeft een adviserende rol in de besluitvorming en bestaat uit de managers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering. De business controller woont de vergaderingen van het MT bij en toetst de besluitvoorstellen vooraf. Zijn bevindingen worden bij de besluitvorming betrokken. Wiepke van Erp Taalman Kip heeft conform de eisen rond Permanente Educatie 41 PE-punten behaald in 2024.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2025 hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Huurverhoging 2025
- Actualiseren procuratieregeling
- Actualiseren investeringsstatuut
- Jaarverslag 2024
- Jaarschijf 2026 Prestatieafspraken
- Splitsing afdeling Vastgoed in Vastgoedbeheer en Vastgoedontwikkeling
- Stadsdeal
- Vastgoedagenda 2025
- Diverse vastgoedprojecten

6. Raad van commissarissen

6.1. Van de voorzitter

2025 was voor SWZ een actief en productief jaar met wisselende resultaten. Als RvC zijn we blij met die resultaten. Zo benoem ik het feit dat we 156 woningen konden toevoegen aan de stad; dat is ruim 20% van de totale nieuwbouw in Zwolle.

De waardering van onze huurders voor onze dienstverlening blijft stabiel, en beweegt zich – ondanks het verhardende maatschappelijk klimaat – tussen de 7,6 en de 8,4. Dit dankzij de aandacht van onze medewerkers voor bewoners, woonomgeving en voor de woningen zelf. Complimenten voor alle afdelingen van SWZ die met elkaar deze resultaten hebben neergezet.

Veel nieuwbouw opgeleverd

Het aantal opgeleverde woningen in 2025 was hoger dan verwacht. SWZ heeft 156 nieuwe huurwoningen toegevoegd aan de voorraad (117 DAEB en 39 niet-DAEB), terwijl SWZ uitging in begroting en jaarplan van 83 nieuwbouw huurwoningen. Het surplus van 73 woningen komt door de grote druk op transformatieproject de Waterlelie (van kantoor naar woningen) om echt nog in 2025 alle 85 woningen op te leveren, om zodoende aan de voorwaarden van de ‘Flex- en transformatiesubsidie’ te kunnen voldoen. Dit is een bijzondere prestatie, omdat transformatieopgaven in de bestaande stedelijke omgeving doorgaans geen gemakkelijk pad bewandelen.

Werving twee nieuwe RvC-leden

Na de wisselingen in de RvC van 2024 (nieuwe voorzitter en nieuwe huurderscommissaris) bracht ook 2025 de nodige verandering. De RvC is bezig geweest met de werving van 2 nieuwe RvC leden, ter vervanging van de twee leden die in de eerste maanden van 2026 vertrekken vanwege het eindigen van de maximale zittingstermijn. Deze werving werd door de afdeling HR van SWZ zelf begeleid. Dat verliep heel goed.

Uiteraard legde deze werving veel extra druk op de agenda’s van de betrokken commissarissen en betrokken SWZ-medewerkers. Dat gold ook voor de OR en De Woonkoepel, die beide volop betrokken waren bij de werving. Tegen die achtergrond is een geplande RvC-themabijeenkomst komen te vervallen, als ook de jaarlijkse bespreking tussen OR en RvC.

Contacten met stakeholders

- Op 16 mei hebben de drie Zwolse corporaties een gezamenlijke RVC-bijeenkomst georganiseerd en daarvoor de raadsleden (woordvoerders wonen) uitgenodigd. Het werd een boeiende bijeenkomst met als thema ‘realisatiekracht woningbouw in Zwolle’.
- Op diverse momenten heeft RvC contact met andere stakeholders dan de directeur-bestuurder en de standaard bij de RvC aanwezige functionarissen (namelijk de business-controller, de manager Bedrijfsvoering en de manager Vastgoedontwikkeling). Dat was onder meer op:
 - o 17 april: thema vanuit afdeling Wonen over verhuring en incasso
 - o 29 september: kennismakingsgesprek met het WSW
 - o 1 oktober: jaarlijks overleg met voltallige RvC en voltallige WK
 - o 1 december: inputgesprek met Huurdersbelangenvereniging

- o 1 december: inputgesprek jaarlijks overleg met een vertegenwoordiging van het MT
- o 1 december: inputgesprek OR
- o Rond de werving van de twee nieuwe RvC-leden in oktober/november vonden ook diverse contactmomenten plaats: gesprekken met de kandidaten, voorbereiding, keuze voor long- en vervolgens shortlist

Evaluatie van het eigen functioneren

Conform de governancecode Woningcorporaties evalueren RvC's jaarlijks hun eigen functioneren. Om het jaar moet dat gebeuren door een externe begeleider. Dit jaar heeft de raad van commissarissen de zelfevaluatie zelf uitgevoerd. Volgend jaar wordt er weer een externe begeleider betrokken.

Besluitvorming RvC 2025

De RvC nam in 2025 besluiten over onder meer de geactualiseerde procuratieregeling, de toezichtsvisie, de benoeming van de nieuwe commissarissen, reguliere zaken als jaarplan en begroting 2026, en diverse vastgoedvoorstellen voor zowel voor (sloop)nieuwbouw als renovatie.

Ik kijk uit naar een mooie samenwerking in het ongetwijfeld zeer uitdagende jaar 2026!

René de Heer,
Voorzitter Raad van Commissarissen SWZ

6.2. Taak

De raad van commissarissen van SWZ houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen SWZ. Daarnaast staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. In dit hoofdstuk doet de RvC verslag van haar activiteiten in 2025.

De raad van commissarissen adviseert daarnaast het bestuur (gevraagd en ongevraagd), is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt diens arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die SWZ elke vier jaar laat uitvoeren. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van SWZ, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghouders. De taken, verantwoordelijkheden en werkwijzen van de raad van commissarissen zijn vastgelegd in de statuten van SWZ en het reglement van de raad van commissarissen. Binnen de raad zijn de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie actief.

6.3. Toezichtsvisie

De wijze waarop de raad van commissarissen toezicht houdt, is vastgesteld in de toezichtsvisie die in juni 2025 opnieuw is vastgesteld. Hierin wil de raad van commissarissen anticiperen op de sterk veranderende samenleving door meer agenderend en thematisch vorm en inhoud aan de toezichthoudende rol geven, vanuit een collectieve verantwoordelijkheid. Daarnaast is de raad van commissarissen betrokken bij het formuleren van de strategische doelstellingen van SWZ, en uiteraard bediscussieert en beoordeelt zij de wijze waarop de bestuurder deze doelstellingen realiseert.

Normen voor goed bestuur in de sector volkshuisvesting zijn vastgelegd in de vijf principes van de Governance Code Woningcorporaties. Binnen SWZ worden deze principes nageleefd:

1. Bestuur en raad van commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en raad van commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak;
4. Bestuur en raad van commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. Bestuur en raad van commissarissen beheersen risico's verbonden aan hun activiteiten.

6.3.1. Toezichts- en toetsingskader

Bij het toezichthouden gebruikt de raad van commissarissen een extern en intern toezichts- en toetsingskader. Dit kader is in april 2019 vastgesteld. Hiertoe behoren in ieder geval:

- Extern toezicht:
Woningwet en BTIV, WNT, Governance Code Woningcorporaties, beleid en kaders WSW, beleid en kaders ILT/Aw.
- Intern toezicht:
Statuten, Reglement raad van commissarissen (en commissies), Reglement Bestuur, Profielschets leden raad van commissarissen, Procuratiereglement, Gedrag- en integriteitscodes, Klokkenluidersregeling, Reglement financieel beleid en beheer, Treasurystatuut en -jaarplan, Investeringsstatuut, Risicomanagementsysteem, Inkoop- en aanbestedingsbeleid, Reglement Klachtenadviescommissie, Samenwerkingsovereenkomst HBV De Woonkoepel, Toekomstvisie 2024+ (Solide en wendbaar de toekomst tegemoet!), Jaarplan en meerjarenbegroting 2024-2033, Prestatieafspraken 2024-2027.

6.3.2. Inhoudelijk toezicht

De raad van commissarissen heeft in 2025 vijf keer regulier vergaderd en op verschillende onderdelen toezicht gehouden. Er heeft één themabijeenkomst plaatsgevonden.

Daarnaast heeft de voorzitter van de RvC elke 6 weken een bilateraal overleg met de directeur-bestuurder waarin ook de agenda van de RvC wordt voorbereid. Ook waren er diverse informele contacten en ontmoetingen tussen RvC-leden en medewerkers, OR-leden en leden van De Woonkoepel.

Toezicht op de strategie

In 2023 stelde SWZ de nieuwe toekomstvisie 2024+ vast die richting geeft aan de ambities/doelen en daaruit voortvloeiende activiteiten van SWZ. In het verlengde daarvan stelde SWZ in 2024 het Portefeuilleplan op. Daarmee kan SWZ de realisatie van gestelde doelen en uitgevoerde activiteiten nu ook goed monitoren. Ze behoudt blijvend actueel inzicht in de stand van zaken en voortgang van de woningportefeuille (nieuwbouw, kwantiteit en kwaliteit, verbetering, aantallen en typen woningen) in relatie tot de woningbehoefte.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties speelt de auditcommissie een belangrijke rol. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen

voor, met name op het gebied van interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance. Denk aan naleving van relevante wet- en regelgeving, significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit, en de werking van interne gedragscodes. De taak en werkwijze van de auditcommissie is vastgelegd in het Reglement Auditcommissie. Ook projectvoorstellen op het gebied van vastgoedontwikkeling (nieuwbouw, renovatie, verduurzaming) worden voorbereid in de auditcommissie; deze adviseert vervolgens de RvC hierover.

De samenstelling van de auditcommissie was eind 2025:

- Piet Rienks, voorzitter
- Roland de Wit, lid

Gezien het vertrek van Metta Streefkerk in februari 2026 heeft Roland de Wit haar rol in de Auditcommissie al halverwege 2025 overgenomen.

De raad van commissarissen heeft via de kwartaalrapportages, jaarrekening, managementletter en begroting toezicht gehouden op de financiële en operationele prestaties van SWZ. Met de accountant zijn de jaarrekening en de managementletter besproken. Ook vond een overleg tussen de raad van commissarissen en de accountant plaats buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2025 zijn uitgevoerd door Deloitte.

Ter voorbereiding op de goedkeuring van de begroting 2026 e.v. heeft de raad van commissarissen wederom kennisgenomen van een aantal scenario's en de financiële gevolgen hiervan voor met name de ratio's die door de externe toezichthouder (Aw/WSW) worden gehanteerd. De begroting is goedgekeurd binnen deze ratio's.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Dit betreft uiteraard vele voorstellen. In 2025 zijn onder meer diverse investeringsvoorstellen in de raad van commissarissen besproken voor nieuwbouw- en woningverbetering. Ook zijn de concept-prestatieafspraken besproken.

Toezicht op de dialoog met belanghebbenden

In 2025 heeft er een (jaarlijks) overleg plaatsgevonden tussen het bestuur van HBV De Woonkoepel en de voltallige raad van commissarissen. Daarnaast is er verschillende keren overleg geweest tussen een delegatie van de raad van commissarissen en het bestuur van HBV De Woonkoepel. Dit onder andere in het kader van de werving van twee nieuwe commissarissen. Twee commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, zijn aanwezig geweest bij de algemene ledenvergadering.

Verder heeft de ondernemingsraad ook gesprekken gevoerd met de remuneratiecommissie die als input dienden voor de functioneringsgesprekken van de directeur-bestuurder en was de ondernemingsraad ook betrokken bij de werving van twee nieuwe commissarissen. De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarverslag van de klachtenadviescommissie.

6.4. Werkgeversrol

De raad van commissarissen vervult de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Hiertoe is een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze adviseert de raad van commissarissen omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en de leden van de raad van commissarissen en bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen voor. De taak en werkwijze van de selectie- en remuneratiecommissie is vastgelegd in het Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie.

De samenstelling van de selectie- en remuneratiecommissie was in 2025:

- Aukina de Bruin, voorzitter
- René de Heer, lid

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2025 met de directeur-bestuurder een voortgangs- en een beoordelingsgesprek gevoerd. Voor deze gesprekken heeft de selectie- en remuneratiecommissie input opgehaald bij het bestuur van huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel, het managementteam en de ondernemingsraad.

Beloning

Voor de maximale beloning van de directeur-bestuurder en de commissarissen is de Wet normering topinkomens (WNT) van toepassing.

De beloning van de directeur-bestuurder ligt onder de maximaal toegestane beloning op grond van de WNT-staffel voor woningcorporaties (klasse F, € 206.000) en bedraagt € 195.899 (inclusief werkgeversdeel pensioen).

De beloning van de commissarissen ligt onder de maximaal toegestane beloning op grond van de WNT2-staffel. Het betreft een beloning exclusief vergoedingen.

Functie	2025		2024	
	Bezoldigings-maximum	Beloning	Bezoldigings-maximum	Beloning
Voorzitter RvC	30.900	23.484	29.250	21.921
Lid RvC	20.600	15.656	19.500	14.820

6.5. Over de raad van commissarissen

Samenstelling

Aan het eind van 2025 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Geboortedatum	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Hernoembaar
Piet Rienks	31-07-1955	Lid	23-04-2018	23-04-2022	23-06-2026	Niet
Metta Streefkerk	16-10-1968	Lid	19-02-2018	19-02-2022	19-02-2026	Niet

Aukina de Bruin	24-08-1969	Lid	01-01-2020	01-01-2024	01-01-2028	Niet
René de Heer	07-04-1971	Voorzitter	29-09-2024			29-09-2028
Roland de Wit	02-04-1976	Lid	29-09-2024			29-09-2028

De huidige functie, relevante nevenfuncties en behaalde PE-punten zijn als volgt:

René de Heer, voorzitter

Hoofdfunctie:

- Directeur, mede-eigenaar en senior omgevingsmanager Publyon SOM

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Larcom werk-leer bedrijf
- Voorzitter raad van commissarissen Landgoed Vilsteren

Behaalde PE-punten 2025: 27

Metta Streefkerk, vicevoorzitter

Hoofdfunctie(s):

- Directeur Vastgoedorganisatie Utrecht, Gemeente Utrecht

Nevenfunctie(s):

- Lid van de Raad van Commissarissen, Havensteder

Behaalde PE-punten 2025: 9

Aukina de Bruin, lid

Hoofdfunctie(s):

- Bestuurder Stichting Zorggroep Tangenborgh

Nevenfunctie(s):

- Lid Raad van Toezicht Limor te Leeuwarden

Behaalde PE-punten 2025: 4 (4 behaald in 2025, maar in 2024 10 PE punten behaald, dus voldoende voor 2024 én 2025)

Piet Rienks, lid

Hoofdfunctie(s):

- Bestuurder Befoema B.V.
- Bestuurder Luxury Appliance logistics B.V.

Nevenfunctie(s):

- Bestuurder Stichting Museum Bélvédère Heerenveen
- Bestuurder Stichting Museum Bélvédère Oranjewoud
- Bestuurder Stichting Depot Museum Bélvédère
- Bestuurder Stichting Vrienden Museum Bélvédère
- Bestuurder Stichting Zeesleepboot Holland

Behaalde PE-punten 2025: 3 (3 behaald in 2025, maar in 2024 7 PE punten behaald, dus voldoende voor 2024 én 2025)

Roland de Wit, lid

Hoofdfunctie(s):

- Manager Ontwerp & Aanleg ondergrondse infra bij Vitens

Nevenfunctie(s):

- n.v.t.

Behaalde PE-punten 2025: 5

Wijzigingen in samenstelling na balansdatum:

Op 2 februari 2026 zijn 2 nieuwe commissarissen benoemd, zijnde de heer Guus Berkhout, die per 1 april 2026 formeel lid van de RvC en tevens nieuwe voorzitter van de auditcommissie is geworden.

De andere benoemde commissaris heeft -in goed overleg met de voorzitter- eind maart 2026 besloten zijn functie neer te leggen, wegens het niet goed kunnen combineren van deze functie met zijn nieuwe baan.

Metta Streefkerk heeft op 2 februari 2026, als gevolg van het bereiken van het eind van haar tweede termijn, haar functie neergelegd.

Piet Rienks heeft op 16 april 2026, als gevolg van het bereiken van het eind van zijn tweede termijn, zijn functie neergelegd.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle commissarissen verklaren dat zij integer en op basis van onafhankelijkheid hun functie vervullen. Er hebben in 2025 geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Er zijn ook geen agendapunten behandeld waarbij de onafhankelijkheid in het geding zou kunnen zijn. De raad van commissarissen is van mening dat zij zodanig is samengesteld, dat de taken naar behoren kunnen worden vervuld. De leden kunnen ten opzichte van elkaar onafhankelijk en kritisch opereren en beschikken over een aanvullend profiel qua kennis, ervaring en achtergrond. Twee leden van de raad van commissarissen, Aukina de Bruin en Roland de Wit, zijn benoemd op voordracht van HBV De Woonkoepel. De raad van commissarissen onderschrijft de integriteitscode raad van commissarissen.

