

2025

Jaarverslag



Zeeuwländ

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Volkshuisvestelijk verslag	4
1.1. Missie en ambities	4
1.2. Programma's	4
1.3. Tevreden Klant	10
1.4. Voldoende betaalbare woningen	11
1.5. Maatschappelijk verbinder	20
1.6. Duurzaam en kwalitatief goed wonen	26
2 Bestuurlijk verslag	29
2.1. Goede organisatie	30
2.2. Verslag van de ondernemingsraad	33
2.3. Verantwoord besturen	34
2.4. Verslag van de raad van commissarissen	37
2.5. Verbindingen	50
2.6. Managen van risico's	50
2.7. Financiële continuïteit	55
3 Jaarrekening	73
4 Overige gegevens	149
4.1. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	150
4.2. Controleverklaring	150
Bijlage Activiteiten uit begroting	

Voorwoord

Met enthousiasme presenteer ik ons volkshuisvestelijk verslag, het bestuursverslag en de jaarrekening over 2025. Door deze onderdelen geïntegreerd aan te bieden, krijgt u een helder en compleet beeld van de prestaties van Zeeuwlant in 2025. Hoewel het document omvangrijk is, biedt het juist een mooie kans om alle inspanningen en behaalde doelen overzichtelijk samen te brengen. Eventuele herhaling of overlap komt voort uit onze brede inzet, maar vergroot tegelijkertijd het zicht op uiteenlopende resultaten. Met dit voorwoord wil ik graag met gepaste trots enkele volkshuisvestelijke prestaties extra onder de aandacht brengen.

De huurachterstand daalt sinds 2021, en was gemiddeld over 2025 0,39%. Een indicatie dat het Zeeuwlant lukt de allerbelangrijkste maatschappelijke prestatie te leveren: betaalbaar wonen. We beseffen dat achter een gemiddeld (zeer) lage huurachterstand nog steeds individuele problematische situaties kunnen bestaan. We bleven daarom in 2025 naar maatwerkoplossingen streven voor huurders die (tijdelijk) moeite hebben de huur te voldoen en daar gaan we mee door.

Zeeuwlant leverde in 2025 106 nieuwe huurwoningen op. Een mooie prestatie. Zeker voor een corporatie werkzaam in een gebied waar tot enkele jaren geleden in krimp gedacht en gehandeld werd. We onderkennen dat 'mooi' nog niet genoeg is. Het vergroten van de beschikbaarheid is de maatschappelijke opgave voor de komende jaren.

In 2025 verhuurden we na opzegging 446 woningen aan diverse huishoudens. Zo vervulden we honderden individuele woonwensen. Dat doen we ook door soms woningen te verkopen. In het afgelopen jaar verkochten we 42 woningen. Vrijwel uitsluitend aan starters op de woningmarkt, veelal afkomstig uit de eigen kern. In twee van de drie gemeenten, Schouwen-Duiveland en Veere, daalde gelukkig de gemiddelde reactietijd op een huurwoning. Actieve woningzoekenden komen daar dus (iets) sneller aan een woning. In de gemeente Vlissingen zien we de 'wachtijd' nog oplopen; een opgave voor komende jaren.

813 woningen onderhielden we planmatig, van schilderwerk tot kozijnvervangning. En op initiatief en in nauwe samenwerking met de bewoners van appartementengebouw De Waterliele maakten we alle 46 appartementen gasloos. Vanzelfsprekend verbeterden we in 2025 ons gemiddelde energielabel A voor de gehele woningvoorraad nog een stapje verder.

Zo kan ik nog wel een tijdje verder gaan. Maar dat past niet bij een voorwoord. Laat ik het samenvatten: Zeeuwlant behaalde in 2025 opnieuw viermaal een A-score in de Aedes Benchmark.

Dit zijn resultaten waar we trots op zijn. We kijken met tevredenheid terug op het afgelopen jaar. Zonder ons op de borst te kloppen. Of in tevredenheid te berusten. Zulke resultaten kunnen alleen behaald worden in goede samenwerking. Tussen de betrokken collega's bij Zeeuwlant, met de drie gemeenten waarin we werkzaam zijn, met de maatschappelijke partners, met de huurdersorganisatie SHZ, de bewonerscommissies en vele huurders. In 2025 bepaalden we met onze omgeving de koers voor de komende jaren. Het afgelopen jaar geeft daarbij heel veel vertrouwen voor de toekomst.

Frans Desloover
Directeur-bestuurder



Frans Desloover

1 Volkshuisvestelijk verslag



In 2025 is het nieuwe koersplan “Een thuis voor iedereen” vastgesteld. Hierin beschrijven we welke keuzes we vanaf 2026 maken. Dit jaarverslag kijkt terug op 2025. We rapporteren op de voornemens en acties die in het “oude” ondernemingsplan en de begroting 2025 zijn opgenomen.

1.1 Missie en Ambities

We hebben een visie voor onze organisatie, passend bij de opgaven in de drie gemeenten. Onze visie is vertaald in vijf ambities. Voor elke ambitie zijn de succesfactoren en het gewenste eindresultaat (wanneer zijn we tevreden?) benoemd.

Onze maatschappelijke missie luidt:

Wij voorzien in voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep in een plezierige woonomgeving

Onze focus ligt op het aanbieden van woningen aan huishoudens met lage inkomens, die zelf niet of moeilijk in eigen huisvesting kunnen voorzien. We houden huren betaalbaar voor de sociale doelgroep, nu en in de toekomst. Daarvoor investeren we in modernisering van onze klantbediening, voeren we een portefeuillebeleid dat inspeelt op demografie en ontwikkelingen in de markt. Samen met onze partners spelen we in op de regionalisering van de woningmarkt en bouwen we aan een flexibele en doelmatige organisatie met een prettig werkklimaat. Ook investeren we in duurzaamheid, kwaliteitsverbetering en leefbaarheid.

Onze ambities

We hebben de volgende ambities en sturen hierop met de activiteiten in onze jaarplannen en programma's:

1. Tevreden klant
2. Voldoende betaalbare woningen
3. Maatschappelijke verbinder
4. Duurzaam en kwalitatief goed wonen
5. Goede organisatie

1.2 Programma's

Binnen deze ambities zijn onderstaande twee programma's geformuleerd. Hiervan vinden we dat we deze apart moeten noemen om ook de samenhang tussen de verschillende acties/projecten goed in beeld te houden. Dit zijn de programma's:

- Duurzame kernen
- Organisatieontwikkeling

Duurzame kernen

Duurzame kernen beschrijft alle acties die we ondernemen om ons woningbezit te verduurzamen en te zorgen dat deze in een duurzame en plezierige woonomgeving staan.