Werving en benoeming leden raad van commissarissen

De raad van commissarissen hanteert een profielschets voor de functie van commissaris met algemene en specifieke deskundigheden en benodigde persoonlijke kwaliteiten. Daarbij wordt tevens aangesloten bij de competenties die zijn benoemd in de Woningwet voor nieuwe leden.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie heeft op 12 december 2025 plaatsgevonden. Dit jaar zonder begeleiding van een externe adviseur (zoals tweejaarlijks verplicht): dat gebeurt volgend jaar weer.

Kennisontwikkeling

Voor een goede invulling van haar taak is het belangrijk dat de raad van commissarissen aan kennisontwikkeling doet. In 2025 is voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de Permanente Educatie. Daarnaast zijn de leden van de raad van commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en krijgen zij via brancheorganisatie Aedes informatie aangereikt. Dit als aanvulling op de informatie die door de directeur-bestuurder wordt verstrekt via periodieke rapportages, specifieke notities en mondelinge toelichtingen bij de vergaderingen, ook van anderen binnen en buiten de organisatie. De raad van commissarissen kan, indien gewenst, externe deskundigen inschakelen om zich te laten adviseren of ondersteunen.

7. Financiële continuïteit

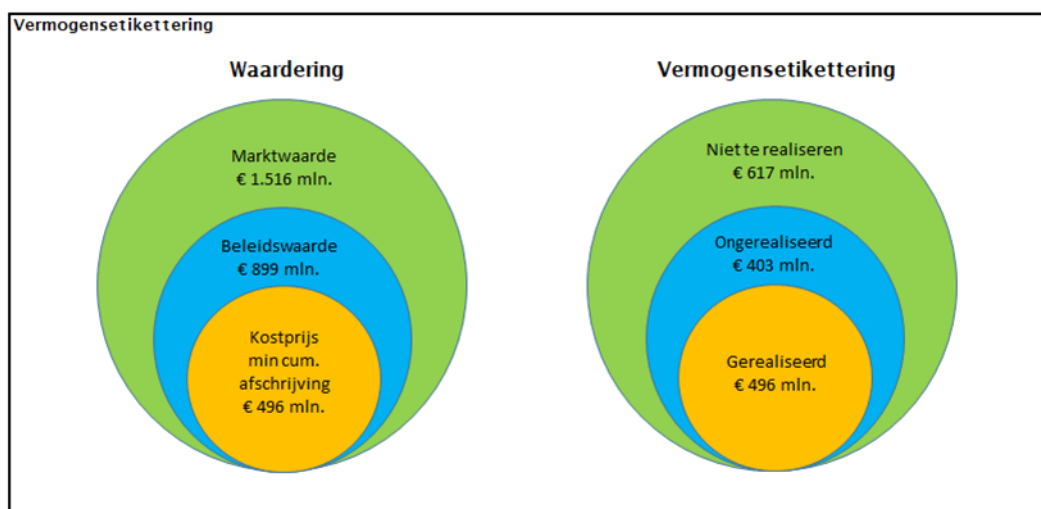
7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële continuïteit van SWZ. Daartoe wordt de ontwikkeling in resultaat en kasstromen ten opzichte van voorgaand jaar toegelicht. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de financiële situatie voor de komende 5 jaar. In de volgende paragraaf wordt eerst een toelichting gegeven op de waardering van het vastgoed van SWZ.

7.2 Marktwaaarde en beleidswaarde

SWZ is met de invoering van de Woningwet 2015 verplicht de jaarrekening conform de richtlijnen RJ645 op te stellen en vast te stellen. Dit betekent dat SWZ de waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat dient op te nemen in de jaarrekening. SWZ gebruikt bij de waardering van de woningen, het maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgvastgoed (ZOG) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen en voor het bedrijf onroerend goed (BOG) de full versie waardering. Het waarderen tegen marktwaaarde in verhuurde staat betekent tevens het niet afschrijven van onroerende zaken in exploitatie.

Om het verschil in waarden inzichtelijk te maken is onderstaande figuur opgenomen:



Deze figuur laat zien in hoeverre de boekhoudkundige waarde en daarmee het boekhoudkundige vermogen is – of zal worden – gerealiseerd.

Bij waardering tegen kostprijs is het vermogen van de woningcorporatie gerealiseerd. Het vermogen heeft een directe relatie met hetgeen is geïnvesteerd in het vastgoed.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

Bij de waardering tegen marktwaarde zal een deel van het vermogen niet, of pas op zeer lange termijn, worden gerealiseerd. Dit deel zal namelijk pas worden gerealiseerd indien het gehele vastgoed zou worden verkocht tegen de berekende marktwaarde en dat is niet overeenkomstig de doelstelling van een woningcorporatie.

Het bestuur van SWZ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 617 mln. (2024: € 628 mln.).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 en 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

<i>Bedragen x 1.000</i>	2025	2024
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.516.224	€ 1.452.987
Totale afslag	€ -617.191	€ -627.800
Beleids waarde	€ 899.033	€ 825.187

Dit impliceert dat in 2025 circa 41% (2024: 43%) van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De verwachte ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde (x € 1.000) voor de komende jaren is als volgt:

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030
Marktwaaarde	1.666.622	1.715.858	1.777.080	1.911.146	2.005.355
Beleidswaarde	977.125	998.117	1.027.458	1.102.953	1.151.428

De bepaling van de autonome waardeontwikkeling gebeurt op basis van een voorgeschreven stijgingsfactor (inclusief een afslag). De voorgeschreven stijgingsfactoren en afslagen door AW/WSW zijn:

- Marktwaaarde in verhuurde staat: 2%
- Beleidswaarde: 1%

De waardes zijn echter sterk afhankelijk van de parameters uit het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Deze wordt jaarlijks uitgebracht en mede door parameterswijzigingen in de afgelopen jaren, zijn er sterke schommelingen in de bovenstaande waardes geweest.

In de toelichting op de waarderingsgrondslagen (hoofdstuk 11) wordt verder ingegaan op de berekening van de markt- en beleidswaarde.

7.3 Resultaatontwikkeling 2025

Het resultaat in 2025 bedraagt € 49,0 mln. positief tegenover een resultaat van € 64,3 mln. positief in 2024. Hieronder volgt een specificatie van de verschillen op hoofdlijnen, gevolgd door een korte toelichting.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2025	2024	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	66.052	63.768	2.284
Bedrijfslasten	-39.338	-36.207	-3.131
Financiële baten en lasten	-9.193	-8.979	-214
Resultaat uit bedrijfsvoering	17.521	18.582	-1.061
Waardeverandering vaste activa	36.200	50.256	-14.056
Totaal van resultaat voor belastingen	53.721	68.838	-15.117
Vennootschapsbelasting	-4.705	-4.519	-186
Totaal van resultaat na belastingen	49.016	64.319	-15.303

De bedrijfsopbrengsten in 2025 zijn € 2.284K hoger dan in 2024. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- Lagere verkoopopbrengsten (€ 666K) door minder verkopen (2025: 4 woningen en 2024: 5 woningen) en woningen met lagere verkoopprijzen. Daarnaast een mutatie (€ 197K) uit een hogere terugkoopverplichting (zie 12.9.3 Verplichtingen onder Verkoop onder Voorwaarden);
- € 2.742K hogere huuropbrengsten (zie toelichting 14.1.1 Huuropbrengsten).

Bedrijfslasten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2025	2024	Vershil
Lonen en salarissen	6.235	6.013	222
Sociale lasten	1.057	1.004	53
Pensioenlasten	747	662	85
Lasten onderhoud	19.189	16.353	2.836
Leefbaarheid	235	157	78
Lasten servicecontracten	2.506	2.366	140
Overige heffingen	188	178	10
Gemeentelijke belastingen	3.897	3.712	185
Afschrijving activa eigen dienst	649	624	25
Overige bedrijfslasten	4.635	5.138	-503
Totale bedrijfslasten	39.338	36.207	3.131

Hierna volgt een beknopte toelichting op de meest belangrijke zaken:

Personeelskosten

De personeelskosten (inclusief pensioen- en sociale lasten) zijn in 2025 € 360K (5%) hoger dan in 2024. Met name de cao-verhoging (3,85%) in 2025, eindejaarsuitkering en periodieke verhogingen hebben geleid tot deze verhoging. Bij de pensioenpremies was sprake van een inhaaleffect. In 2024 werden de pensioenpremies niet over de cao-verhoging (10%) berekend. In 2025 werd dit alsnog berekend, waardoor de pensioenpremies behoorlijk zijn gestegen.

Onderhoudslasten

Met betrekking tot de onderhoudskosten ten opzichte van 2024 zien we het volgende beeld:

- € 1.760K hogere planmatig onderhoudskosten;
- € 13K hogere VvE-bijdrage in onderhoudsvoorziening;
- € 171K lagere kosten voor reparatieonderhoud (exclusief calamiteiten);
- € 138K hogere kosten voor mutatieonderhoud;
- € 619K hogere kosten voor Onderhoud op Verzoek;
- € 51K lagere kosten voor het servicecontract;
- € 334K hogere kosten contractonderhoud;
- € 204K hogere kosten calamiteiten;
- € 10K hogere dekking uren vaklieden (= lagere onderhoudskosten).

Hieronder worden de grotere verschillen van de onderhoudslasten toegelicht.

De uitgaven van planmatig onderhoud zijn € 5,0 mln. hoger dan in 2024. Dit wordt veroorzaakt door het uitvoeren van een aantal (grotere) P-projecten uit 2023/2024. Het onderhoud uit de renovatieprojecten is daarentegen € 3,2 mln. lager dan in 2024. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de meeste renovatieprojecten in 2024 zijn uitgevoerd. Ook zijn een aantal renovatieprojecten doorgeschoven naar 2026. De uitgaven zijn ook afhankelijk van de projecten die in het betreffende jaar gepland zijn.

Ten opzichte van 2024 zijn er minder reparatieverzoeken uitgevoerd. De stijging van de reparatieverzoeken in de afgelopen jaren lijkt wat af te nemen. De sloop/nieuwbouw heeft hier zeker een gunstig effect op gehad. Door een toename van het aantal grote mutaties en een flinke stijging van de uurlonen, zijn de uitgaven voor het mutatieonderhoud wel hoger dan in 2024. In

2025 zijn de prijzen opnieuw aanbesteed en werken we met een prijzenboek. Hiermee hopen we de kosten meer in de grip te krijgen.

De afgelopen jaren zien we dat er meer woningen boven op de begrote woningen in Onderhoud op Verzoek worden uitgevoerd. Dit komt door de "boeggolf". Dit zijn woningen van huurders die al geruime tijd een nieuwe keuken/badkamer/toilet (bkt) mogen, maar hier dus zelf (nog) niet voor gekozen hebben. Deze zijn vooraf moeilijk en lastig in te schatten en dit heeft in 2025 tot hogere uitgaven geleid ten opzichte van 2024.

De kosten voor het contractonderhoud zijn over de hele linie gestegen. Dit als gevolg van de uitbreiding van de contracten door met name de nieuwbouw in de afgelopen jaren en de gestegen loon- en materiaalkosten. Ook is bij het CV-contract een narooi actie geweest om ook de nieuwe duurzame installaties goed in onderhoud te krijgen bij de contractpartijen. Deze zijn toegevoegd aan het contract waardoor het contract hoger uitvalt. Daarnaast is halverwege het jaar de aanbesteding geweest voor CV/WTW/MV waardoor er meer in het contract is opgenomen.

De hogere kosten bij de CV-calamiteiten is een optelsom van een aantal zaken. Door beleid van SWZ om ketels langer in stand te houden, in afwachting van duurzame installatie, zijn er veel zogenaamde "ploffers". Dit zijn ketels die uit zijn gevallen en direct vervangen moeten worden. Daarnaast valt MV na de aanbesteding CV/WTW/MV in september 2025 ook onder deze contractpartijen. Na een goede keuringsronde zijn er in verhouding veel mv-boxen en dakventilatoren vervangen. Ook zijn er relatief veel onvoorziene kosten gemaakt in de collectieve installaties. Deze zaten nog niet in een goed contract en werden op regie onderhouden. Als laatste heeft de WKO aan de lijnbaan dit jaar een aantal grote reparaties gehad. Zowel het contract voor de collectieve installaties als planmatige vervanging van de oude CV voor een duurzame installatie worden in 2026 uitgevoerd.

Gemeentelijke belastingen

Door de verder gestegen WOZ-waardes stijgen ook de gemeentelijke belastingen t.o.v. van 2024.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn met € 503K gedaald. Over de hele linie was sprake van lichte dalingen en stijgingen. De uitschieters waren de verlaging van de kosten van de inleenkrachten (€ 304K) en vastgoedactiviteiten (€ 357K).

Financiële baten en lasten

De totale leningportefeuille is gestegen ten opzichte van 2024. Hierdoor zijn de rentelasten van de totale lening portefeuille € 648 K hoger dan in 2024. De rentebaten zijn in 2025 € 435 K hoger dan in 2024. Door een hoger bedrag aan onderhanden projecten nieuwbouw is de toegerekende rente hoger dan in 2024.

Vennootschapsbelasting

De last van € 4.705 (2024 € 4.519K) betreft het saldo van de mutatie in de latente belastingvorderingen en- verplichtingen in verband met toekomstig te verrekenen fiscale verliezen, fiscale afschrijvingen en het waardeverschil van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie van € -219 en het saldo van de over het verslagjaar af te dragen vennootschapsbelasting van € 4.924.

7.4 Ontwikkeling kasstromen

Vergelijking boekjaar 2025 en 2024

In onderstaande tabel wordt de kasstroom van 2025 en 2024 op hoofdlijnen met elkaar vergeleken.

	Werkelijk 2025 (in duizend €)	Werkelijk 2024 (in duizend €)	Vershil (in duizend €)
Operationele kasstroom	9.128	13.578	-4.450
Investeringskasstroom	-38.418	-26.875	-11.543
Financieringskasstroom	29.768	10.581	19.187

Operationele kasstroom

De ontvangsten zijn € 3,3 mln. hoger dan in 2024. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de huurontvangsten € 3,1 mln. hoger zijn dan in 2024.

Daarnaast zijn de uitgaven in de operationele kasstroom € 7,8 mln. hoger dan in 2024. De grootste verschillen ten opzichte van 2024 zijn:

- Hogere uitgaven aan lonen en salarissen (€ 0,4 mln.);
- Hogere onderhoudsuitgaven (€ 3,9 mln.);
- Lagere bedrijfsuitgaven (€ 0,1 mln.);
- Hogere rente-uitgaven (€ 0,5 miljoen);
- Hogere uitgaven vennootschapsbelasting (€ 3,1 mln.).

Voor een verdere toelichting zie hoofdstuk 7.3 Resultaatontwikkeling 2025.

Per saldo is de operationele kasstroom € 4,5 mln. lager dan in 2024.

(Des)investeringskasstroom

De ingaande (des)investeringskasstroom (verkoopopbrengst) is in 2025 afgerond € 1.1 mln. lager dan in 2024. Er is in 2025 één woning minder en er zijn 3 overige ruimten minder verkocht. Daarnaast zijn de woningen in 2024 gemiddeld voor hogere bedragen verkocht.

De uitgaande investeringskasstroom is € 10,4 mln. hoger dan in 2024. De uitgaven voor nieuwbouw zijn in 2025 € 12,6 mln. hoger dan in 2024. Deze stijging is het gevolg van de oplevering van meerdere nieuwbouwprojecten in 2025 en een hoger aantal woningen in aanbouw ten opzichte van 2024.

Per saldo is de (des) investeringskastroom in 2025 € 11,5 mln. hoger dan in 2024.

Financieringskasstroom

De financieringskasstroom in 2025 is 19,2 miljoen hoger dan in 2024. Dit wordt met name veroorzaakt doordat in 2025 voor € 35,0 mln. meer aan leningen is aangetrokken dan in 2024. Daarnaast is er € 15,8 mln. meer afgelost. Bovenstaande bedragen zijn inclusief de mutaties op de roll-over lening. Net als in 2024 werd in 2025 de financieringsbehoefte continu gemonitord met Thesor.

7.5 Doorkijk naar de toekomst

De basis van de doorkijk naar de toekomst is de Toekomstvisie 2024+. De hierin opgenomen plannen zijn gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid van 2023. Hierop is de meerjarenbegroting 2026-2035 gebaseerd.

Om de financiële continuïteit te bewaken wordt gestuurd op de financial- en business risks, zoals door het WSW gedefinieerd. Daarnaast blijft SWZ kostenbewust en efficiënt in haar bedrijfsvoering, zodat de bedrijfslasten blijvend laag worden gehouden.