Zeeuwend gaat voor duurzame kernen. We vinden het belangrijk dat onze

woningen in aantrekkelijke kernen en wijken staan. Dat zijn kernen en wijken die solide, sterk en standvastig zijn en houdbaar op de lange termijn. Dat gaat voor ons als woningcorporatie veel verder dan sec de verhuur van betaalbare woningen. Wij zetten ons in voor duurzame kernen vanuit een samenhangend perspectief op:

1. de samenstelling van de woningvoorraad, (duurzame samenstelling)
2. de kwaliteit van de leefomgeving, (duurzame leefomgeving)
3. de bereikbaarheid van voorzieningen, (duurzame verbinding)
4. de kwaliteit van de woningvoorraad, (energiezuinig, ecologisch en levensloopbestendigheid), (duurzame voorraad)

Duurzame samenstelling

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken aangenomen door het ministerie van BZK, Aedes, VNG en de Woonbond. Hierin staat dat er tot 2030 landelijk 900.000 woningen gebouwd moeten worden om het woningtekort te verkleinen. Daarvan moet een derde bestaan uit sociale huurwoningen en een derde uit betaalbare koop- of middeldure huurwoningen. In december 2024 zijn deze afspraken herijkt, met extra focus op versnelling van sociale huur- en middenhuurwoningen. Vanaf 2029 moeten er jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen bij komen; van de nieuwbouw moet 30% sociale huur zijn.

Per provincie worden deze afspraken vertaald naar aangepaste Woondeals. Zeeland draagt 16.500 woningen bij. Voor regio's als Walcheren en Schouwen-Duiveland is begin 2023 de opgave vastgesteld per gemeente. Binnen ons werkgebied verschillen de ambities: Schouwen-Duiveland wil tot 2030 390 sociale huurwoningen toevoegen, Veere 295 en Vlissingen streeft naar een netto toevoeging van 120 tot 200 sociale huurwoningen. Deze ambities zijn verwerkt in de gemeentelijke woonprogramma's en de biedingen voor 2025.

Naast de Regionale Woondeal is onze portefeuillestrategie richtinggevend. Deze strategie bevat een aantal keuzes waarmee we onze woningvoorraad kunnen aanpassen, zodat we inspelen op de toekomstige vraag.

De volgende keuzes maken we in onze portefeuillestrategie:

1. We investeren in kernen met woningen waar vraag naar is.
2. We maken onze bestaande woningen meer toekomstbestendig en realiseren (vervangende) nieuwbouw.
3. We houden woningen beschikbaar voor lage middeninkomens.
4. We verkopen grondgebonden woningen om starters te helpen.
5. We verbeteren de energieprestaties van onze woningen om woonlasten te verlagen en klimaatdoelstellingen te behalen.
6. We breiden uit met levensloopbestendige, compacte woningen voor senioren en woningen voor specifieke doelgroepen.

De verschillende ambities resulteren in een gezamenlijke wens/noodzaak om de woningvoorraad uit te breiden. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren zijn we veelal afhankelijk van gemeentelijke locaties. Met de drie gemeenten maken we daarom ook afspraken over de nieuwbouw-programmering.

We willen door nieuwbouw van levensloopbestendige woningen (grondgebonden en nultredenappartementen) doorstroming realiseren van senioren. Hierbij komen eengezinswoningen vrij die we weer verhuren aan jonge gezinnen. Zo komt er een verhuisketen op gang. Aan het eind van deze keten verkopen we ook een aantal woningen aan starters.

Door deze werkwijze bedienen we meerdere doelgroepen. Bij het ontwikkelen van de levensloopwoningen werken we met referentieplattegronden. Voor de grondgebonden woningen hebben verschillende aannemers al een product dat volgens deze referentieplattegrond ingericht is. In 2025 zijn de eerste stappen gezet om ook voor de levensloopappartementen een referentieplattegrond te ontwikkelen. In 2025 startten we met de actualisatie van onze portefeuillestrategie om deze aan te laten sluiten bij ons nieuwe koersplan "Een thuis voor iedereen". Deze actualisatie ronden we in 2026 af.

In 2022 is gestart met de vertaling van de portefeuillestrategie naar kern- en complexniveau. Hiervoor zijn analyses gemaakt door de verschillende gebiedsteams over ons woningbezit per kern. Deze analyses betreffen niet alleen de bouwtechnische zaken, maar ook het financiële rendement en verhuurbaarheid. Per kern vertalen we deze gegevens naar een actuele portefeuillestrategie. In 2025 is de strategie voor alle kernen in ons werkgebied geactualiseerd.



Nieuwbouw Biezenweide Serooskerke



Nieuwbouw Biezenweide Serooskerke

Voor nu zijn er verschillende nieuwbouwwopgaves. Deze staan beschreven op blz. 16. Hiermee blijven we onze woningvoorraad vernieuwen.

Duurzame woonomgeving

Een veilige en groene leefomgeving, waarbij aandacht is voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, is belangrijk voor het woonplezier en de gezondheid. Daarom betrekken we vroegtijdig in het nieuwbouwproces en de inrichting van de omgeving onze groen & energiecoach. Dit doen we ook bij het planmatig onderhoudsproces.

In 2025 hebben we de volgende projecten afgerond en gestart:

- In 2025 leverden we de binnentuin op van het appartementengebouw De Mossele. Er is een tuin gerealiseerd met een plein met meubilair die uitnodigt tot ontmoeting. Bij de inrichting hadden de bewoners een voorname rol. Ook is er een klein stuk van de tuin ingericht als

moestuin die de bewoners zelf onderhouden.

- De tuin van de Kerkstraat in Koudekerke is opgeleverd. Aan de algemene ruimte grenst een fijn terras wat uitnodigt tot samen zijn. Ook zijn hier verschillende groene daken aangelegd.
- In de tuin van Mdina in Zierikzee is gekozen om te werken met twee wadi's, gezien het grondwaterpeil van het perceel.
- In 2025 is de inventarisatie van de bomen van Zeeuwland gestart, deze wordt in 2026 afgerond. Ook zijn de bomen in kaart gebracht in een digitale omgeving.