De in 2025 opgestelde meerjarenbegroting voldoet aan de criteria van het WSW zoals hierna weergegeven. Deze cijfers hebben betrekking op DAEB. Alleen de ICR is ook voor het niet-DAEB bezit vermeld. Afzonderlijk voldoen zowel het DAEB-deel als het niet-DAEB deel aan de WSW normen.

Financiële ratio	WSW norm	2026	2027	2028	2029	2030
Loan to Value beleidswaarde DAEB (in %)	Max. 70	44,0	45,9	51,7	59,8	61,8
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (in %)	Min. 30	53,9	51,0	47,2	41,7	39,7
Interest coverage rate (ICR) DAEB	Min. 1,4	1,55	1,67	1,59	1,56	1,50
Interest coverage rate (ICR) niet-DAEB	Min. 1,8	6,21	5,74	7,68	6,95	9,48
Dekkingsratio marktwaarde DAEB (in %)	Max. 70	24,5	25,4	28,7	33,6	34,7
Onderpandratio geconsolideerd (in %)	Max. 70	24,2	25,0	28,1	32,8	33,8

Voor de doorrekening van het meerjarenplan 2026-2035 is gebruik gemaakt van de parameters van de Aw. In de onderstaande tabel zijn de gehanteerde parameters weergegeven:

Parameters	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035	2036 ev
Prijsinflatie	3,04%	2,83%	2,95%	2,94%	2,86%	2,41%	2,00%
Looninflatie	3,53%	3,18%	3,39%	3,49%	3,47%	2,99%	2,50%
Bouwindef	3,00%	2,26%	2,83%	2,92%	3,14%	3,06%	2,50%
Onderhoudsindex	3,00%	2,26%	2,83%	2,92%	3,14%	3,06%	2,50%
Marktindex	3,77%	3,37%	3,11%	3,17%	3,44%	3,16%	2,71%
Korte rente incl. opslag	2,23%	2,13%	2,48%	2,68%	2,75%	2,80%	2,43%
Lange rente incl. opslag	3,64%	3,70%	3,76%	3,81%	3,83%	3,91%	3,85%

De marktindex varieert vanaf 2031 licht en hiervoor zijn gemiddelde percentages opgenomen. Ook de korte en lange rente variëren vanaf 2031 deze bereiken een maximum van respectievelijk 2,34% (2063) en 3,25% (2044).

Overige uitgangspunten zijn:

- In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 tussen de woningcorporaties, gemeenten en het Rijk is afgesproken dat vanaf 2026 de maximale toegestane jaarlijkse huurstijging gekoppeld wordt aan een driejaarsgemiddelde van de inflatie;
- jaarlijkse huurderving 0,60%;
- mutatiegraad op basis van vijfjaars gemiddelde per complex circa 7%;

- jaarlijkse stijging personeelskosten en vastgoed gerelateerde kosten o.b.v. van looninflatie, in 2026 is nog rekening gehouden met een CAO verhoging van ongeveer 3,65%;
- planmatig en het niet planmatig onderhoud conform onderhoudsbegroting o.b.v. de onderhoudsindex.

Eind 2024 zijn de fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande jaren verrekend. Dit verliesbedrag was voornamelijk opgebouwd door (gemengde) projecten in herstructureringsplannen.

In 2025 is op basis van de financiële meerjarenraming 2026-2035 een doorrekening gemaakt van de toekomstige vennootschapsbelastingplicht. Zowel bij de jaarlijkse aangifte als bij de opstelling van de fiscale meerjarenbegroting wordt gemonitord hoe SWZ binnen de fiscale regelgeving zo efficiënt mogelijk met haar middelen om kan gaan.

De vennootschapsbelastingaangiften tot en met 2023 zijn ingediend en over deze aangiften zijn definitieve aanslagen, conform de ingediende aangiften, opgelegd. De fiscale boekwaarde van de gehele vastgoedportefeuille ligt € 506 mln. onder de marktwaarde. Omdat realisatie van de afwijkende waardering bij een groot deel van de vastgoedportefeuille plaatsvindt aan het einde van de exploitatieduur van de woning is de latentie, als gevolg van deze lange termijn, op een contante waarde van nihil gesteld. Voor de voortgewentelde rente als gevolg van de ATAD is de latentie op een contante waarde van nihil gesteld. Als gevolg van de aanscherping van de generieke renteaftrekbeperking, waarbij vanaf 2025 maximaal 24,5% van de rente in aftrek kan worden gebracht op de EBITDA (tot en met 2024: 20%), is het zeer onzeker of de voortgewentelde rente kan worden verrekend. Uit de doorrekening van de meerjarenbegroting blijkt dat het saldo van de voortgewentelde rente verder oploopt.

Voor het afschrijvingspotentieel, bepaald door het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de lagere WOZ-waarde, dan wel marktwaarde is een actieve latentie opgenomen. Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale afschrijving op de materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie is een passieve latentie opgenomen.

De latentie is berekend tegen het vpb-tarief van 25,8% en is contant gemaakt tegen 2,8%. De totale actieve latentie komt hiermee op € 0,6 mln.

De meerjarenbegroting (2026-2035) vormt de basis voor de berekening van de beleidswaarde 2025 en is de basis voor de dPi-aangifte in 2025. In onderstaande tabel zijn de kasstromen (x € 1.000) uit onze meerjarenbegroting voor de komende vijf jaar opgenomen.

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030
Operationele Kasstroom					
<u>Ontvangsten:</u>					
Huurontvangsten	64.515	67.292	70.334	74.938	81.421
Vergoedingen	3.258	3.248	3.244	3.243	3.241
Overige bedrijfsopbrengsten	78	80	83	85	89
Rentebaten	15	14	19	17	17
Totaal ontvangsten	67.866	70.634	73.680	78.283	84.768
<u>Uitgaven:</u>					
Erfpacht	9	9	9	9	9
Personeelsuitgaven	8.909	9.191	9.503	9.835	10.177
Lasten onderhoud	23.457	21.302	22.266	21.323	18.767
Heffing autoriteit Wonen	51	53	54	56	57
Belastingen en verzekeringen	4.346	4.489	4.664	4.928	5.294
Bedrijfskosten	8.732	9.322	9.572	9.868	10.302
Rentelasten	10.359	11.826	12.693	15.322	19.922
Vennootschapsbelasting	4.662	5.276	5.696	7.030	8.426
Totaal uitgaven	60.525	61.468	64.457	68.371	72.954
Saldo operationele kasstroom	7.341	9.166	9.223	9.912	11.814

Kasstroom (des)investeringen					
<u>Ontvangsten:</u>					
Verkoop bestaand bezit	2.507	2.355	2.401	2.096	1.851
Totaal ontvangsten (des)investeringen	2.507	2.355	2.401	2.096	1.851
<u>Uitgaven</u>					
Renovaties	9.396	4.749	3.027	7	-
(Overige) energiemaatregelen	9.181	4.261	7.811	3.830	3.976
Nieuwbouw huur	18.811	27.438	66.450	131.033	57.957
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	971	900	300	300	300
Totaal uitgaven (des)investeringen	38.359	37.348	77.588	135.170	62.233
Saldo kasstroom (des)investeringen	-35.852	-34.993	-75.187	-133.074	-60.382

Kasstroom financieringsactiviteiten					
Nieuwe leningen o/g	36.500	36.500	72.400	133.950	56.400
Aflossingen leningen o/g	-11.247	-10.690	-6.099	-10.746	-7.919
Saldo kasstroom financieringsactiviteiten	25.253	25.810	66.301	123.204	48.481

Toename/afname geldmiddelen	-3.258	-17	337	42	-87
------------------------------------	---------------	------------	------------	-----------	------------

Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de operationele kasstromen, de (des)investeringskasstromen en de financieringskasstromen over de periode 2026-2030.

7.6 Treasury

De jaarlijkse financieringsbehoefte op basis van de meerjarenprognose wordt vastgelegd in het treasuryjaarplan. Vervolgens wordt het jaarplan vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen. In dit jaarplan zijn ook de afgesloten rente-instrumenten (payer swaps) opgenomen. Per kwartaal wordt de werkelijke financieringsbehoefte hieraan getoetst.

Eind 2025 heeft SWZ de beschikking over drie langlopende swaps met een totale onderliggende waarde van € 25 mln. In 2025 zijn geen derivatencontracten afgesloten. Evenals in 2024, is eind 2025 elke swap gekoppeld aan een lening. Aan geen van de afgesloten swaps zijn extra verplichtingen verbonden. Bijstorten of verplicht aanhouden van liquiditeiten bij een bepaalde positieve of negatieve afwijking van het afgesloten swappercentage is niet van toepassing. De marktwaarde van de swaps is opgenomen in de jaarrekening onder het hoofdstuk niet uit de balans blijkende verplichtingen en bedraagt ultimo 2025 negatief € 4,0 mln. (2024: vier derivaten, marktwaarde negatief € 5,2 mln.)

In ieder kwartaal wordt een geactualiseerd kasstroomoverzicht van alle inkomsten en uitgaven opgesteld, waarin de (toekomstige) financieringsbehoefte inzichtelijk wordt gemaakt. Dit overzicht wordt afgezet tegen het opgestelde treasuryjaarplan en de verschillen worden toegelicht. Per kwartaal wordt de actuele financieringsbehoefte besproken in de treasurycommissie en worden door de externe treasuryadviseur, indien van toepassing, transactievoorstellen uitgewerkt. In 2025 is voor een totaalbedrag van € 55 mln. aan nieuwe leningen ontvangen.

De specificatie van de lening portefeuille en de gemiddelde rentevoet is opgenomen in de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening onder toelichting op de balans. De gemiddelde rentevoet van de totaal uitstaande leningen is licht gedaald van 2,7% in 2024 naar 2,6% ultimo 2025.

JAARREKENING 2025

8. Balans per 31 december 2025 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (BEDRAGEN X € 1.000)	REF	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	12.1	1.452.441	1.400.498
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.1	63.783	52.489
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.1	2.423	2.197
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.1	8.061	5.013
Totaal vastgoedbeleggingen		1.526.708	1.460.197
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.2	5.301	5.167
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	12.3	619	400
Totaal van financiële vaste activa		619	400
Totaal van vaste activa		1.532.628	1.465.764
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	12.4	371	365
Totaal van voorraad		371	365
Vorderingen en overlopende activa			
Huurdebiteuren	12.5.1	340	286
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	12.5.2	35	112
Overige vorderingen	12.5.3	838	266
Overlopende activa	12.5.4	203	516
Totaal van vorderingen en overlopende activa		1.416	1.180
Liquide middelen	12.6	2.284	1.805
Totaal van vlottende activa		4.071	3.350
Totaal activa		1.536.699	1.469.114

	REF	31-12-2025	31-12-2024
PASSIVA			
(bedragen x € 1.000)			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	12.7.1	1.047.494	1.007.104
Overige reserve na resultaatbestemming	12.7.1	61.933	53.307
Totaal eigen vermogen		1.109.427	1.060.411
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.8.1	28.472	38.867
Totaal van voorzieningen		28.472	38.867
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	12.9.1	5.382	5.382
Schulden aan banken	12.9.1	366.659	339.995
Waarborgsommen	12.9.2	15	24
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.9.3	2.287	2.090
Totaal van langlopende schulden		374.343	347.491
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	12.10.1	10.945	7.932
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12.10.2	3.399	2.749
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	12.10.3	3.565	5.348
Overige schulden en overlopende passiva	12.10.4	6.548	6.316
Totaal van kortlopende schulden		24.457	22.345
Totaal passiva		1.536.699	1.469.114

9. Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2025

(bedragen x € 1.000)

		2025	2024
Huuropbrengsten	14.1.1	61.052	58.310
Opbrengsten servicecontracten	14.1.2	3.264	3.059
Lasten servicecontracten	14.1.3	-2.506	-2.366
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14.1.4	-3.648	-3.411
Lasten onderhoudsactiviteiten	14.1.5	-24.851	-22.509
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.1.6	-4.204	-3.977
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.107	29.106
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.2	1.313	2.350
Toegerekende organisatiekosten	14.2	-98	-94
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	14.2	-868	-1.262
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		347	994
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	14.3	-3.034	-36.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.3	39.008	86.862
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14.3	226	-24
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		36.200	50.256
Opbrengst overige activiteiten	14.4	41	40
Kosten overige activiteiten	14.4	-138	-142
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-97	-102
Overige organisatiekosten	14.5	-1.166	-1.101
Kosten omtrent leefbaarheid	14.6	-1.478	-1.336
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.7.1	-10.163	-9.515
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.7.2	971	536
Totaal van financiële baten en lasten		-9.192	-8.979
Totaal van resultaat vóór belastingen		53.721	68.838
Belastingen	14.8	-4.705	-4.519
Totaal van resultaat na belastingen		49.016	64.319

10. Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	60.751	57.686
Vergoedingen	3.264	3.059
Overige bedrijfsontvangsten	241	192
Ontvangen interest	12	-
Saldo ingaande kasstromen	64.268	60.937
Uitgaven		
Erfpacht	11	4
Betalingen aan werknemers	8.011	7.575
Onderhoudsuitgaven	20.171	16.318
Overige bedrijfsuitgaven	11.140	11.253
Betaalde interest	9.607	9.106
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	146	178
Leefbaarheid	236	173
Vennootschapsbelasting	5.818	2.752
Saldo uitgaande kasstromen	55.140	47.359
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	9.128	13.578
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.555	2.661
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.555	2.661
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	31.050	18.486
Verbeteruitgaven	8.118	10.568
Aankoop	59	-
Uitgaven overige investeringen	747	482
Totaal van verwervingen van MVA	39.973	29.536
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-38.418	-26.875
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuw te borgen leningen	55.000	20.000
Mutatie roll-over lening	-	-
	55.000	20.000

	2025	2024
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	14.888	5.377
Mutatie roll-over lening	10.300	4.000
Aflossing ongeborgde leningen	44	42
	<u>25.232</u>	<u>9.419</u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	<u>29.768</u>	<u>10.581</u>
TOENAME (AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	<u>478</u>	<u>-2.716</u>
GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE	1.805	4.521
GELDMIDDELEN AAN HET EIND VAN DE PERIODE	2.283	1.805

11. Toelichting op de waarderingsgrondslagen

11.1 Algemene toelichting

Woningstichting SWZ (hierna te noemen: SWZ) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. SWZ heeft specifieke toelating in de regio Zwolle en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Zwolle (Galvaniweg 2, 8013 RG). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het dossiernummer bij het Handelsregister Kamer van Koophandel betreft 05047482.

1. Regelgeving

De jaarrekening van SWZ is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de Woningwet 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 Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

2. Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening van SWZ is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

3. Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

4. Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

5. Groepsverhoudingen/VvE's

SWZ heeft bij een aantal VvE's overheersende zeggenschap. Het belang in deze VvE's is verwaarloosbaar op het geheel. Op grond hiervan maakt SWZ gebruik van de consolidatievrijstelling.

11.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

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'.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, overeenkomstig het scheidingsvoorstel.

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs 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 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

SWZ hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering

op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). SWZ hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed welke behoort tot de niet-DAEB-tak omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). Het besluit actuele waarde is niet van toepassing.

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash-flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Door exploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash-flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans gelijk is aan die van de mutatiekans in het doorexploteerscenario. Als in een complex meer dan 10% van de blijvend gereguleerde woningen een maximale huur volgens het WWS heeft onder de liberalisatiegrens, vindt de eerste 7 jaar geen verkoop plaats (exploitatiebeperking).

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringsuitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan ten minste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SWZ en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van SWZ. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. SWZ hanteert in haar beleid een streefhuur van 66% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheersactiviteiten van de corporatie en zoals deze worden

opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de winst-en-verliesrekening.

5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktingangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

SWZ heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	66%	65%
Sociale disconteringsvoet	Daeb 4,22% Niet-Daeb 4,76%	Daeb 4,17% Niet-Daeb 4,70%
Norm onderhoud	€ 3.238	€ 3.126
Norm beheerslasten	€ 912	€ 888

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Herclassificatie dient slechts te geschieden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door [R] 645.212]:

- a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- c) terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- d) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met het effect van latente belastingen. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling'.

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangekocht met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. De leegwaarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde buurt of straat. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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 verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Voor het merendeel van de activa ten dienste van de exploitatie geldt een afschrijvingstermijn van 5 jaar. Voor investeringen aan het bedrijfspand gelden afschrijvingstermijnen van minimaal 10 jaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar het onderdeel Belastingen in dit hoofdstuk.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

De voorraad bestaat uit:

- Grondposities
- Overige voorraden

Grondposities

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Onder de post voorraden zijn de grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen.

Overige voorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn hier gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico 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 kasmiddelen en tegoeden op de bankrekeningen. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt dit toegelicht.