In 2025 is bij de overgang van de vertrekkende huurder naar een nieuwe huurder meer aandacht besteed aan de aanwezige verharding in de voor- en achtertuin. Om in te spelen op de klimaatverandering wordt een deel van de verharding verwijderd. Zo komt er meer ruimte beschikbaar voor beplanting of gras. Dit heeft een positieve uitstraling op de leefomgeving, draagt bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Naast de woningaanpak is in 2025 ingezet op vergroening. Zo is de parkeerplaats bij het kantoor aangepast: meer dan de helft van de verharding is vervangen door door-groeitegels, de plantvakken zijn verdubbeld, er zijn 15 bomen geplant en er is gevelgroen aangebracht als testopstelling voor gebouwen met weinig grondgebonden groen. Bij verhuizing is bovendien de verharding in tuinen teruggebracht naar maximaal 70%.



Vergroening van het parkeerterrein

Duurzame verbinding

Elkaar ontmoeten en als huurder zelf een rol spelen in je ontwikkeling en je woonkwaliteit vinden we belangrijk. We zien een groeiende groep ouderen met een beginnende zorgvraag en behoefte aan ondersteuning. Zij willen zelf de regie houden over het reilen en zeilen in het gebouw waar ze wonen. Deze beweging die met de onderzoeken in de gebouwen in gang is gezet, ondersteunen we verder. Samen met bewoners praten we over wat zij en hun medebewoners nodig hebben om er zo lang mogelijk zelfstandig en plezierig te kunnen blijven wonen. Hierbij zoeken we samenwerking met de zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeenten.

De verbouwing van appartementengebouw De Tienden in Zoutelande is succesvol uitgevoerd met als insteek ontmoeting van bewoners onderling en ontmoeting van bewoners met verschillende groepen uit de directe omgeving.

We hebben een foodtrailer aangeschaft. Hiermee zijn we vanaf augustus 2025 actief op pad geweest om met huurders op locatie in gesprek te gaan tijdens onder andere tuin-opruimdagen, meetdagen, nieuwbouw-opleveringen, planmatig onderhoud en andere leefbaarheidsinitiatieven.

We merken dat dit ook bijdraagt aan de verbinding van huurders onderling in een appartementengebouw, straat of wijk. Bij het renoveren van openbare tuinen houden we ook de mogelijkheid voor ontmoeting in het achterhoofd.



Bijvoorbeeld door het realiseren van zitjes en gezamenlijke moestuinen. Verder ondersteunen we de bewonerscommissies in appartementengebouwen, ondersteunen we financieel de "dag van de bewonerscommissies" en nemen we deel aan de verschillende netwerken in ons werkgebied. Dit loopt van overleggen op bestuurlijk vlak tot de overleggen waar onze collega's in de uitvoering met andere netwerkpartners elkaar treffen.

Duurzame voorraad

Verduurzaming en beperking van energiegebruik blijven een belangrijk thema. Door woningen te verduurzamen draagt Zeeuwländ bij aan CO-reductie én beperken we de energiekosten voor huurders. De woonlasten blijven hierdoor beter beheersbaar. In 2025 is verder uitvoering gegeven aan het duurzaamheidsbeleidsplan en zijn meerdere sporen parallel opgepakt: isolatieverbetering, aanpak van EFG-labels, vergroening en duurzame warmte.

In 2025 is de pilot rond de nieuwe woningisolatienorm "de standaard" verder uitgebreid als vervolg op de pilot uit 2024. De inzichten uit 2024 zijn gedeeld en benut om scherp te krijgen welke bijsturing nodig is om woningen op het beoogde isolatieniveau te brengen. In het vierde kwartaal van 2025 is het vervolgetraject uitgewerkt, zodat in 2026 gericht kan worden doorgesproken. De definitieve resultaten van de uitgebreide pilot worden uiterlijk in het tweede kwartaal van 2026 verwacht.

Ook is voortgang geboekt in de aanpak van woningen met een E-, F- of G-label. In 2025 zijn 30 woningen met een E-, F- of G-label verbeterd.

Op het gebied van kennisdeling en samenwerking is Zeeuwländ ook

in 2025 aangesloten gebleven bij Zuid West Samen Duurzaam. Ook is Zeeuwländ lid geworden van De Groene Huisvesters. Daarnaast is actief deelgenomen aan onder meer een tuinengroep en een denktank van de gemeente Schouwen-Duiveland. Samen met partners wordt hierin verkend welke oplossingen kansrijk zijn voor duurzame warmte, opslag en aanverwante energievraagstukken.

Voor zonnepanelen is in 2025 zichtbaar geworden dat de belangstelling afneemt. Dit komt mede door de voorgenomen afschaffing van de salderingsregeling. Binnen Project gestapelde bouw fase 3 is bij 157 adressen een interessepeiling uitgevoerd (o.a. Het Nieuwe Vrije, Victoria en 23 woningen Schouwenbank). Uiteindelijk zijn negen contracten getekend (allemaal Schouwenbank) en zijn deze woningen in juni voorzien van zonnepanelen. Bij mutatiwoningen is incidenteel nog een set zonnepanelen geplaatst. Spijtoptanten vanuit eerdere acties hebben zich in 2025 niet aangemeld. Ook zijn stappen gezet richting aardgasvrij wonen. In Zierikzee is appartementengebouw De Waterlelie in het vierde kwartaal voorzien van een gasloze installatie, waarmee 46 woningen aardgasvrij zijn geworden. Daarnaast is voor de wijk Malta in 2025 een eindrapportage opgeleverd, waarin meerdere aardgasvrije warmteconcepten (collectief, individueel all-electric en semi-collectief/mini-warmtenet) technisch en financieel zijn uitgewerkt en vergeleken.

De inspanningen op verduurzaming zijn in 2025 opnieuw zichtbaar geworden in de prestaties: Zeeuwländ behaalde weer een A-score voor duurzaamheid in de Aedes Benchmark.

Organisatieontwikkeling

Het programma organisatieontwikkeling beschrijft de acties die we ondernemen om een betrouwbare en inspirerende organisatie te zijn waar het plezierig werken is. Wij hanteren voor de ontwikkeling van de organisatie als uitgangspunt: tevreden medewerkers leiden tot tevreden klanten en een effectieve bedrijfsvoering. Hierbij is een goede balans tussen een tevreden medewerker en een effectieve bedrijfsvoering het uitgangspunt. Binnen dit programma onderscheiden we de aandachtsgebieden Continu leren en verbeteren, Werkplezier en werkklimaat en Aantrekkelijk werkgever.

Continu leren en verbeteren

Binnen deze pijler van het programma organisatieontwikkeling staat de vraag centraal: "hoe doen we ons werk zo goed en zo slim mogelijk?" We zien dat de opgave op het gebied van nieuwbouw een steeds prominentere rol speelt in onze organisatie. In 2024 is de organisatie daarom verdeeld in 3 afdelingen: vastgoed, klant & omgeving en bedrijfsvoering. Daarnaast werkten we in diverse trajecten aan het vergroten van de verantwoordelijkheden van onze medewerkers. Zo waren de servicemedewerkers en medewerkers klant & omgeving actief bezig met hun eigen leerlijn. Ook is in het afgelopen jaar extra aandacht besteed aan budgetbewaking door de budgethouders. Alle medewerkers volgden de (interne) workshop integriteit. We vinden het belangrijk om met elkaar te spreken over deze onderwerpen en van elkaar te weten waar collega's mogelijk tegenaan lopen in hun werk. Nieuwe medewerkers krijgen standaard een Insights Discovery profiel wat kan helpen bij het samenwerken binnen een team. De medewerkers die in de loop van 2025 in dienst zijn getreden, maakten in een workshop kennis met hun Insights Discovery profiel. Dit kunnen ze gebruiken voor de samenwerking met collega's, maar ook voor hun persoonlijke ontwikkeling.

Werkplezier en werkklimaat

We kunnen stellen dat we hier goed in zijn geslaagd. We zijn trots op de mooie scores in het medewerkersonderzoek, waarbij we ook in 2025 het label "World-class Workplace" mogen voeren. Natuurlijk zijn er ook verbeterpunten waar we actief mee aan de slag zijn gegaan. We identificeerden verbeteracties Zeeuwend-breed en binnen de afzonderlijke teams. We voerden werkdrukonderzoek uit en zien een mooie daling van de ervaren (te hoge) werkdruk. We startten met het aanbieden van de digitale module OpenUp, die collega's ondersteunt in hun welbevinden. We merken dat dit een gewaardeerd instrument is, waar collega's waardevolle inzichten en ondersteuning aan ontlenden. We besloten in 2025 het kantoor aan te gaan passen, om een betere werkplek te bieden aan de collega's. De uitvoering van deze kantooraanpassing is voorzien voor 2026. Vanuit het visitatierapport en het medewerkersonderzoek is het aanspreken van elkaar binnen een familiecultuur één van de aandachtspunten. We vinden onze weg in hybride met elkaar samenwerken en kijken samen hoe we dit nog kunnen verbeteren. In het kader van ontmoeting hebben we in 2025 diverse malen bijeenkomsten voor collega's georganiseerd. De medewerkersbijeenkomsten, zomer- en winterborrel, bedrijfsdag en PV-activiteiten zorgden voor ontmoeting en betrokkenheid. Door met plezier ons werk te doen én te blijven ontwikkelen houden we tijd over voor wat we belangrijk vinden; kwaliteit leveren aan onze huurders en werkplezier voor onze medewerkers.

Aantrekkelijke werkgever

Het zijn van een aantrekkelijk werkgever is nu en in de toekomst van essentieel belang voor Zeeuwend. We zetten hierbij in op leiderschap, aantrekkelijke arbeidsmarktpositie en versterken door samenwerken. In het kader van leiderschap is het managementteam aan zet. Zij scheppen kaders, tonen voorbeeldgedrag en zorgen dat er voldoende aandacht is voor de medewerkers. 2025 is het eerste volledige jaar van het in 2024 vernieuwde managementteam. De onderlinge samenwerking in het managementteam is in 2025 ondersteund met een Management Development traject onder externe begeleiding van Rainmen.

Voor onze aantrekkelijke arbeidsmarktpositie zijn we actief bezig om onze sector beter op de kaart te krijgen binnen de Zeeuwse arbeidsmarkt. Een van de initiatieven die dit ondersteunt is "Talent voor Zeeland". Dit is een initiatief dat in de zomer van 2020 spontaan is ontstaan uit een samenwerking tussen AddVision (projectmanagement wat zich inzet voor economische en maatschappelijke ontwikkeling in de regio) en Zeeuwend. Vrij snel na de start in september 2020 bleek dat meer Zeeuwse organisaties geïnteresseerd zijn in het op deze wijze bundelen van krachten en het werven en begeleiden van jonge talenten. Daarom heeft AddVision in samenwerking met Zeeuwend, ADRZ, HZ University of Applied Sciences en Dockwize het concept verder ontwikkeld. Een mooi resultaat is dat voor dit concept een subsidie is ontvangen vanuit de Zeeland in Stroomversnelling – Human Capital agenda. Deze subsidie van de Provincie Zeeland is gebruikt voor het doorontwikkelen en verder professionaliseren van het traineeship.

Voor jongeren die in Zeeland wonen biedt het traineeship een goed alternatief om hier te blijven. Voor Zeeuwse jongeren die buiten Zeeland studeerden is het een mooie kans om terug te keren. Voor jongeren die van buiten de provincie komen is dit een goed alternatief om zich hier te gaan huisvesten. De ervaring die Zeeuwend heeft, is dat door de samenwerking

met AddVision een andere doelgroep op de arbeidsmarkt is bereikt. In oktober 2023 zijn twee nieuwe collega's ingestapt in het traineeship van Talent voor Zeeland. Deze collega's hebben hun traineeship afgerond in het voorjaar van 2025 en zijn beiden bij Zeeuwend blijven werken. In oktober 2025 is onze nieuwe trainee gestart. Deze keer binnen de afdeling Vastgoed. We blijven, samen met de andere Zeeuwse corporaties, actief als partner van Talent voor Zeeland.









We merken dat steeds meer stagiairs Zeeuwend weten te vinden. In 2025 doorliepen dan ook diverse stagiairs bij Zeeuwend hun afstudeer- of praktijkstage.