Bijzondere waardeverminderingen financiële vaste activa

Woningstichting SWZ beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële

actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

PASSIVA

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien SWZ op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief. Gezien de beperkte omvang, heeft SWZ geen voorziening voor jubileumverplichtingen opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

BELASTINGEN

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bij het contant maken van de latenties is gebaseerd op de gemiddelde rente van de uitstaande leningen ultimo het boekjaar.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

SWZ maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past SWZ met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten), kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna Financiële instrumenten).

Verplichtingen verkoop onder voorwaarden

SWZ heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Het criterium "betalingstermijn" is beslissend voor de rubricering van een schuld onder de post langlopende of kortlopende schulden. Met betalingstermijn wordt die termijn bedoeld die is overeengekomen bij de normale tenuitvoerlegging van de overeenkomst. Indien de (oorspronkelijke) betalingstermijn van een schuld minder dan één jaar bedraagt, is deze schuld aan te merken als een kortlopende schuld.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

11.3 Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden opgenomen in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gemaakt zijn dan wel waaraan zij kunnen worden toegerekend.

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 jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 4,5% voor huurders met lage inkomens en lage middeninkomens. Vanuit betaalbaarheid topt SWZ af op de streefhuur en krijgen woningen met een E-, F- of G-label geen huurverhoging. Bij een huur lager dan € 350 was de huurverhoging bij deze groep € 25. Huurders met een hoger inkomen hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. Deze was € 50 voor de hoge middeninkomens en € 100 voor de hoge inkomens. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten 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. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

SWZ neemt een verplichting op als SWZ zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt SWZ de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Pensioenlasten

Woningcorporatie SWZ heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering

wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woningcorporatie SWZ beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woningcorporatie SWZ, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor woningstichting SWZ geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct 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.

Overheidsheffingen

SWZ verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat 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 overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van onderhoud voor derden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerder en huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, tweede kans beleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, AHOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Rentebaten en -lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Woningstichting SWZ heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen zonder opvolgende verkoop en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Toerekening baten en lasten

De baten en lasten worden zoveel mogelijk direct aan de activiteiten in de winst-en-verliesrekening toegerekend. Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Deze indirecte kosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van FTE. Er is rekening gehouden met de handleiding “toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2025”.

11.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen inclusief direct opeisbare deposito's) en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn

zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

12. Toelichting op de balans

12.1 Vastgoedbeleggingen

(bedragen x €1.000)

Onroerende zaken in exploitatie, in ontwikkeling en VOV

Verloopoverzicht 2025	DAEB vastgoed in Exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	619.764	39.799	2.197	5.013
Herwaardering en cumulatieve waardeveranderingen	780.734	12.690	-	-
Boekwaarde 01/01/2025	1.400.498	52.489	2.197	5.013
Investerings-, initiële verkrijgingen	-	-	-	32.247
Overboeking van/naar onroerende zaken in ontwikkeling/ in exploitatie	6.873	9.469	-	-16.342
Investerings na eerste waardering	9.090	239	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-311	-558	-	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	35.068	3.940	226	-3.034
Mutatie voorziening ort	-573	-	-	-9.822
Overige mutaties	1.796	-1.796	-	-2
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	664.627	50.186	2.423	8.061
Herwaardering en cumulatieve waardeveranderingen	787.814	13.597	-	-
Boekwaarde 31/12/2025	1.452.441	63.783	2.423	8.061

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 1.047.494 (2024: € 1.007.104). De som van de waardeverminderingen van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 7.116 (2024: € 9.179).

Overheidssubsidie

In 2025 heeft SWZ voor € 760K (2024: € 150K) aan de volgende subsidies ontvangen ten behoeve van onderstaande projecten:

Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen voor de realisatie van 32 flexwoningen á € 359K.

Startbouwimpuls voor de realisatie van 32 huurwoningen in de Knarrenhof á € 246K

Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting voor de Knarrenhof á € 66K

Subsidie vanuit de Regeling huisvesting aandachtsgroepen voor het project Flexwonen á € 90K

De ontvangen subsidies zijn in boekjaar 2025 als bate verwerkt op de projecten aangezien de gesubsidieerde uitgaven voor dit project ook in dit boekjaar zijn gedaan.

Verloopoverzicht 2024	DAEB vastgoed in Exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	608.415	37.399	2.222	3.636
Herwaardering en cumulatieve waardeveranderingen	699.746	11.547	-	-
Boekwaarde 01/01/2024	1.308.161	48.946	2.222	3.636
Investerings, initiële verkrijgingen	-	-	-	20.875
Overboeking van/naar onroerende zaken in ontwikkeling/ in exploitatie	2.881	1.290	-	-4.171
Investerings na eerste waardering	11.406	82	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-362	-900	-	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	83.792	3.071	-24	-36.582
Mutatie voorziening ort	-5.380	-	-	21.326
Overige mutaties	-	-	-	-71
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	619.764	39.799	2.197	5.013
Herwaardering en cumulatieve waardeveranderingen	780.734	12.690	-	-
Boekwaarde 31/12/2024	1.400.498	52.489	2.197	5.013

Herclassificaties

Herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van effectuering van het goedgekeurde scheidingsvoorstel. In 2025 hebben 8 herclassificaties met een waarde van € 1,8 mln. plaatsgevonden van niet-DAEB naar DAEB. Er heeft geen herclassificatie

plaatsgevonden van verkopen onder voorwaarden van naar onroerende zaken in exploitatie of andersom.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed (exclusief BOG-bezit) in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde 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.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Categorie onroerende zaken	Methode
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexplotatie- of uitpondscenario) leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexplotatie- scenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexplotatie- of uitpondscenario) leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatie- scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

De verdeling van de marktwaaarde ultimo boekjaar is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2025	2024
--------------------	------	------

	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Woongelegenheden	7.505	1.475.472	7.465	1.414.096
BOG/MOG/ZOG	298	33.119	271	30.937
Parkeergelegenheden	882	7.633	895	7.954
Totaal	8.685	1.516.224	8.631	1.452.987

Bij BOG/MOG/ZOG zijn 222 (2024: 198) intramurale woningen meegeteld.

De marktwaarde van het vastgoed is ultimo 2025 € 63,2 mln. hoger dan ultimo 2024. Dit wordt veroorzaakt door (bedragen x € 1 mln.):

• Voorraadmutaties	15,9
• Mutatie vastgoedgegevens	64,4
• Mutatie parameters a.g.v. validatie handboek	60,7
• Mutatie parameters a.g.v. marktontwikkelingen	-77,8
Totaal	63,2

Hieronder worden de belangrijkste factoren voor de wijziging van de marktwaarde toegelicht.

Voorraadmutaties

Het aantal eenheden binnen vastgoed in exploitatie is met 54 toegenomen, dit wordt veroorzaakt door:

- Nieuwbouw : 71 eenheden
- Ombouw kantoorpand : 88 eenheden
- Aankopen : 2 eenheden
- Verkoop : -9 eenheden
- Sloop : -100 eenheden
- Overige mutaties : 2 eenheden

Door deze toename stijgt de marktwaarde met € 15,9 mln.

Mutatie vastgoedgegevens

Ten opzichte van 2024, is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen van € 254.907 naar € 268.657. Deze stijging van ca. 5,4% veroorzaakt een stijging van de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten. De gemiddelde contracthuur van de woongelegenheden is gestegen van € 622,65 naar € 653,29 (4,9%). Het gemiddelde percentage woongelegenheden met een exploitatieverplichting is gestegen van 37,1% naar 42,0% (4,9%-punt). In tegenstelling tot de stijging van de exploitatieverplichting, hebben de WOZ-waarde en de contracthuur een positief effect op de marktwaarde. Door de bovenstaande wijzigingen stijgt de marktwaarde per saldo met ruim € 64,4 mln.

Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek

De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van € 1.003,12 naar € 994,39 (-0,9%). De gemiddelde disconteringsvoet van woongelegenheden is gedaald. De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Per saldo stijgt de marktwaarde a.g.v. de validatie van het handboek met bijna € 60,7 mln.

Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen

Door de mutatie van de parameteraanpassingen door marktontwikkelingen daalt de marktwaarde met circa € 78 mln. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van de woongelegenheden is gedaald van 2,89% naar 2,81%. Hierdoor daalt de marktwaarde met ruim € 10 mln.
- De aanpassing van de (historische) leegwaardestijging zorgt voor een daling van de marktwaarde van ruim € 17 mln.
- De stijging van de gemiddelde markthuur heeft een positief effect van bijna € 6 mln. op de marktwaarde.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud en de beheerskosten van de woongelegenheden zijn gestegen en dit leidt tot een verlaging van de marktwaarde van bijna € 10 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet van de woongelegenheden is naar boven bijgesteld en hierdoor daalt de marktwaarde met ruim € 45 mln.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.372	€ 1.372	€ 1.372	€ 1.372	€ 1.372	€ 1.372
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.471	€ 1.471	€ 1.471	€ 1.471	€ 1.471	€ 1.471
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 2.196	€ 2.196	€ 2.196	€ 2.196	€ 2.196	€ 2.196
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0986%	0,0986%	0,0986%	0,0986%	0,0986%	0,0986%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huuropslag –woningen laagsegment	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huuropslag – woningen middensegment	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huuropslag – woningen hoogsegment	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Mutatieleegstand – gereguleerde woningen laag- en middensegment (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen hoogsegment (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

De bovenstaande kosten zijn afgerond op hele euro's en worden geïndexeerd met desbetreffende parameters. Het instandhoudingsonderhoud is een gemiddelde van de betreffende woningen. Afhankelijk van de bouwjaarklasse, oppervlakte type kan het onderhoudsbedrag namelijk variëren.

Parameters bedrijfsmatig (BOG), maatschappelijk (MOG) en zorg (ZOG) onroerend goed	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90
Mutatieonderhoud MOG/ZOG per m2 BVO	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten – BOG (% van de marktjaarhuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten – MOG (% van de marktjaarhuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten – MOG (% van de marktjaarhuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)						
BOG/MOG	0,5147%	0,5147%	0,5147%	0,5147%	0,5147%	0,5147%
ZOG	0,0986%	0,0986%	0,0986%	0,0986%	0,0986%	0,0986%

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)						
BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters parkeergelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49
Beheerkosten - garagebox	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55
Verkoopkosten per eenheid	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Inschakeling taxateur

Het gehele BOG-bezit is getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties zijn tot stand gekomen via volledige taxaties. De getaxeerde objecten zijn door KroeseTempert extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis variant van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing KroeseTempert
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	De markthuur is door KroeseTempert bepaald aan de hand van de comparatieve methode.

Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata aan	Genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van SWZ 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 hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van SWZ en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 846.876.369 (per 31 december 2024: € 780.802.583).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 52.156.701 (per 31 december 2024: € 44.383.982).

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.1. SWZ heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie woningen t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 84.201 lager	-9,4%

Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 55.091 hoger	+6,1%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 per norm hoger	€ 58.749 lager	-6,5%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 (prijspeil 01-01-2024) € 2,09 miljard (2024: € 1,96 miljard).

Zekerheden

Het onroerend goed is, naast het optimaal benutten van het eigen vermogen, gefinancierd met kapitaalmarktleningen (€ 384,3 mln.) en een lening van de provincie Overijssel (€ 5,4 mln.). Het gehele woningbezit van SWZ is als onderpand ingezet voor de door het WSW geborgde kapitaalmarktleningen. Op de lening portefeuille zijn geen hypothecaire zekerheden van toepassing.

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Verkopen uit bestaand bezit

Op basis van de in 2025 binnen SWZ goedgekeurde verkoopplannen zijn ultimo 2025 nog 508 woningen bij mutatie beschikbaar voor verkoop (2024: 512). In de begroting van 2026 zijn 6 te verkopen woningen opgenomen (2025: 7) met een geprognosticeerd resultaat van € 0,7 mln. (2025: € 0,8 mln.)

12.2 Materiële vaste activa

(Bedragen x €1.000)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Boekjaar	2025	2024
Aanschaffingswaarde	11.287	10.872
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	6.121	5.583
Boekwaarde per 1/1	5.166	5.289
Investerings	783	502
Desinvesteringen	-143	-86
Correctie cum.afs ivm desinvestering	143	86
Afschrijvingen	-649	-624
Aanschaffingswaarde	11.927	11.288

Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	6.626	6.121
Boekwaarde 31/12	5.301	5.167

De boekwaarde per ultimo 2025 bestaat voor € 4,3 mln. uit bedrijfsgebouwen en -terreinen, voor € 0,7 mln. uit machines en transportmiddelen en voor € 0,3 mln. andere bedrijfsmiddelen zoals ICT.

12.3 Financiële vaste activa

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 1.516 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 1.010 miljoen. Ultimo 2024 is dit respectievelijk € 1.453 en € 980 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2025 van € 506 miljoen (2024: 473 miljoen) wordt niet gewaardeerd aangezien deze tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Voor het overige vastgoed heeft SWZ een inschatting gemaakt in hoeverre zij de komende jaren deze afwijkende waardering zal realiseren en voor dit deel latente belastingvorderingen en verplichtingen op een contante waarde opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is deze op een contante waarde van nihil gesteld.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief bedraagt 1,929% (2024: 2,003 %). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is minder dan 2 jaar. Van de latente belastingvordering wordt een bedrag van nihil (2024: nihil) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Stand latente belastingvorderingen- en verplichtingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren (bedragen x €1.000):

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2025	2024	2025	2024
Latente belastingvorderingen				
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-	-	-	261
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	797	578	-218	624
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-178	-178	-	17
Totaal latente belastingvordering	619	400	-218	902

Verrekenbare verliezen

Onder de Latente belastingvorderingen is tot en met 2023 een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Op basis van de fiscale positie zijn de compensabele verliezen in 2024 volledig verrekend. De Latente belastingvordering uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie is ultimo 2025 € 0,0 mln., nominaal 0,0 mln. (2024: € 0,0).

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2025 (bedragen x €1.000). Deze zijn niet opgenomen in de balans en winst-en-verliesrekening aangezien de contante waarde van een eventuele latentie voor dit verschil naar nihil tendeert of omdat er geen mogelijkheden zijn om deze binnen de begrotingstermijn in aftrek te nemen.

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25,8%
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.516.224	1.010.243	505.981	-130.543
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.423	-	2.423	-625
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.287	-	-2.287	590
Nog in aftrek te nemen rente	-	32.718	-32.718	8.441
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	5.301	7.235	-1.934	499
Totaal	1.521.661	1.050.197	471.465	-121.638

VLOTTENDE ACTIVA

12.4 Voorraden

<u>Overige voorraden</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vorraad materialen	371	365
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Totaal voorraden	371	365

12.5 Vorderingen & overlopende activa

12.5.1 Huurdebiteuren

	2025	2024
Huurachterstand (actieve contracten)	252	201
Overige vorderingen (actieve en niet actieve contracten)	472	405
	723	606
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-384	-320
Totaal huurdebiteuren (actieve en niet actieve contracten)	340	286

12.5.2 Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	35	112
Deze post bestaat voornamelijk uit voorheffing BTW in verband met Nieuwbouw en overige bedrijfsactiviteiten		

12.5.3 Overige vorderingen

	2025	2024
Overige vorderingen	838	266

12.5.4 Overige overlopende activa

	2025	2024
Overige overlopende activa	203	516
Deze post bestaat uit vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen koopsommen.		

Totaal vorderingen & overlopende activa	1.416	1.180
--	--------------	--------------

12.6 Liquide middelen

	2025	2024
ABN AMRO	2.284	1.805
Totaal liquide middelen per 31 december	2.284	1.805

12.7 Eigen vermogen

12.7.1 Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Herwaarderingsreserve 1-1	1.007.104	915.373
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	10.792	1.057
Uit resultaat bestemming	39.234	86.842
Mutatie door herwaardering	-9.636	3.832
Niet gerealiseerde resultaat	40.390	91.731
Herwaarderingsreserve 31-12	1.047.494	1.007.104

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.047,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.007,1 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 617 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SWZ. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Verloopoverzicht overige reserve na resultaatbestemming

• (Bedragen x € 1.000)	2025	2024
• Overige reserves 1/1	53.307	80.719
• Resultaat boekjaar	9.782	-22.523
• Realisatie uit herwaarderingsreserve	-1.156	-4.889
• Gerealiseerd resultaat	8.626	-27.412
• Overige reserves 31/12	61.933	53.307

Bestemming van het resultaat

- Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 49.016 (2024: € 64.319) als volgt te bestemmen:
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 8.626 (2024: € -27.412) aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 40.390 (2024: € 91.731), bestaande uit € 39.007 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, € 226 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, € -9.636 mutatie door herwaardering en € 10.792 gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvestering, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.

12.8 Voorzieningen

12.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	38.867	22.921
Dotaties	5.496	35.607
Onttrekkingen	-15.891	-19.661
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	28.472	38.867

Looptijd < 1 jaar

28.472

Deze voorziening heeft betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw en herstructureringsprojecten. De verwachte kostprijs van de te realiseren nieuwbouwwoningen is hierbij hoger dan de verwachte marktwaarde. Het verschil is hierbij eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en voor het resterende bedrag is een voorziening gevormd. Naar verwachting wordt de voorziening binnen een jaar gerealiseerd. Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

12.9 Langlopende schulden

12.9.1 Schulden aan overheid en banken

Het verloop van de post schulden aan overheid is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	5.382	5.382
Af: aflossingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	5.382	5.382
Aflossingen komend boekjaar	-	-
Boekwaarde per 31 december	5.382	5.382

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	339.995	337.436
Bij: nieuwe leningen	55.000	20.000
Af: aflossingen	-17.391	-9.509
Boekwaarde per 31 december	377.604	347.927
Aflossingen komend boekjaar	10.945	7.932
Boekwaarde per 31 december	366.659	339.995

Van de totale leningenportefeuille is ultimo 2025 € 386 mln. (2024: € 359 mln.) geborgd door het WSW. De marktwaarde (reële waarde) van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 € 374 mln. (2024: € 387 mln.) exclusief opgebouwde rente. Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt voor de berekening van de reële waarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag.

Leningruil Vestia

Woningcorporatie SWZ heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2,55 mln. en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2,55 mln., een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6,5 mln. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Rente- en kasstroomrisico

Restant looptijd	<= 1%	<= 2%	<= 3%	<= 4%	<= 5%	Eindtotaal
<= 1 jaar	7.582.762	3.000.000	7.500.000			18.082.762
<= 5 jaar	7.500.000	5.382.000			21.225.685	34.107.685
<= 10 jaar	19.000.000	10.000.000	37.200.000			66.200.000
<= 15 jaar	20.064.008	10.000.000		17.500.000	7.500.000	55.064.008
<= 20 jaar	10.000.000	5.000.000	17.500.000	10.000.000		42.500.000
> 20 jaar	7.500.000	5.000.000	40.000.000	90.000.000	20.928.716	163.428.716
Eindtotaal	71.646.771	38.382.000	102.200.000	117.500.000	49.654.401	379.383.172

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Vastrentende leningen	329.683	280.115
Variabel rentende leningen	45.000	52.500
Basisrenteleningen	15.000	30.000
Stand per 31 december	389.683	362.615

Het verschil tussen de stand van de leningenportefeuille en de schulden aan banken en overheid wordt veroorzaakt door agio Vestia lening (€ 3.603) en het op te nemen deel van de variabele roll-over lening (€ 10.300).

SWZ heeft de beschikking over 4 roll-over-leningen (met variabele rente) met een totale hoofdsom van € 45,0 mln., waarvan er 3 (€ 25,0 mln.) één op één gehedged zijn met de afgesloten payer swaps. De rente van deze gekoppelde leningen is gebaseerd op basis van het 3-maand euribortarief met een opslag. De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de looptijd periodiek wordt herzien. Voor afloop dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 10 en 16,5 basispunten.

Daarnaast bevat de leningenportefeuille 1 lening waarvan de rente tijdens de looptijd wordt herzien. Dit betreft een lening van € 1,2 mln., waarvan de rente in juni 2026 wordt herzien. De gemiddelde rentevoet van de totaal uitstaande leningen bedraagt per balansdatum 2,6% (2024: 2,7%). De totale aflossingsverplichting voor het komende jaar bedraagt € 10,9 mln, deze zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Het verschil tussen de leningen met een looptijd van minder dan één jaar en de aflossingsverplichting in het komende jaar wordt veroorzaakt door leningen met een looptijd langer dan één jaar maar die in 2025 gedeeltelijk worden afgelost.

12.9.2 Waarborgsommen

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	24	18

Mutaties	-8	6
Boekwaarde per 31 december	16	24

Het saldo van de waarborgsommen heeft betrekking op de verhuur van bedrijfsruimten en niet-Daeb huurwoningen.

12.9.3 Verplichtingen onder Verkoop onder Voorwaarden

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	2.090	2.112
Mutaties	197	-22
Boekwaarde per 31 december	2.287	2.090

Deze verplichtingen hebben betrekking op 1 woning in Pierik-Zuid (€ 194K) en op 9 woningen uit de Muziekwijk (€ 2.093).

12.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

12.10.1 Schulden aan overheid en banken

	2025	2024
Schulden aan overheid		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	-	-
Schulden aan banken		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	10.945	7.932

12.10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2025	2024
Verschuldigd wegens levering diverse goederen en diensten	3.399	2.749
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.399	2.749

12.10.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2025	2024
Omzetbelasting	1.818	2.728
Vennootschapsbelasting	1.372	2.266
Pensioenpremies	91	86
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	284	268
Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.565	5.348

12.10.4 Overlopende passiva

	2025	2024
Niet vervallen rente	5.064	4.606
Nog te betalen/ontvangen facturen	287	387
Reservering vakantiedagen	248	234
Vooruit ontvangen huren	671	624
Nog te verrekenen servicekosten	278	465
Totaal overlopende passiva	6.548	6.316

12.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 9,3 mln. hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Aangegane verplichtingen projecten

Ultimo boekjaar is sprake van een totaal (restant) verplichting ad € 16,0 mln. inclusief btw (2024: € 33,5 mln.) betreffende nieuwbouw- en verbeterprojecten, waarvoor opdrachten met derden zijn aangegaan die nog niet zijn afgewikkeld.

Het bedrag per 31-12-2025 aan openstaande aangegane verplichtingen (x € 1.000) heeft betrekking op:

Nieuwbouw- en verbeterprojecten

Nieuwbouw Gildenhof	10.234
Nieuwbouw De Tippe Knarrenhof	2.532
Nieuwbouw Tippe Veld Z3	161
Nieuwbouw Kop van Oost	155
Renovatie Wagenmakerstraat	2.532
Renovatie Molenweg	166
Renovatie Eerste Weidjesstraat	106
Planmatig onderhoud Curans	120
Totaal verplichtingen nieuwbouw- en verbeterprojecten	16.006

De verplichting vervalt volledig in het jaar van oplevering.

Koopstart

SWZ is in 2014 gestart met de koopvorm koopstart. Met koopstart betaalt de koper bij aanschaf van de eerste koopwoning 80% van de taxatiewaarde van de woning. Het recht van erfpacht dat op de woning rust wordt juridisch aan de koper geleverd en komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend. Bij vervreemding is de koper verplicht de erfpacht aan SWZ aan te bieden, waarbij deze het recht heeft de erfpacht terug te kopen. In geval van uitoefening van het terugkooprecht wordt de terugkoop prijs bepaald op basis van taxatie, waarbij de oorspronkelijk verleende korting van 20% en een deel van de waardeontwikkeling worden verrekend. Wanneer SWZ geen gebruik maakt van het terugkooprecht dient het totaal van de verleende korting en een deel van de waardeontwikkeling door de koper aan SWZ te worden betaald. De transacties onder koopstartvoorwaarden worden als een verkoop verwerkt en niet als een financieringstransactie. Dit betekent dat bij verkoop alle belangrijke rechten op economische voor- en nadelen zijn overgegaan op de koper en de transactie als een verkoop wordt aangemerkt.

Tot en met 31 december 2025 zijn er 3 woningen onder koopstartvoorwaarden verkocht, die nog niet door de kopers zijn vervreemd. De oorspronkelijk verleende korting op de onder koopstart verkochte woningen bedraagt per 31 december 2025 € 106.167. De verleende korting vloeit terug naar SWZ op het moment dat de koper zijn woning vervreemd. Per saldo verwacht SWZ in toekomstige jaren nog een bate van € 106.167 van de verleende korting. In de jaarrekening wordt deze bate niet verwerkt. De waardeontwikkeling van deze woningen in 2025 is € 11.900 positief (2024 € 37.000). Op moment van verkoop wordt afgerekend over de waardeontwikkeling, waarbij verkoper deelt voor 1,5 x kortingspercentage van 20% in de waardeontwikkeling. Volgens het Koopstartreglement hoeft deze waarde niet in de balans te worden opgenomen.

In 2016 heeft SWZ de bloot-eigendomsrechten onder 16 woningen aan de Watersniphof overgenomen van de stichting Gereguleerd eigendom. De kopers van de woning hebben het appartementsrecht en het recht van eeuwigdurende erfpacht op de grond verkregen. Bij verkoop van de woning heeft de eigenaar van het appartementsrecht een aanbiedingsplicht aan SWZ, waarbij deze het recht heeft de het appartementsrecht terug te kopen. In geval van uitoefening van het terugkooprecht wordt de terugkoop prijs bepaald op basis van taxatie, waarbij de terugkoop prijs wordt vastgesteld door de formule $\frac{1}{2} \times (\text{basisprijs} + \text{huidige taxatiewaarde})$. De basisprijs is de prijs die de huidige eigenaar betaald heeft voor de woning. De verkoper deelt hierdoor voor 50% in de waardeontwikkeling. Indien een eigenaar van de woning het bloot eigendom wil overnemen dan wordt de waarde van het bloot eigendom vastgesteld door de formule $\frac{1}{2} \times (\text{basisprijs} + \text{huidige taxatiewaarde}) - \text{basisprijs}$. Ultimo 2025 is SWZ eigenaar van het bloot eigendom van 14 woningen aan de Watersniphof.

Pensioenvoorziening

Ultimo 2025 zijn er evenals ultimo 2024 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2025 € 734.112 (2024: € 651.074). De pensioenregeling van SWZ wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder SWZ valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken werd tot en met 2025 steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling was een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening was afhankelijk van het beleggingsrendement. De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 19.795). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt ten minste 18,56% en maximaal 27% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt gezamenlijk bepaald door Cao-partijen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2025 volgens opgave van het fonds 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De regeling bij het bedrijfstakpensioenfonds is op basis van de Wet Toekomst Pensioenen per 1 januari 2026 omgezet naar een solidaire premierregeling. De bestaande pensioenrechten worden ingevaren in de nieuwe regeling. Uit de transitie vloeien geen aanvullende pensioenverplichtingen voort.

Zoals opgenomen in het transitieplan is de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Derivaten (swaps)

SWZ heeft per 31 december 2025 de beschikking over drie payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor SWZ is vastgelegd. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. De marktwaarde van de payer swaps bedraagt ultimo boekjaar € -4,0 miljoen (2024: - € 5,2 miljoen).

Voor meer informatie over deze verplichting zie hoofdstuk H 13 Financiële instrumenten.

Wet Ketenaansprakelijkheid

SWZ is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Om het risico van deze aansprakelijkheid zoveel mogelijk te beperken, vindt er bij werken een selectie van aannemers plaats en worden bij omvangrijke werken de aannemers financieel beoordeeld. Om de risico's verder te beperken, wordt gebruik gemaakt van storting op g-rekeningen en btw-verlegd. Ook wordt periodiek een verklaring betalingsgedrag bij de belastingdienst opgevraagd.

Leningen VvE-complexen

Een aantal VvE's zijn een lening aangegaan voor de verduurzaming van het VvE-complex.

- De VvE Gombertstraat 1 t/m 35 is een lening aangegaan met het Nationaal Warmtefonds. In dit complex bezit SWZ 12 van de 18 woningen en kan aansprakelijk worden gesteld voor maximaal € 315.356 (stand ultimo 2025).
- De VvE Hogenkampsweg 2 t/m 72 is een lening aangegaan via Energiefonds Overijssel. In dit complex bezit SWZ 19 van de 36 woningen en kan ultimo 2024 aansprakelijk worden gesteld voor maximaal € 466.533 (stand ultimo 2025).

- De VvE Hogenkampsweg 74 t/m 144 is een lening aangegaan via Energiefonds Overijssel. In dit complex bezit SWZ 19 van de 36 woningen en kan ultimo 2024 aansprakelijk worden gesteld voor maximaal € 466.172 (stand ultimo 2025).

Bovengenoemde leningen zijn annuïtair, dus de genoemde bedragen lopen gedurende de looptijd af.

13. Financiële instrumenten

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Derivaten waarbij de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

In leningen besloten derivaten worden afgescheiden van het basiscontract (de lening) en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (RJ 290.827):

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

SWZ heeft geen embedded derivaten.

Hedge-accounting

SWZ past hedge-accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie. SWZ documenteert de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt, worden de hiermee samenhangende winsten en verliezen die nog niet in de winst-en-verliesrekening opgenomen zijn, verwerkt in de eerste boekwaarde van het actief of de verplichting die ontstaat als de afgedekte toekomstige transactie plaatsvindt (de zogenoemde 'basis-adjustment').

SWZ maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past SWZ met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2025 € 4,0 mln. negatief (31 december 2024 € 5,2 mln. negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut van SWZ staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

SWZ dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan SWZ onderhevig is, zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Marktrisico

SWZ beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

SWZ voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt derhalve geen valutarisico.

Renterisico

SWZ loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en

kortlopende schulden. Voor vastrentende langlopende leningen loopt de woningcorporatie het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze leningen worden geen derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen voor het opgenomen deel stijgen met € 0,3 miljoen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de rentederivaten, die verbonden zijn aan de variabele leningen met € 0,3 miljoen stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrenten. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating).

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van SWZ en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. SWZ heeft gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen door het tijdig aantrekken van leningen voor haar investeringen. Er bestaat geen liquiditeitsrisico met betrekking tot de gehanteerde rente-instrumenten omdat geen sprake is van tussentijdse marktwaarde verrekeningen.

Rente-instrumenten

SWZ heeft per 31 december 2025 de beschikking over drie payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor SWZ is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd. SWZ past kostprijs-hedge-accounting toe op de ingezette payer swaps. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. Voor alle payer swaps geldt dat de omvang, de looptijd, het afgedekte risico en de wijze van afrekening van de payer swaps gelijk zijn aan de afgedekte positie, waarmee sprake is van een effectieve hedge. Een payer swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling. Afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

Tegenpartij	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaarde (31/12/2025)
BNG	€ 7,5 mln.	04-01-2010	02-01-2031	4,87%	-1,2 mln.
BNG	€ 7,5 mln.	03-05-2010	03-05-2032	4,88%	-1,2 mln.
BNG	<u>€10,0 mln.</u>	01-10-2010	03-10-2033	4,88%	<u>-1,6 mln.</u>
Totaal	<u>€25,0 mln.</u>				<u>-4,0 mln.</u>

14. Toelichting winst- en verliesrekening

14.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

14.1.1 Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	57.859	55.293
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.980	1.688
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	590	574
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.012	998
Subtotaal	61.441	58.553
Af: huurderiving wegens leegstand/oninbaarheid	-389	-243
Totaal huuropbrengst	61.052	58.310

De te ontvangen huur is ten opzichte van voorgaand boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- De algemene huurverhoging per 1 juli 2025. Voor de sociale huurwoningen was dit 4,5% en voor de vrijesectorwoningen/middenhuur 4,1%. Per 1 juli 2024 waren deze percentages respectievelijk 5,3% en 5,5%. Door de huurverhoging in beide jaren zijn de huuropbrengsten, inclusief de inkomensafhankelijke huurverhogingen en huurverlagingen, met € 2.550K toegenomen;
- Door de in exploitatie genomen nieuwbouw in 2024 en 2025. Hiermee is een extra opbrengst gemoeid van € 360K;
- De verkopen en sloop in 2024 en 2025. De verlaging van de huuropbrengsten als gevolg hiervan is € 307K;
- Huuraanpassingen als gevolg van mutatie, huurverlagingen, woningverbetering e.d. geven per saldo een meeropbrengst van € 164K;
- Door de plaatsing van zonnepanelen is de vergoeding met € 120K gestegen;
- De huurderiving is met 0,4% licht gestegen en samen met de stijging uit de last van de voorziening dubieuze debiteuren (€ 136K), is deze post met € 146K gestegen.

14.1.2 Opbrengsten Servicecontracten

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Ontvangen vergoedingen voor de levering van goederen en diensten	3.572	3.538
Af: te verrekenen met bewoners	-280	-461
Totaal vergoedingen	3.292	3.077
Af: derving wegens leegstand/oninbaarheid	-28	-18
Totaal opbrengst servicecontracten	3.264	3.059

14.1.3 Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Lasten servicecontracten	2.506	2.366

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien

noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	2.693	2.580
Toegerekende overige organisatiekosten	813	686
Toegerekende afschrijvingen	142	145
Totaal	3.648	3.411

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van een procentuele inschatting/fte/uren/et cetera.