Samenwerken

We realiseren ons dat we in samenwerking met andere woningcorporaties resultaten behalen die we alleen niet zo snel, goed of met deze inzet van middelen kunnen bereiken. Om die reden participeert Zeeuwend al vanaf de start in Zuidwest Samen. Dat is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in Zuidwest Nederland. Deelnemers zijn: Beveland Wonen, Clavis, l'escout, Oost West Wonen, Stadlander, WBV Arnemuiden, Woningstichting Woensdrecht, Woongoed Middelburg, Woongoed Zeeuws Vlaanderen, Woonkwartier, Woonstichting Hulst en Zeeuwend. We werken in wisselende coalities samen op acht thema's. Een stuurgroep van bestuurders bestuurt de samenwerking die verder juridisch zo licht mogelijk wordt gehouden. Alleen waar er noodzaak toe is, worden aparte samenwerkingsovereenkomsten gesloten. Dit is het geval bij Zuidwestwonen, de Regionale Klachtencommissie Zuid West, Zuidwestsamenbeheer en Zuidwestsamen Werkt. In 2025 is er wat fundamenteeler gereflekteerd op de te behalen meerwaarde in de samenwerking en de manier waarop de samenwerking georganiseerd is. Voor Zuidwestwonen was de aanleiding voor deze reflectie de veranderende woningmarktsituatie, de verwachte inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en de behoefte aan meer data-analyse. Onder begeleiding van bureau Vannimwegen is de samenwerking geëvalueerd en zijn richtinggevend de uitspraken gedaan gericht op verdere uniformering, integratie en professionalisering van de woonruimteverdeling. Hieraan wordt in 2026 vervolg gegeven. Voor Zuidwestsamen Werkt was de aanleiding gelegen in de behoefte van de HRM-professionals om als kennisnetwerk verder te gaan, zonder externe projectleiding en minder gericht op het aanbieden van evenementen. Besloten is dat Zuidwestsamen Werkt zich in 2026 als netwerk, met bescheiden organisatorische ondersteuning en zonder aanvullend budget verder gaat. Voor Zuidwestsamen Automatisering & Informatisering is in 2025 een heroriëntatie afgesproken, die momenteel wordt uitgevoerd. Er is behoefte aan meer eigenaarschap bij de corporaties, een stevigere rol voor de verantwoordelijke managers en een minder complexe overlegstructuur.

Binnen Zuidwest Samen werken l'escout, Oost West Wonen, Beveland Wonen, Woongoed Middelburg en Zeeuwend met hetzelfde ERP-systeem en expertsystemen met vrijwel identieke inrichting. Dat vormt het uitgangspunt om, binnen Zuidwest Samen, vanaf 2022 intensiever met elkaar samen te werken. Onder de noemer BWZ (Beveland Wonen, Woongoed Middelburg en Zeeuwend) worden op de thema's Wonen, Vastgoed, Financiën-Bedrijfsvoering-Informatisering en HRM activiteiten uitgevoerd. Het doel hiervan is een betere dienstverlening aan huurders, een aantrekkelijker werkgever zijn, grip te houden op de kosten (stijging), het vergro-

ten van de investeringskracht en het verlagen van de kwetsbaarheid in de organisaties. In 2025 is de BWZ-samenwerking verder geëvolueerd, waarbij de organisaties als ware steeds meer optreden als één werkgever. Zo is in 2025 een flexteam Wonen ingericht werkzaam voor de opvulling van 'pieken ziek' in de frontoffices. Hierdoor worden de BWZ-corporaties onafhankelijker van detachingsbureaus, houden we kennis in huis en gaan de kosten omlaag. De HRM-professionals binnen BWZ initieerden in 2025 'HRM als één team' waardoor in de loop van 2026 taken en expertises verdeeld worden binnen het team, waarbij enerzijds organisatie-overschrijdend gewerkt wordt en anderzijds voor collega's binnen een organisatie een herkenbaar aanspreekpunt beschikbaar blijft.

Thema	Inhoud
 Inkoop & aanbesteden	De Inkoopgroep richt zich op energie-inkoop en vastgoedgerelateerde onderwerpen. De overige centrale inkoopthema's zijn ondergebracht bij andere functionele werkgroepen.
 Informatisering & automatisering	Samenwerken op kennis, selectie, beheer en inkoop van I&A applicaties.
 Verzekeringen	Doelstelling is de golvende bewegingen in het schadeverloop gezamenlijk op te vangen en massa te creëren om een goede inkoop van de brandverzekering mogelijk te maken.
 Beleid	Kennisdeling tussen beleidsmedewerkers van de deelnemende corporaties.
 PE academy	In de PE academie worden voor bestuurders en raden van commissarissen jaarlijks meerdere bijeenkomsten georganiseerd in het kader van (persoonlijke) ontwikkeling en professionalisering. Deelnemers ontvangen hiervoor PE punten.
 Klachtencommissie ZuidWest	Gezamenlijke klachtencommissie volgens de woningwet voor klanten van de deelnemende corporaties.
	Gezamenlijk woonruimtebemiddelingssysteem.
	Activiteiten gericht op de ontwikkeling van de duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers. Daarnaast ook gezamenlijke inzet op de ontwikkeling van medewerkersnetwerken, strategische personeelsplanning, netwerken extern, managementontwikkeling en arbeidsmarktbenadering.

Ambities

Naast de hiervoor genoemde programma's leest u hierna per ambitie uit onze ondernemingsstrategie de acties die voortkomen uit de afspraken met de gemeenten en de acties die opgenomen zijn in onze begroting. In de bijlage Activiteiten uit begroting rapporteren we per afzonderlijke actie.

1.3 Tevreden klant

We willen dat onze klanten tevreden zijn over hun woning en onze dienstverlening. Dit willen we bereiken door:

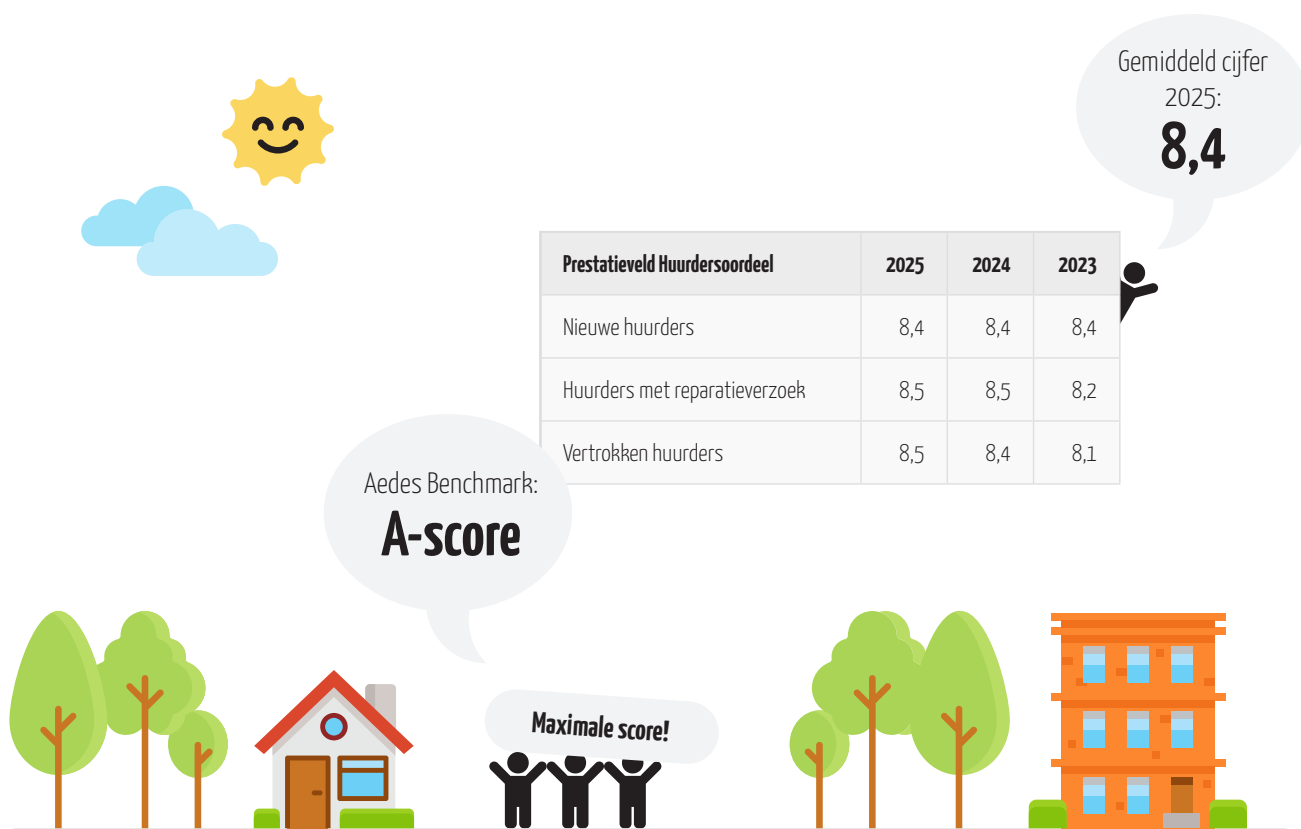
- het aanbieden van een goede kwaliteit woning en buurt;
- het verlenen van excellente dienstverlening;
- het aanbieden van de gewenste woningen tegen een juiste prijs;
- samenwerking: de mate waarin huurders zeggenschap hebben over hun woonbeleving.