Toerekening organisatiekosten

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	8.039	7.680
Overige personeelskosten	429	400
Inleenkrachten	491	795
Geactiveerd	-1.033	-1.103
	7.926	7.772
Overige opbrengsten	-257	-206
Erfpacht	8	4
<u>Beheerslasten</u>		
Algemene beheer- en administratiekosten	71	62
Accountantskosten	187	174
Automatiseringskosten	884	814
Advieskosten	217	170
Woonruimteverdeelsysteem	8	7
Interne projecten	60	89
Huisvestingskosten	423	336
Machines en vervoermiddelen	197	195
Bestuurs- en toezicht kosten	147	169
PR-activiteiten	37	47
Drukwerk en kopieerkosten	11	7
Kosten telefonie	131	127
Kantinekosten	32	26

	2025	2024
Kantoorbehoeften	5	6
Portikosten	76	63
Aansprakelijkheidsverzekering	14	13
Bankkosten	18	19
Subtotaal beheerslasten	2.518	2.324
Afschrijving activa ten dienste van de eigen exploitatie	649	624
<u>Diverse beheerslasten</u>		
Contributies Aedes	67	63
Beheer door derden	115	102
Incassokosten	4	11
Projectontwikkelings- en vastgoedactiviteiten	428	786
Brand- en stormschade verzekeringen	257	229
Diverse bedrijfslasten	318	422
Subtotaal diverse beheerslasten	1.189	1.613
<u>Belastingen, heffingen en bijdragen</u>		
Gemeentelijke belastingen	3.897	3.712
Obligheffing	97	102
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	49	43
Bijdrage huurcommissie	42	32
Subtotaal belastingen, heffingen en bijdragen	4.085	3.889
Totaal toerekening organisatiekosten	16.118	16.020
Organisatiebaten en kosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten organisatiekosten	3.648	3.411
Lasten onderhoudsactiviteiten organisatiekosten	5.662	6.156
Overige directe lasten exploitatie bezit	4.204	3.977
Kosten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	98	94
Overige organisatiekosten	1.166	1.101
Overige activiteiten	97	102
Leefbaarheid	1.243	1.179
Totaal toegerekende organisatiekosten	16.118	16.020
Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	2025	2024
Lonen en salarissen	6.235	6.013
Sociale lasten	1.057	1.004
Pensioenlasten	747	662
Overige personeelskosten	429	400
Inleenkrachten	491	795
Totaal	8.959	8.874

Werknemers

In 2025 had de corporatie gemiddeld 105 (2024: 105) werknemers in dienst. Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem). Het aantal fulltime equivalenten hierbij is 93,4 (2024: 93,3) en zijn als volgt over de afdelingen binnen SWZ verdeeld:

Afdeling	2025	2024
Directie	1,0	1,0
Staf en ondersteunende diensten	7,5	7,7
Bedrijfsvoering	12,1	12,9
Vastgoed	45,2	44,3
Wonen	<u>27,6</u>	<u>27,4</u>
Totaal	93,4	93,3

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

2025	<u>Deloitte</u>
Controle van de jaarrekening	175
Andere controle/opdrachten	45
Andere niet-controlediensten	-
Totaal	220

2024	<u>Deloitte</u>
Controle van de jaarrekening	163
Andere controle/opdrachten	11
Andere niet-controlediensten	-
Totaal	174

De opgave van het ten laste van de rechtspersoon gebrachte honorarium voor de controle van de jaarrekening betreft het totale honorarium voor de controle van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

14.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Planmatig onderhoud	10.699	8.939
VvE-bijdragen in onderhoudsvoorziening	463	450
Reparatieonderhoud (incl. calamiteiten)	2.513	2.480
Mutatieonderhoud	1.832	1.694
Onderhoud op verzoek	1.835	1.216
Servicecontract	380	431
Contractonderhoud (incl. tuinonderhoud)	2.691	2.357
Dekking eigen dienst	<u>-1.224</u>	<u>-1.214</u>
	19.189	16.353
Toegerekende personeelskosten	3.601	3.633

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	1.636	2.126
Toegerekende afschrijvingen	<u>425</u>	<u>397</u>
Totaal	24.851	22.509

14.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)

Toegerekende overige organisatiekosten	4.204	3.977
--	-------	-------

14.2 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.313	2.350
Toegerekende personeelskosten	-79	-76
Toegerekende overige organisatiekosten	-15	-14
Toegerekende afschrijvingen	-4	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-868</u>	<u>-1.262</u>
Totaal	347	994

Verkoop bestaand bezit

In 2025 zijn 4 woningen (2024: 5), 3 garages (2024: 7), 1 ruimte (2024: 0) en 1 parkeerplaats (2024: 3) verkocht uit het bestaande bezit. Evenals voorgaand boekjaar laat het verschil in resultaat zien welke consequentie de boekwaarde van de verkochte woningen heeft bij het bepalen van het netto verkoopresultaat.

14.3 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	-3.034	-36.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Toename marktwaarde	91.527	100.731
- Afname marktwaarde	-52.519	-13.869
Vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>226</u>	<u>-24</u>
Waardeverandering vastgoedportefeuille	<u>36.200</u>	<u>50.256</u>

14.4 Nettoresultaat overige activiteiten

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Opbrengst overige activiteiten/zendmasten	41	40
Toegerekende personeelskosten	-112	-115
Toegerekende overige organisatiekosten	-21	-21
Toegerekende afschrijvingen	-5	-6
Totaal	-97	-102

14.5 Overige organisatiekosten

(in duizenden euro's)

Toegerekende personeelskosten	525	474
Toegerekende overig organisatiekosten	622	609
Toegerekende afschrijvingen	19	18
Totaal	1.166	1.101

14.6 Kosten omtrent leefbaarheid

(in duizenden euro's)

Leefbaarheidskosten	235	157
Toegerekende personeelskosten	917	892
Toegerekende overige organisatiekosten	272	232
Toegerekende afschrijvingen	54	55
Totaal	1.478	1.336

14.7 Financiële baten en lasten

14.7.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)

Rentelasten schulden aan overheid en banken	9.330	9.122
Rentelasten derivaten	732	307
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	101	86
Totaal	10.163	9.515

14.7.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)

Rente tijdens bouw	865	446
Rente agio Vestia lening	91	90
Overige rentebaten	15	-
Totaal	971	536

In 2025 is voor een bedrag van € 865K (2024: € 446K) aan rentelasten geactiveerd.

14.8 Belastingen

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Acute belastinglast	-4.924	-3.617
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	219	-902
Totaal belastinglast	-4.705	-4.519

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). De effectieve belastingdruk, zijnde de belastingbete/last in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het commercieel jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 8,8% (2024 6,6%). De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil en door de fiscaal hogere onderhoudslasten. Bij een groot deel van de vastgoedportefeuille, dat duurzaam in exploitatie is, zal realisatie van het tijdelijke fiscale verschil pas plaatsvinden aan het einde van de exploitatieduur van de woning. Vanwege deze lange termijn is enkel het deel van het tijdelijke verschil dat binnen een beperkte horizon tot afwikkeling komt tot waardering gebracht, leidend tot een latente positie zoals toegelicht onder punt 14.3. Dit leidt tot een significante afslag op het toepasselijk tarief zoals hierboven is weergegeven.

(Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat (x € 1.000))

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting 53.721

Bij:

Fiscaal geen af- en opwaardering huurwoningen	-36.200	
Fiscale verbetering in lasten onderhoud	1.576	
Aftrekbeperking gemengde kosten	22	
Bijdrageheffing sanering- en projectsteun	-	
Verplichting verkoop onder voorwaarden	197	
		-34.405

Af:

Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	642	
Fiscaal hogere lasten onderhoud	1.512	
Fiscaal afschrijving MVA in exploitatie en ten dienste van exploitatie	605	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	
		-2.759

Fiscale correctie -37.164

Belastbare (te verrekenen) winst 2025 (voor ATAD) 16.557

Impact ATAD

Rentelasten en -baten	9.193
Afschrijving	1.253
EBITDA	27.004
Maximale renteaftrek 24,5% van EBITDA	6.616
Impact beperking renteaftrek	3.442
Fiscaal resultaat 2025 na ATAD	20.000

Over het belastbaar resultaat van € 20,0 miljoen is SWZ voor een bedrag van € 5,1 miljoen aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Tot en met 2023 zijn aanslagen opgelegd, over de jaren 2022 en 2023 ontvangt SWZ € 0,2 mln. terug, dit is opgenomen in het fiscale resultaat. Tot 2024 is een actieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van een tijdelijk verschil met betrekking tot de fiscaal te verrekenen verliezen. Ultimo 2024 zijn de verrekenbare verliezen volledig verrekend.

Verantwoording WNT

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT.

Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2025 bezoldigingsklasse F (2024 klasse F) van toepassing voor SWZ: de beloning voor een topfunctionaris mag in 2025 maximaal € 206.000 bedragen (2024: € 195.000).

Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	Wiepke van Erp Taalman Kip
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12
Deeltijdfactor 2025 in fte	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	173.422
Beloningen betaalbaar op termijn	22.477
<i>Subtotaal</i>	<i>195.899</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	195.899
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	Wiepke van Erp Taalman Kip
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12
Deeltijdfactor 2024 in fte	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.271
Beloningen betaalbaar op termijn	22.670
<i>Subtotaal</i>	<i>179.941</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
Totale bezoldiging	179.941

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2025).

Toeziethoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	René de Heer	Piet Rienks	Metta Streefkerk	Roland de Wit	Aukina de Bruin		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12		
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	23.484	15.656	15.656	15.696	15.875		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	René de Heer	Piet Rienks	Metta Streefkerk	Roland de Wit	Aukina de Bruin	Erik Dannenberg	Astrid Schulding
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	29/09- 31/12	01/01- 31/12	01/01- 31/12	29/09- 31/12	01/01- 31/12	01/01- 28/09	01/01- 28/09
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	5.558	14.820	14.820	3.724	15.080	16.364	11.115
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.512	19.500	19.500	5.008	19.500	21.738	14.492

15. Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woningcorporatie SWZ onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woningcorporatie SWZ bestaan (conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren en beheren van huurwoningen in de vrije sector en bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is zijn de onder verkoop onder voorwaarden verkochte nieuwbouwwoningen als niet-Daeb geclassificeerd.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woningcorporatie SWZ zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woningcorporatie SWZ is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woningcorporatie SWZ een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

DAEB en niet-DAEB gescheiden balans

ACTIVA (BEDRAGEN X € 1.000)	DAEB 2025	NIET- DAEB 2025	GECONS. 2025	DAEB 2024	NIET- DAEB 2024	GECONS. 2024
Vaste activa						
Vastgoedbeleggingen						
DAEB vastgoed in exploitatie	1.452.441	-	1.452.441	1.400.498	-	1.400.498
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	63.783	63.783	-	52.489	52.489
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	222	2.201	2.423	215	1.982	2.197
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.559	2.502	8.061	1.969	3.044	5.013
Totaal vastgoedbeleggingen	1.458.222	68.486	1.526.708	1.402.682	57.515	1.460.197
Materiële vaste activa						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.301	-	5.301	5.167	-	5.167
Financiële vaste activa						
Latente belastingvordering(en)	254	365	619	70	330	400
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	51.876	-	-	45.916	-	-
Lening u/g DAEB-scheiding	14.476	-	-	14.476	-	-
Totaal financiële vaste activa	66.606	365	619	60.462	330	400
Som der vaste activa	1.530.129	68.851	1.532.628	1.468.311	57.845	1.465.764
Vlottende activa						
Voorraden						
Overige voorraden	355	16	371	357	8	365
Totaal voorraad	355	16	371	357	8	365
Vorderingen en overlopende activa						
Huurdebiteuren	335	5	340	278	8	286
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	35	-1	35	112	-	112
Overige vorderingen	741	97	838	266	-	266
Overlopende activa	199	4	203	498	18	516
Totaal vorderingen	1.310	105	1.416	1.154	26	1.180
Liquide middelen	1.783	501	2.284	-3.879	5.684	1.805
Totaal vlottende activa	3.448	622	4.071	-2.368	5.718	3.350
Totaal activa	1.533.577	69.473	1.536.699	1.465.943	63.563	1.469.114

PASSIVA <i>(bedragen x € 1.000)</i>	DAEB 2025	Niet- DAEB 2025	Gecons. 2025	DAEB 2024	Niet- DAEB 2024	Gecons. 2024
Eigen vermogen						
Herwaarderingsreserve	1.047.494	22.247	1.047.494	1.007.104	21.287	1.007.104
Overige reserve na resultaatbestemming	61.933	29.629	61.933	53.307	24.629	53.307
Totaal eigen vermogen	1.109.427	51.876	1.109.427	1.060.411	45.916	1060.411
Voorzieningen						
Voorziening onrendabele investerings en herstructurerings	28.472	-	28.472	38.597	270	38.867
Totaal voorzieningen	28.472	-	28.472	38.597	270	38.867
Langlopende schulden						
Schulden aan overheid	5.382	-	5.382	5.382	-	5.382
Schulden aan banken	366.659	-	366.659	339.995	-	339.995
Waarborgsommen	14	1	15	23	1	24
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	194	2.092	2.287	189	1.901	2.090
Lening o/g DAEB-scheiding	-	14.476	-	-	14.476	-
Totaal langlopende schulden	372.249	16.569	374.343	345.589	16.378	347.491
Kortlopende schulden						
Schulden aan banken	10.945	-	10.945	7.932	-	7.932
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.288	111	3.399	2.696	53	2.749
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.788	777	3.565	4.544	804	5.348
Overlopende passiva	6.408	140	6.548	6.174	142	6.316
Totaal kortlopende schulden	23.429	1.028	24.457	21.346	999	22.345
Totaal passiva	1.533.577	69.473	1.536.699	1.465.943	63.563	1.469.114

Resultatenrekening (bedragen x € 1.000)

	DAEB 2025	Niet- DAEB 2025	Gecons. 2025	DAEB 2024	Niet- DAEB 2024	Gecons. 2024
Huuropbrengsten	58.079	2.973	61.052	55.649	2.661	58.310
Opbrengsten servicecontracten	3.086	178	3.264	2.881	178	3.059
Lasten servicecontracten	-2.345	-161	-2.506	-2.200	-166	-2.366
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.548	-100	-3.648	-3.338	-73	-3.411
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.880	-971	-24.851	-21.822	-687	-22.509
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.029	-175	-4.204	-3.832	-145	-3.977
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.363	1.744	29.107	27.338	1.768	29.106
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	504	809	1.313	628	1.722	2.350
Toegerekende organisatiekosten	-94	-4	-98	-91	-3	-94
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-310	-557	-868	-362	-900	-1.262
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	99	248	347	175	819	994
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	-3.386	352	-3.034	-37.284	702	-36.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.068	3.940	39.008	83.791	3.071	86.862
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7	219	226	4	-28	-24
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.689	4.511	36.200	46.511	3.745	50.256
Opbrengst overige activiteiten	41	-	41	40	-	40
Kosten overige activiteiten	-132	-6	-138	-137	-5	-142
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-91	-6	-97	-97	-5	-102
Overige organisatiekosten	-1.114	-52	-1.166	-1.039	-62	-1.101
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.428	-50	-1.478	-1.296	-40	-1.336
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.163	-	-10.163	-9.515	-	-9.515
Rentelast/rentebate interne lening	285	-285		285	-285	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	971	-	971	536	-	536
Totaal van financiële baten en lasten	-8.907	-285	-9.192	-8.694	-285	-8.979
Totaal van resultaat vóór belastingen	47.611	6.110	53.721	62.898	5.940	68.838
Belastingen	-4.555	-150	-4.705	-4.269	-250	-4.519
Resultaat niet-DAEB tak	5.960			5.690		
Totaal van resultaat na belastingen	49.016	5.960	49.016	64.319	5.690	64.319

Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	DAEB 2025	Niet- DAEB 2025	Gecons. 2025	DAEB 2024	Niet- DAEB 2024	Gecons. 2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN						
Ontvangsten						
Huurontvangsten	57.729	3.022	60.751	54.936	2.750	57.686
Vergoedingen	3.086	178	3.264	2.881	178	3.059
Overige bedrijfsontvangsten	223	18	241	191	1	192
Ontvangen interest	12	-	12	-	-	-
Rente ontvangst interne lening	285	-	-	285	-	-
Saldo ingaande kasstromen	61.335	3.218	64.268	58.293	2.929	60.937
Uitgaven						
Erfpacht	11	-	11	4	-	4
Betalingen aan werknemers	7.674	337	8.011	7.301	274	7.575
Onderhoudsuitgaven	19.302	869	20.171	15.835	483	16.318
Overige bedrijfsuitgaven	10.599	541	11.140	10.730	523	11.253
Betaalde interest leningen	9.607	-	9.607	9.106	-	9.106
Betaalde interest interne lening	-	285	-	-	285	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	145	1	146	177	1	178
Leefbaarheid	236	-	236	173	-	173
Vennootschapsbelasting	5.585	233	5.818	2.600	152	2.752
Saldo uitgaande kasstromen	53.159	2.266	55.140	45.926	1.718	47.359
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	8.176	952	9.128	12.367	1.211	13.578
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN						
Ontvangsten						
Verkoopontvangsten bestaande huur	532	2.819	1.555	649	2.012	2.661
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	-	-	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	532	2.819	1.555	649	2.012	2.661
Uitgaven						
Nieuwbouw huur	22.464	8.586	31.050	12.823	5.663	18.486
Verbeteruitgaven	7.810	308	8.118	10.483	85	10.568
Aankoop	1.795	59	59	-	-	-
Uitgaven overige investeringen	747	-	747	482	-	482
Totaal van verwervingen van MVA	32.816	8.953	39.973	23.788	5.748	29.536
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-32.284	-6.134	-38.418	-23.139	-3.736	-26.875

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ontvangsten

Nieuwe te borgen leningen	55.000		55.000	20.000		20.000
Mutatie roll-over lening	-	-	-	-	-	-
Aflossing interne lening	-	-	-	-	-	-
	55.000	-	55.000	20.000	-	20.000

Uitgaven

Aflossing geborgde leningen	14.888	-	14.888	5.377	-	5.377
Mutatie roll-over lening	10.300		10.300	4.000		4.000
Aflossing niet geborgde leningen	44	-	44	42	-	42
Aflossing interne lening	-	-	-	-	-	-
	25.232	-	25.232	9.419	-	9.419

KASSTROOM UIT

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	29.768	-	29.768	10.581	-	10.581
TOENAME (AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	5.662	-5.183	478	-190	-2.526	-2.716
GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE	-3.879	5.684	1.805	-3.689	8.210	4.521
GELDMIDDELEN AAN HET EIND VAN DE PERIODE	1.783	501	2.284	-3.879	5.684	1.805

16. Verklaring bestuur en raad van commissarissen

Verklaring van besteding van middelen

Conform het gestelde in artikel 42, lid 2 van de Woningwet zijn de beschikbare financiële middelen bij voorrang ingezet ter uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Verklaring van ondertekening van de jaarrekening en het jaarverslag

Conform het gestelde in artikel 25 lid 5 van de statuten van SWZ wordt door de leden van de directie en alle leden van de raad van commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag ondertekend.

Zwolle, 18 juni 2026

Opstellen van de jaarrekening

w.g. mevrouw W.E. van Erp Taalman Kip
directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

raad van commissarissen

w.g. de heer R.E. de Heer MA
voorzitter

w.g. mevrouw A. de Bruin MBA
vicevoorzitter

w.g. de heer drs. ing. R.P.M. de Wit
lid

w.g. de heer G. Berkhout
lid

OVERIGE GEGEVENS

17. Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningstichting SWZ zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woningstichting SWZ.

18. Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting SWZ

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Woningstichting SWZ te Zwolle gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting SWZ 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 bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025.
2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
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 de Regeling 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 Woningstichting SWZ zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 33,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting SWZ en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het

management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting SWZ.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de naleving van het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid'. Wij hebben middels een deelwaarneming voor investeringen dan wel kosten geëvalueerd of het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid' is nageleefd.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de business controller, de manager bedrijfsvoering en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting SWZ door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de business controller en de manager bedrijfsvoering, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten van de business controller.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen

bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Woningstichting SWZ onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Hieruit volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die invloed van materieel belang kunnen hebben op de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Woningstichting SWZ om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van Woningstichting SWZ zoals deze zijn opgenomen in paragraaf '7.5 Doorkijk naar de toekomst' van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over haar kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting SWZ om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,5 miljard (2024: € 1,5 miljard) wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Woningstichting SWZ. Woningstichting SWZ waardeert

het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 54-57 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Woningstichting SWZ.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woningstichting SWZ. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 54-57 en 70-77 en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren, hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderinguitkomsten geëvalueerd.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting SWZ de waardering van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze, op basis van de basis versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, heeft bepaald.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 77-78 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting SWZ gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woningstichting SWZ, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 57-58 en 77-78 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, het onderhoud en de beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst. Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag.
- Overige gegevens.
- Bijlagen 1 tot en met 6.

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 artikelen 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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 (verslagjaar 2025) 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 volkshuisvestingsverslag, de Overige gegevens en de Bijlagen 1 tot en met 6 in overeenstemming met artikelen 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten en SBR

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2020 benoemd als accountant van Woningstichting SWZ en vanaf dit boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarstukken. Dit 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.

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 bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur 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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar activiteiten 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 stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting 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 Woningstichting SWZ.

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 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, de Regeling 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden 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 stichting.

- 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 stichting 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 stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 18 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

BIJLAGEN

Bijlage 1: Kengetallen

	Boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021
<i>Aantal verhuureenheden</i>						
Woningen en woongebouwen in exploitatie per 1/1		7.663	7.648	7.398	7.438	7.464
Verkoop		-4	-5	-3	-27	-50
Sloop		-88	-	-	-24	-36
Nieuwbouw		71	19	186	11	59
Aankoop		-	-	64	-	1
Transformatie/samenvoeging/overig		85	1	3	-	-
Woningen en woongebouwen in exploitatie per 31/12		7.727	7.663	7.648	7.398	7.438
Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed		76	73	73	63	72
Garages, parkeerplaatsen en overige ruimten		882	895	927	923	925
Totaal		8.685	8.631	8.648	8.384	8.435
Mutatiegraad in %		6,35	6,03	6,60	6,20	7,64
Huurachterstand in % van de jaarhuur		0,32	0,28	0,30	0,30	0,28
Huurderving in %		0,49	0,48	0,67	0,49	0,67
Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand		656	619	590	589	570
Jaarresultaat voor belastingen en waardeveranderingen (x € 1.000)		17.521	18.582	16.464	14.198	11.236
Jaarresultaat na belastingen en voor waardeverandering (x € 1.000)		12.816	14.063	12.872	11.020	9.766
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen (x € 1.000)		49.016	64.319	-32.909	66.510	173.877
ICR (min. 1,4)		1,95	2,49	2,99	2,41	2,39
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde (max. 70%)		43,3%	43,9%	54,5%	41,8%	48,3%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 30%)		53,5%	51,4%	42,2%	57,9%	50,4%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde (max. 70%)		24,7%	26,6%	26,7%	23,3%	30,7%
Onderpandratio o.b.v. marktwaarde (max. 70%)		24,4%	26,3%	26,3%	22,9%	30,1%

Bijlage 2: Winst- en verliesrekening Categorieaal

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten (14.1.1)	61.052	58.311
Opbrengsten servicecontracten (14.1.2)	3.264	3.059
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (14.2)	445	1.089
Geactiveerde productie eigen bedrijf (14.1.4)	1.033	1.104
Overige bedrijfsopbrengsten (14.1.4)	<u>257</u>	<u>205</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>66.051</u>	<u>63.768</u>
Bedrijfslasten		
Erfpachtcanon (14.1.4)	8	4
Afschrijving op materiële vaste activa ten dienste van de eigen exploitatie (14.1.4)	649	624
Lonen en salarissen (14.1.4)	6.235	6.013
Sociale lasten (14.1.4)	1.057	1.004
Pensioenlasten (14.1.4)	747	662
Lasten onderhoud (14.1.5)	19.189	16.353
Leefbaarheid (14.6)	235	157
Lasten servicecontracten (14.1.3)	2.506	2.366
Gemeentelijke belastingen (14.1.4)	3.897	3.712
Heffingen en bijdragen (14.1.4)	188	178
Overige bedrijfslasten (14.1.4)	<u>4.627</u>	<u>5.134</u>
Totaal bedrijfslasten	<u>39.338</u>	<u>36.207</u>
Bedrijfsresultaat	<u>26.713</u>	<u>27.561</u>
Financiële baten en lasten		
Rentelasten en soortgelijke kosten (14.7.1)	-10.163	-9.515
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (14.7.2)	<u>971</u>	<u>536</u>
Totaal financiële baten en lasten	-9.192	-8.979
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen en waardeveranderingen	17.521	18.582
• Vennootschapsbelasting (14.8)	<u>-4.705</u>	<u>-4.519</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen voor waardeveranderingen	12.816	14.063
• Waardeverandering (14.3)	<u>36.200</u>	<u>50.256</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen en waardeveranderingen	<u>49.016</u>	<u>64.319</u>

Bijlage 3: Verslag van de ondernemingsraad

Jaarverslag 2025

Ondernemingsraad SWZ

Voorwoord van de voorzitter

Voor u ligt het jaarverslag van de OR van SWZ over het jaar 2025. Elk jaar maakt de OR een jaarverslag op waarin wij verantwoording afleggen over alle belangrijke zaken die het afgelopen jaar zijn gebeurd.

Op personeelsgebied waren er ook dit jaar weer behoorlijk wat wijzigingen. Ervaren collega's gingen elders werken, kregen intern een andere functie of gingen met pensioen. Daardoor hebben we ook veel nieuwe collega's gekregen.

In 2025 heeft de OR een instemmingsverzoek en een adviesaanvraag behandeld. We hebben een gesprek gehad met een afvaardiging van de OR en de remuneratiecommissie. De OR heeft in dit gesprek aangegeven tevreden te zijn over het functioneren van onze directeur-bestuurder Wiepke van Erp Taalman Kip.

Vanuit de organisatie hebben we dit jaar één mail ontvangen. Deze mail hebben we besproken, opgepakt en teruggekoppeld aan de desbetreffende.

De hierboven al even genoemde zaken komen uitgebreider aan bod in dit jaarverslag. Als je vragen hebt over een van de onderwerpen of suggesties over het jaarverslag of het OR-werk, dan kun je natuurlijk altijd contact opnemen met een van de leden van de OR!

Christiaan Dirksen
Voorzitter

Samenstelling OR

De ondernemingsraad wordt gevormd door de volgende personen:

Voorzitter: Christiaan Dirksen
Vicevoorzitter*: Yvonne van Langen
Lid: Erlinde Ampt
Lid: Gerben Schouten
Lid: Erwin van der Linde
Ambtelijk secretaris: Renate Spoolder

*momenteel neemt Gerben de functie van vicevoorzitter waar.

Overzicht besproken onderwerpen in 2025:

1. Nieuwe samenstelling OR

Eind 2024 zijn er verkiezingen geweest voor een nieuwe samenstelling van de OR. Sylvia en Asieroen hebben aangegeven de OR te verlaten, hierdoor kwamen er 2 plekken beschikbaar. Christiaan, Yvonne en Erwin hebben aangegeven graag in de OR te blijven.

Gerben Schouten en Erlinde Ampt zijn uiteindelijk gekozen als de nieuwe leden van de OR. Hiermee is de nieuwe samenstelling:

- Kiesgroep 1: Vastgoed (3 leden)
- Kiesgroep 2: Wonen, bedrijfsvoering en staf (2 leden)

Renate Spoolder heeft de functie van ambtelijk secretaris overgenomen van Erlinde Ampt.

Een aantal statistieken op rij:

- De respons bij de verkiezingen was 46%.
- In totaal hebben 9 medewerkers zich aangemeld als kandidaat. Na een gesprek met een OR-lid hebben 4 medewerkers ervoor gekozen zicht terug te trekken.
- 5 medewerkers twijfelden nog. Na een gesprek met een OR-lid hebben ze er allemaal voor gekozen om zich terug te trekken.
- 39 medewerkers hebben aangegeven geen kandidaat te willen worden.
- 60 medewerkers hebben geen keuze gemaakt.

2. Cao-onderhandelingen

Na lange en vele overleggen hebben de leden van de vakbonden op 17 maart dit jaar het eindbod van Aedes geaccepteerd. Dat betekent dat er per 1 april 2025 een nieuwe CAO Woondiensten is met een looptijd van 2 jaar. De belangrijkste afspraken die zijn gemaakt:

- In 2025 een totale loonsverhoging van 4,85% (3,85% loonsverhoging en 1% eindejaarsuitkering).
- In 2026 een totale loonsverhoging van 3,65% (2,65% loonsverhoging en 1% eindejaarsuitkering).
- Het generatiepacht wordt verlengd met 3 jaar.
- Per 1 april 2025 ontstaat het recht op deelname aan het generatiepacht op 63,5 jaar.
- Per 1 april 2026 ontstaat het recht op deelname aan het generatiepacht vanaf 3 jaar voor de AOW-gerechtigde leeftijd.
- Met ingang van 2025 is Bevrijdingsdag een jaarlijkse feestdag.

3. Sociale vaardigheid

- Alle collega's hebben een training sociale vaardigheid gevolgd. De externe trainer heeft hierover een terugkoppeling gegeven aan het MT. De Mt-leden hebben een individuele training gevolgd bij Miranka en in het najaar hebben zij een gezamenlijke intervisie gehad.
- Ook aan de medewerkers is de optie geboden om een 1 op 1 sessie met Miranka te volgen. Deze sessie stond in het teken van gespreksvoering. Elke collega kon zelf een onderwerp aandragen. Meerdere collega's hebben een sessie gevolgd en de ervaringen zijn positief.

4. PMO-onderzoek

- In 2024 hebben meerdere collega's deelgenomen aan het PMO-onderzoek. Carolien heeft begin dit jaar een presentatie gemaakt over de uitkomsten van dit onderzoek en deze gedeeld met de afdelingsmanagers en de OR. De managers hebben de uitkomsten besproken met het team.

5. Alarmering

- De pilot "beveiliging alleen-werkers" is afgerond, ervaren als positief en zal verder worden opgepakt. De alleen werkers kunnen een alarmsysteem als eerste gaan gebruiken. Dit is niet verplicht.
- Bij de receptie en in de ruimte Peperbus is een alarmknop geïnstalleerd. Wanneer deze knop wordt ingedrukt, krijgen alle BHV'ers een melding op hun telefoon. Daarnaast gaat er een signaal af op alle verdiepingen. Op woensdag en vrijdag wordt het alarm doorgezet naar een alarmcentrale. Die kan dan op afstand meeluisteren en waar nodig de meldkamer alarmeren. De medewerkers van de klantenservice hebben hierover een instructie gekregen.
- Op alle afdelingen is een alarm bevestigd. Wanneer er een incident is, kan een medewerker op de alarmknop drukken. De aanwezige BHV'ers krijgen vervolgens een melding op hun telefoon en gaan naar de calamiteit.

6. Voortgangsformulier

- In het formulier voor de voortgangs- en beoordelingsgesprekken worden geen persoonlijke vragen gesteld. Het zijn vaak gesloten vragen en de vragen hebben betrekking op het werk. De OR heeft gevraagd of er ook persoonlijke vragen toegevoegd kunnen worden aan het formulier. Deze vragen kunnen voor de medewerker een opening geven om persoonlijke onderwerpen te bespreken, mocht hij/zij hier behoefte aan hebben. De vraag 4. Persoonlijk. Zijn er nog onderwerpen in je persoonlijke leven die voor jou belangrijk zijn en die je nog wil bespreken? Is toegevoegd aan het formulier.

7. Werving 2 nieuwe RvC-leden

- In 2025 zijn verschillende collega's druk geweest met de werving voor twee nieuwe RvC-leden voor benoeming begin 2026. Op 12 februari 2026 loopt de termijn van Metta Streefkerk af en op 19 april 2026 loopt de termijn van Piet Rienks af.

Instemmingsverzoeken

Agressieprotocol

- Carolien heeft een instemmingsverzoek voor het agressieprotocol gestuurd naar de OR. De Arboret verplicht SWZ om een werkomgeving te creëren waarin medewerkers hun werk veilig kunnen doen. Een onderdeel hiervan is een agressieprotocol. Dit protocol helpt medewerkers veilig en professioneel om te gaan met agressieve situaties en zorgt ervoor

dat er heldere afspraken zijn over de wijze waarop gehandeld wordt als zich een incident voordoet.

- De OR heeft naar het agressieprotocol gekeken en een aantal opmerkingen genoteerd. Deze opmerkingen zijn besproken in een OR-directieoverleg. Met de opmerkingen die hieruit volgden hebben Carolien en Christiaan hier samen naar gekeken en enkele wijzigingen doorgevoerd.
- De OR heeft ingestemd met het agressieprotocol.

Adviesaanvragen

Herinrichting Vastgoed fase 1

- Op 27 november is de OR door Wiepke geïnformeerd over de voorgenomen plannen voor de wijzigingen binnen team Vastgoed. Op 3 december 2025 heeft de OR via de mail een adviesaanvraag ontvangen over de voorgenomen herinrichting vastgoed fase 1. Op 4 december heeft de OR bij elkaar gezeten om te kijken naar het plan en opmerkingen te noteren. Deze opmerkingen heeft de OR op 9 december 2025 met directie, Jan Bronkhorst en Egbert Haas gedeelde. Tijdens dit overleg is de adviesaanvraag besproken en zijn de vragen van de OR beantwoord en toegelicht.
- De OR heeft kennisgenomen van de adviesaanvraag, de stukken ontvangen en op basis daarvan *heeft de OR een positief advies gegeven.*
- In 2026 wordt er gestart met de herinrichting vastgoed fase 2. De OR heeft de directie gevraagd tijdig meegenomen te worden bij de verdere ontwikkelingen van de herstructurering vastgoed fase 2.