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

Als klanten onze dienstverlening met een 8 waarderen.

Resultaat 2025

Evenals voorgaand jaar waardeerden onze huurders onze dienstverlening met gemiddeld meer dan een 8,4. Deze waardering vertaalt zich in de Aedes Benchmark tot een score A.



Hoe hebben we dit bereikt en wat deden we in 2025

Deze ambitie komt grotendeels voort uit onze organisatiestrategie. In de prestatieafspraken met de gemeenten maken we voor het invullen van deze ambitie voornamelijk afspraken op het vlak van samenwerking in de leefomgeving.

Bij het werken aan verbeteringen in de dienstverlening aan onze huurders werkt de afdeling klant & omgeving nauw samen met de afdeling Wonen van Beveland Wonen en de afdeling Tevreden Klant van Woongoed Middelburg. In het kader van deze zogenoemde BWZ-samenwerking streven we naar synergie door gebruik te maken van elkaars expertise en werken we met waar mogelijk identieke werkprocessen. Samen met Stichting

Huurdersbelangen Zeeuwend, bewonerscommissies of met groepjes individuele huurders zijn verschillende activiteiten georganiseerd in appartementengebouwen.

In de meeste appartementengebouwen in Schouwen-Duiveland is een servicemedewerker actief als eerste aanspreekpunt en voor het uitvoeren van kleine klusjes. Voor 2026 rollen we dat verder uit naar gelijksoortige gebouwen in de rest van ons werkgebied. De inzet maakt onderdeel uit van onze aanpak om samen met de huurders, onze zorgpartners en de gemeente de gebouwen nog meer geschikt te maken om er zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Dit draagt bij aan een plezierige en veilige woonbeleving.

1.4 Voldoende betaalbare woningen

Deze ambitie heeft betrekking op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.

We zorgen dat er voor onze doelgroep voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Voldoende wil zeggen dat mensen binnen een redelijke termijn een woning moeten vinden.

We willen een bijdrage leveren aan het oplossen van de huisvestingsproblemen door het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad en de doorstroming te realiseren. Hierdoor komt er een verhuisketen op gang waardoor we verschillende doelgroepen, waaronder starters, kunnen helpen.

Ook het betaalbaar houden van onze woningen voor de sociale doelgroep is een belangrijke ambitie van Zeeuwend. Onze woningvoorraad moet qua prijsstelling aansluiten bij de financiële draagkracht van onze doelgroepen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om de totale woonlasten voor onze huurders zo laag mogelijk te houden, zonder dat dit ten koste gaat van een gezonde bedrijfsvoering.

We volgen de afspraken die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeals. In 2024 hebben wij onderzoek gedaan naar ons huidige huurprijsbeleid. De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we voor het nieuw op te stellen huurprijsbeleid. Hiermee hebben we in 2025 een start gemaakt. In het tweede kwartaal van 2026 is de afronding.

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

- Als de actief woningzoekende binnen een periode van maximaal vijf jaar een voor hem/haar passende woning vindt. Daarbij is ons streven dat de gemiddelde zoekduur voor een actief woningzoekende in ons werkgebied gemiddeld tussen 3 en 18 maanden ligt.



Sleuteluitreiking Biezenweide Serooskerke



Sleuteluitreiking Calandweg Zierikzee



Kijk- en meetmoment

Resultaat 2025

Nieuwbouw

We zien dat de nieuwbouwproductie in 2025 flink op gang komt. Leverden we in 2024 nog 29 woningen op, in 2025 waren dat er 106. Daarnaast startten we in 2025 met de bouw van 11 woningen. Vanaf 2026 is onze ambitie om jaarlijks 100 nieuwe woningen op te leveren.

Aankoop woningen

Bezit Woongoed Middelburg.

Woongoed Middelburg had het voornemen om het bezit in de gemeente Veere te verkopen. De gemeente Veere heeft Zeeuwlân verzocht deze woningen te kopen om ze beschikbaar te houden voor de sociale huursector. In 2025 zijn hier met Woongoed afspraken over gemaakt. Het gaat om 19 appartementen in de Sandenburghlaan in Zanddijk/Veere met drie bijbehorende percelen met in totaal 19 parkeerplaatsen en de aankoop van een appartement aan Veldzigt 11 in Oostkapelle. Uiteindelijk vond de juridische overdracht plaats op 27 februari 2026.

10 woningen Banckertstraat Koudekerke

Op 31 december 2024 heeft Zeeuwlân 10 woningen aan de Banckertstraat in Koudekerke gekocht. Woningen met veel achterstallig onderhoud en met beperkte energetische kwaliteit. In het eerste kwartaal 2025 is er fors gesnoeid in de tuinen om de leefbaarheid van de straat te verbeteren. Om de benodigde werkzaamheden aan de woningen uit te voeren, zijn flora- en faunaonderzoeken uitgevoerd. In november is de locatie Banckertstraat natuurvrij verklaard. Vervolgens is in december de aannemingsovereenkomst getekend voor de renovatie. De werkzaamheden zijn opgestart en worden volgens planning afgerond in september 2026.



Banckertstraat Koudekerke

Bestaand bezit

In 2024 verlengden we in Vlissingen het huurcontract met de gemeente voor de locatie Westerbaan. Hier huisvesten we nog steeds circa 50 Oekraïners. In 2025 is het beschikbaar stellen van een aantal leegstaande verkoopwoningen aan gemeenten voor de tijdelijke huisvesting van ontheemden uit Oekraïne voortgezet.

In overleg en in samenwerking met de gemeente Schouwen-Duiveland zijn verdergaande stappen gezet om in Zierikzee en Scharendijke respectievelijk 90 en 60 modulaire woningen te plaatsen. De helft hiervan komt beschikbaar voor Oekraïners. De andere helft komt beschikbaar voor andere woningzoekenden.

De daling van de zoekduur die zich in 2024 aftekende is ook in 2025 zichtbaar. Door de toevoeging van nieuwbouwwoningen en door het beter laten doorstromen van ouderen naar levensloopwoningen is de zoekduur in Schouwen-Duiveland en Veere weer verder gedaald. De zoekduur in Vlissingen daarentegen is opgelopen tot 19 maanden. Met de nieuwbouw en uitbreiding van de woningen aan de M.A. van de Puttestraat verwachten we dat de zoekduur hier op termijn gaat afnemen.

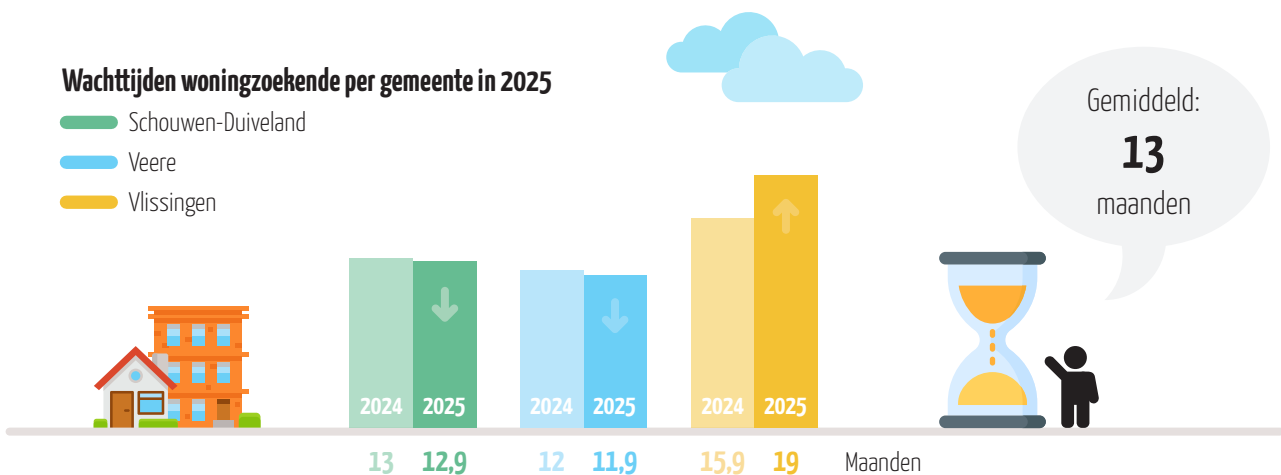
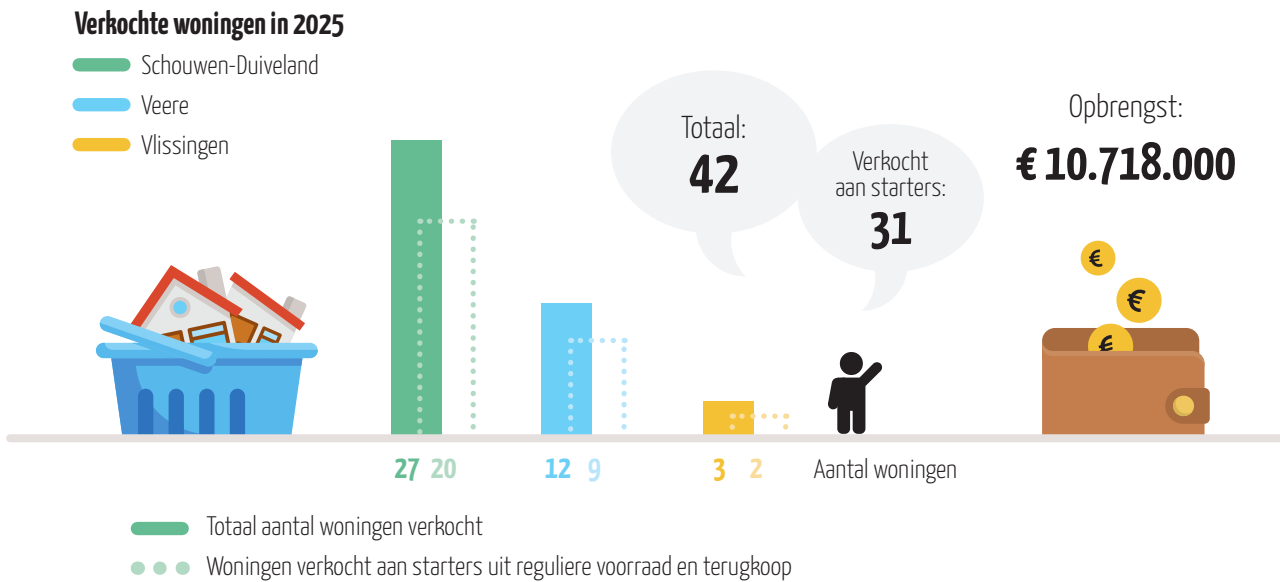
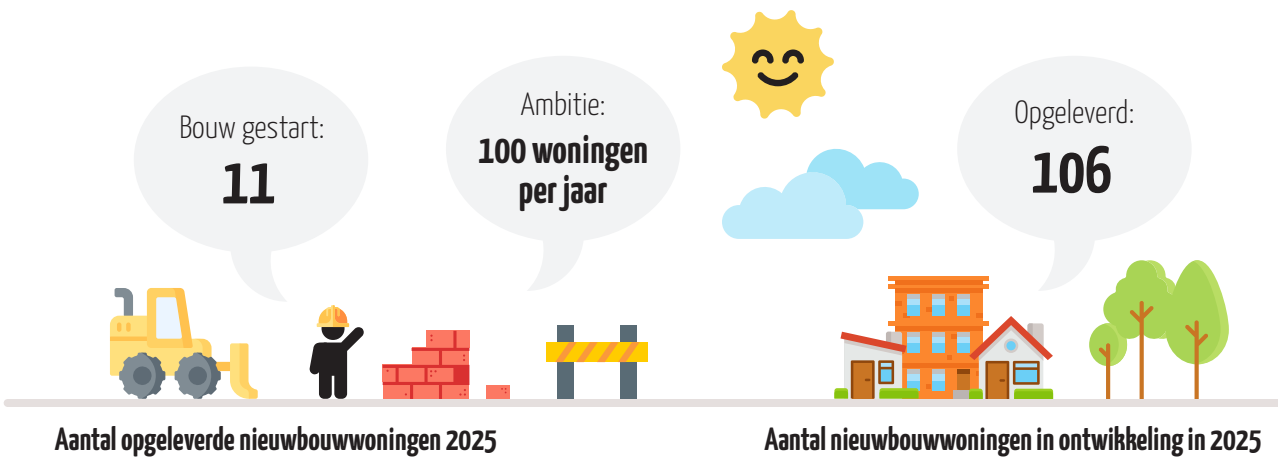
In 2025 volgden we de afspraken die in de Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt en verhoogden we de huren per 1 juli met 4,5%.