Communicatie met de achterban

- Goed contact met de achterban blijft een belangrijk aandachtspunt voor de OR. In 2025 is de communicatie met de achterban onvoldoende geweest. Aan het begin van 2025 hebben de verkiezingen voor twee nieuwe OR-leden plaatsgevonden. De communicatie hierover via SAS was niet voor alle medewerkers even duidelijk. Deze bevinding neemt de OR mee bij de organisatie en communicatie van toekomstige verkiezingen.
- In 2025 heeft de OR geen afzonderlijke berichten op SAS gedeeld; uitsluitend de notulen van de OR-directie overleggen zijn gedeeld.
- De OR heeft als voornemen om in 2026 meer en beter te communiceren met de achterban. Zo wil de OR nieuwe collega's per kwartaal uitnodigen voor een kleine toelichting over de OR, waar staan we voor en hoe kunnen collega's in contact komen met de OR. Dit overleg kan onderdeel worden van het inwerkprogramma. Daarnaast wil de OR aan het einde van een jaar een kort overzicht met de besproken punten maken voor op SAS, dit pakte voorheen Yvonne altijd op.

Slotwoord

- We kijken terug op een jaar waarin de OR zich heeft beziggehouden met diverse onderwerpen die voor collega's belangrijk zijn. Soms was dat zoeken naar oplossingen, soms kritisch meedenken, maar altijd met het belang van de medewerkers.
- We bedanken de directeur-bestuurder en adviseur P&O voor de open gesprekken en de samenwerking in het afgelopen jaar. Ook dank aan alle collega's die hun ideeën, zorgen en feedback met ons hebben gedeeld – dat helpt ons om ons werk goed te doen.
- In het komende jaar blijven we ons inzetten voor een prettige en veilige werkomgeving en voor duidelijke communicatie binnen de organisatie. We doen dat met dezelfde betrokkenheid en energie als het afgelopen jaar.

Bijlage 4: Verslag van HBV De Woonkoepel

DOORPAKKEN VOOR DE TOEKOMST

Jaarverslag van HBV De Woonkoepel over 2025

Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel is de wettelijk vertegenwoordiger van de huurders van SWZ. Dit jaarverslag is het moment dat wij als bestuur van De Woonkoepel verantwoording afleggen over het functioneren aan de huurders, bewonerscommissies, directie en Raad van Commissarissen van SWZ. Dit doen we ook in digitale vorm (zie www.woonkoepel-zwolle.nl).

De Woonkoepel zet zich in om de belangen van de huurders van SWZ te behartigen.

Dit doen wij door:

- Het signaleren van behoeften van huurders;
- Huurderswensen mee te nemen in de advisering naar SWZ;
- Samen met bewonerscommissies actief informatie in te winnen over behoeften, wensen en klachten van bewoners over woningen en hun woonomgeving;
- Te helpen bij het bevorderen van de zelfredzaamheid van buurten en bewoners;
- De huurders/leden vertegenwoordigen bij Gemeente en Provincie maar ook bij De Woonbond, een overkoepelde organisatie voor huurdersbelangenverenigingen;
- De kennis actualiseren door cursussen te organiseren en bij te wonen betreffende de wet- en regelgeving sociale woningwet.

Speerpunten daarbij zijn:

- Betaalbaarheid van woningen (gevolgen effecten huur en beleid);
- Energiebesparing (onder andere optimale energiekwaliteit woningen);
- Duurzaamheid (kwalitatief goed en levensloopbestendig bouwen);
- Beschikbaarheid (doelgroepenbeleid, woningtoewijzing);
- Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

De Woonkoepel heeft bij het uitkomen van het jaarverslag circa 800 leden. Het ledenaantal fluctueert omdat huurders/leden of gaan verhuizen of overlijden. Helaas neemt het ledenaantal af. Het bestuur doet haar uiterste best om De Woonkoepel onder de huurders bekendheid te geven.

In totaal zijn er op dit moment 12 bewonerscommissies/verenigingen. Maar er zijn nog steeds wijken waar geen bewonerscommissie is. We werken er hard aan om deze ook daar te realiseren. Ook bij het opzetten van bewonerscommissies/verenigingen merken wij dat het moeilijk is om huurders te motiveren om een commissie of vereniging op te richten, ook al geven de betrokken bestuursleden van De Woonkoepel aan dat men dit niet alleen hoeft te doen en op de steun van De Woonkoepel kan rekenen.

De heer C. Kranenburg en mevrouw J. de Gooijer verzorgen de administratie voor de bewonerscommissies/verenigingen, het ondersteunen bij het opzetten en het bijwonen van de start communicatie van de bewonerscommissies/verenigingen.

Beide bestuursleden onderhouden intensief contact met de besturen van de bewonerscommissies/verenigingen.

Het bestuur heeft zich beziggehouden met:

- Onderwerpen als:
 - Huurbeleid met specifieke aandacht voor de lage inkomens;
 - Betaalbaarheid en woonlasten;
 - Participatie;
 - Duurzaamheid;
 - Prestatieafspraken corporaties;
 - Strategisch voorraadbeleid;
 - En op landelijk niveau, middels de Woonbond; Hier geeft de voorzitter, bij monde van de heer J. Besselink, de volledige aandacht aan.
- Research voor de wettelijke eisen van de jaarrekening;
- Het bestuur heeft, in samenwerking met de beide huurdersvertegenwoordigers Delta Wonen en Openbaar Belang en met de 3 corporaties en de gemeente, zich ingezet voor goede voorwaarden van de nieuwe Prestatieafspraken. Met name Zorg en Wonen heeft de aandacht van De Woonkoepel. Het bestuur heeft, bij monde van de voorzitter, toezicht gehouden op de juiste invulling van de afspraken die gemaakt zijn. In eerste instantie heeft De Woonkoepel de Prestatieafspraken afgewezen met name de Stadsdeal. In verleg met de wethouder Wonen is er uitleg gegeven waarom de Stadsdeal nog niet rond was. Hierna heeft De Woonkoepel haar fiat gegeven. Ook in 2025 heeft dit geleid tot veel vergaderingen waaruit goede Prestatieafspraken zijn voortgekomen; De Prestatieafspraken zijn in 2025 goedgekeurd door alle partijen.
- Beantwoording vragen van huurders en bewonerscommissies;
- Actualisering website;
- Het maken van een werkplan voor het jaar 2026; het werkplan wordt ieder jaar geactualiseerd en aangepast.
- Participaties in klankbordgroepen van huurders met SWZ;
- Overleg met SWZ over de jaarlijkse huurverhoging.

Hoe vaak vergaderen wij?

- Het bestuur vergadert elke 2e maandag van de maand (behalve in juli en augustus). Hierbij kan het bestuur gebruik kunnen maken van een ruimte in het kantoor van SWZ.
- Volgens de statuten houdt De Woonkoepel ééns per jaar een Algemene Ledenvergadering voor alle leden van de vereniging. De jaarvergadering vond op 1 mei 2025 plaats. Helaas is de opkomst minimaal terwijl een ieder lid een uitnodiging thuisgestuurd krijgt. Mochten er een kwesties zich voordoen waartoe een extra vergadering nodig zou zijn, dan wordt het aantal vergaderingen uitgebreid.
- Met de bewonerscommissies/verenigingen houden wij intensief contact door hun vergaderingen bij te wonen en de besturen uit te nodigen voor een bijeenkomst. Ook in 2025 hebben de beide bestuursleden veel contact onderhouden met de besturen van diverse

commissies/verenigingen. Eén keer per jaar wordt er een bijeenkomst belegd met bestuursleden van alle bewonersverenigingen/commissies.

- Op jaarbasis hebben wij circa 5 keer overleg met de directie van SWZ.
- We hebben 2 keer per jaar overleg met de Raad van Commissarissen.
- Ook is er 4 keer per jaar overleg met de dagelijkse besturen van de Bewonersraad van deltaWonen en de Huurdersraad van Openbaar Belang om waar mogelijk samen op te trekken in het belang van Zwolse huurders.

In 2025 hebben we daarnaast nog de volgende bijeenkomsten gehad:

- Bijeenkomsten van de commissies van de gemeente, corporaties en bestuursleden van de drie huurdersbelangenverenigingen in het kader van de prestatieafspraken.
- Leden van ons bestuur woonden vergaderingen van de Woonbond bij o.a. in Rijssen en Utrecht en in 2025 konden er een aantal vergaderingen ook digitaal bijgewoond worden.
- Zowel de Provinciale Vergaderingen van de Verenigingsraad als de landelijke vergaderingen worden door de heer J. Besselink bezocht.
- In 202 heeft ook De Woonkoepel ingestemd met de landelijke "Prestatieafspraken". Op lokaal niveau moesten er nog een paar punten van de Prestatieafspraken afgehandeld worden.
- SWZ heeft De Woonkoepel in het voorjaar van 2025 de reguliere adviesaanvraag huurverhoging voorgelegd. De Woonkoepel heeft hier een negatief advies op gegeven en bleef staan op haar besluit van 4,1 %. 1 oktober 2025 heeft De Woonkoepel haar jaarlijkse bijeenkomst gehad met de besturen van de huurderscommissies/verenigingen.
- Op 2 juni 2025 heeft Openbaar Belang een vergadering uitgeschreven over Betaalbaarheid.
- 21 oktober 2025 is er vergadering geweest met SWZ over de vernieuwde Huurvoorwaarden.
- 4 november 2025 heeft er een Visitatiesprek plaatsgevonden waar 2 bestuursleden bij aanwezig waren.
- 11 november 2025 was er een Stakeholdersbijeenkomst, georganiseerd door SWZ, waar De Woonkoepel ook bij aanwezig was.
- 24 november 2025 is er een vergadering geweest met SWZ over de Woningwet.

Nieuw

In de Algemene Ledenvergadering van 1 mei 2025 is de heer C. Kranenburg en de heer A. Oosterhof met algemene stemmen herkozen als bestuurslid van De Woonkoepel.

Samenstelling bestuur

Het bestuur van HBV De Woonkoepel bestond in 2025 uit de volgende personen:

- o Dhr. J. Besselink, voorzitter
- o Mevr. N. Mackor-Kreffer, vicevoorzitter/secretaris
- o Dhr. A. Oosterhof, tweede penningmeester
- o Dhr. C. Kranenburg, bewonerszaken
- o Dhr. S. van Stiphout, bestuurslid met als portefeuille Website en sociaal media
- o Mw. J. de Gooijer, bestuurslid met als portefeuille bewonerszaken
- o Mw. S. v.d., Vegt-Rosan, als aspirant-bestuurslid
- o Mw. A. Hessels, als aspirant-bestuurslid
- o Dhr. A. Buning, penningmeester
- o Mw. ZW. Haverman, notuliste

De heer A. Buning is, met toestemming van SWZ, bestuurslid geworden en fungeert als penningmeester bij De Woonkoepel.

Daar de heer Buning geen huurder is van SWZ maar wel al jaren de administratie van De Woonkoepel naar tevredenheid beheert, is hij nu officieel bestuurslid.

Ook in 2025 heeft De Woonkoepel steeds aandacht besteed aan het werven van bestuursleden. Bij een aantal huurdersverenigingen/commissies is dit ook een probleem. Het blijft de aandacht houden van het bestuur. Gelukkig heeft De Woonkoepel in het najaar van 2025, 2 aspirant-bestuursleden gekregen die in de Algemene Ledenvergadering van 2026 gekozen kunnen worden door de leden.

Op onze website vindt u relevante informatie voor huurders: www.woonkoepel-zwolle.nl. Hier kunt u zich ook aanmelden als lid van De Woonkoepel. Het lidmaatschap is gratis. U kunt ook een mail sturen naar info@woonkoepel.nl.

Daarnaast is De Woonkoepel actief via de sociale media zoals facebook.

C.M. Mackor-Kreffer vicevoorzitter/secretaris

Bijlage 5: Maatschappelijke belanghouders

Onze maatschappelijke partners en belanghouders zijn globaal in te delen in vijf categorieën: zorg- en welzijnsinstellingen, huurders, de overheid, andere corporaties en de categorie overige.

Huurders

- Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel, Zwolle
- Bewonersvereniging Babuti
- Bewonersvereniging Botlek
- Bewonerscommissie Curans
- Bewonersvereniging Kembang Baru
- Bewonersvereniging Ittersumerbroek
- Bewonersvereniging 't Vissersdorp
- Bewonerscommissie Tweestromen Veste
- Bewonersvereniging Bollebieste
- Bewonerscommissie De Keijzerstraat
- Bewonersvereniging de Gombertstraat
- Bewonersvereniging Jouw Hiphouse
- Bewonersvereniging Het Hoge Huis

Zorg- en welzijnsinstellingen

- Creating Balance
- Dimence, Zwolle
- Fokus, Groningen
- Frion, Zwolle
- GewoonZes
- GGD IJsselland
- Hart voor Zwolle
- Het Werkt Sociaal, Zwolle (eerder Travers)
- Humanitas DMH
- Stichting De Herberg, Zwolle
- Interakt Contour
- Stichting JP van den Bent, Deventer
- Kadera, Zwolle
- Leger des Heils, Zwolle
- Stichting BeMa, Zwolle
- Stichting WijZ/De Kern, Zwolle
- Limor, regio Overijssel
- MEE Samen, Zwolle
- Stichting Viyuna, Groningen
- Tactus, Zwolle
- Trias Jeugdzorg, Zwolle
- Omega Groep B.V.
- Op Orde Zwolle
- Philadelphia Zwolle
- Stichting Empower
- Stichting Nidos
- RIBW Groep Overijssel, Zwolle

- Sociaal Wijk Team (SWT)
- Sportservice Zwolle
- Stichting Voorzieningen voor Verstandelijk en Meervoudig Gehandicapten Zwolle e.o.
- Stichting Voor Elkaar Zwolle
- Triade Vitree
- Vereen (eerder Driezorg en Zonnehuis Groep Ouderenzorg)
- IJsselheem

Overheid

- Gemeente Zwolle
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag
- Provincie Overijssel, Zwolle
- Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Corporaties

- Openbaar Belang, Zwolle
- deltaWonen, Zwolle
- Beter Wonen, IJsselmuiden

Overige NoWoZo corporaties:

- Vechtdal Wonen, Hardenberg/Ommen
- Vechthorst, Nieuwleusen
- Salland Wonen, Raalte
- Wetland Wonen, Steenwijkerland/Zwartwaterland
- Woonconcept, Meppel

Overige

- Aedes, vereniging van woningcorporaties
- Autoriteit woningcorporaties (Aw) / Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)
- De Groene Huisvesters
- De Woonbond
- Concilium, Zwolle
- Deltion College, Zwolle
- Het Zorg- en Veiligheidshuis IJsselland
- Hogeschool Windesheim
- Natuur en Milieu Overijssel
- Politie IJsselland
- Reclassering Zwolle
- ROC Landstede, Zwolle
- Stichting Present, Zwolle
- Veilig Thuis IJsselland
- Wijkverenigingen in Zwolle
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Bijlage 6: Deelnemingen en verbindingen

In deze bijlage worden de deelnemingen en verbindingen verantwoord. Eind 2025 is sprake van de volgende deelneming c.q. verbinding:

Stichting Beheer Onroerende Zaken

Met de start van de verkoop van bestaande huurwoningen in het complex Gender in de wijk de Aa-landen is het eigendom van het gemeenschappelijk groen overgedragen aan de Stichting Beheer Onroerende Zaken. De deelnemers in deze stichting zijn SWZ en de kopers in het betreffende complex (eind 2025 waren er 46 van de 100 woningen verkocht). Deze stichting is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk groen en de verlichting in het betreffende complex.

De officiële overdracht van de grond tegen een symbolische prijs van € 1 heeft in 2005 plaatsgevonden. De omzet in deze stichting beperkt zich tot het beheer van het groen en de kosten van de verlichting. Het eigen vermogen in de stichting is nihil en de financiële verplichting aan SWZ beperkt zich tot de symbolische overdrachtprijs.

De gemaakte kosten voor tuinonderhoud worden volledig doorberekend aan de kopers in dit complex en aan SWZ. Het resultaat in 2023 in de stichting is nihil. De risico's in deze stichting beperken zich tot het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk groen.

VvE's

SWZ heeft bij een aantal VvE's overheersende zeggenschap. Het belang in deze VvE's is verwaarloosbaar op het geheel. Op grond hiervan maakt SWZ gebruik van de consolidatievrijstelling.