M.A. van de Puttestraat Oost-Souburg



M.A. van de Puttestraat Oost-Souburg



Beschikbaar gekomen
eengezinswoningen:

23

Doorstroming naar levensloopbestendige woning

— Schouwen-Duiveland

— Walcheren



Totaal
doorstromers:

38

Nieuwbouw levensloopbestendige woning

Verhuureenheden 2025

Totaal:

5.979



Aantal woningen	5.595
Bedrijfsonroerendgoed	43
Maatschappelijk onroerendgoed	45
Zorgonroerendgoed	141
Garages/bergingen	124
Parkeerplaatsen	31

Huurachterstand in 2025 0,39%

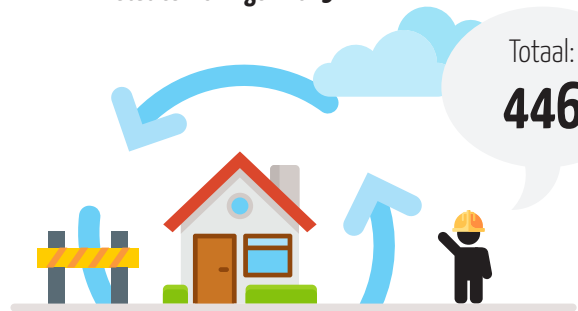
Huurachterstand in 2024 0,45%



Mutaties woningen 2025

Totaal:

446



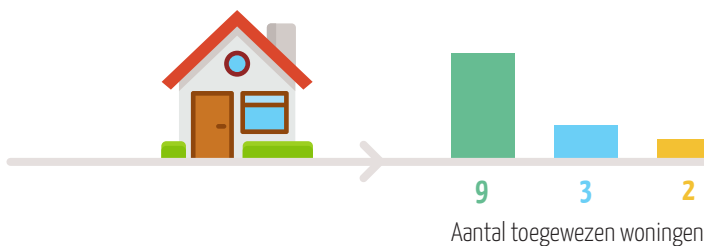
Schouwen-Duiveland	304
Veere	95
Vlissingen	47

Doorstroomregeling (trouwehuurdersregeling)

— Schouwen-Duiveland

— Veere

— Vlissingen



Totaal:
14
woningen

Aantal toegewezen woningen

Hoe hebben we dit bereikt wat hebben we gedaan in 2025

Als resultaat van de Nationale Prestatieafspraken en de woondeals die de rijksoverheid, de Provincie Zeeland en de gemeenten maakten over de uitbreiding van de woningvoorraad, brachten de gemeenten ook de eigen ambities in beeld. We zien dat de verschillende gemeenten in ons werkgebied verschillende ambities hebben. Voor het toevoegen van sociale huurwoningen aan de voorraad maken we afspraken met de gemeenten.

Deze afspraken moeten natuurlijk ook passen binnen onze portefeuillestrategie. Hierin is vastgelegd dat we streven naar een groei van onze woningvoorraad. Gekoppeld aan de jaarlijkse verkoop van woningen, geeft dit een flinke bouwopgave. De afspraken hierover met de drie gemeenten zijn vastgelegd in de biedingen/prestatieafspraken 2025. Ook door de doorlooptijd van procedures worden veel plannen pas in 2026 en de jaren daarna gerealiseerd.

Naast het toevoegen van woningen zetten we ook andere instrumenten in om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden. Zo kunnen we met ons huurprijsbeleid sturen op de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen. Door monitoring van de wachttijden krijgen we inzichtelijk voor welke doelgroepen de wachttijden oplopen. Het huurprijsbeleid geeft ons dan mogelijkheden om te variëren in huurprijs, zodat er voldoende aanbod beschikbaar is/komt. In 2025 zijn we gestart met het evalueren van ons huurprijsbeleid.

De huurachterstand is ook een indicator die ons informatie geeft over de betaalbaarheid van onze woningen. Ondanks de hoge inflatie en de energieprijzen zien we de huurachterstand niet stijgen.

Op Schouwen-Duiveland hebben we energieteams ingezet via het Energieteam Schouwen-Duiveland. Dit is een samenwerking tussen de gemeente Schouwen-Duiveland, sociale werkplaats de Zuidhoek en Energiek Zeeland (onderdeel van Zeeuwind). Het energieteam Schouwen-Duiveland helpt inwoners uit de gemeente met het verduurzamen van hun huis. Je komt als inwoner in aanmerking voor verduurzaming als je in een oudere woning woont en daardoor een hogere energierekening hebt. Inwoners kunnen zich aanmelden. Zij krijgen dan één gratis adviesgesprek en een bezoek van een speciaal klusteam die kleine besparende maatregelen aanbrengt in hun huis.

Nieuwbouw

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
Vorbereiding 2025	Zoek weg	Vrouwenpolder	ca. 12	Flexwoningen
	Modulaire woonconcepten	Scharendijkje en Zierikzee	150	Modulaire woningen
	De Zwaan	Oost-Souburg	ca. 20	Kleine appartementen
	Kerkhof Koraalstraat	Zierikzee	7	Kleine stadsappartementen
	M.A. v.d. Puttestraat	Oost-Souburg	99	Appartementen
	Gymzaal en schoollocatie	Zonnemaire	12	Levensloopbestendige woningen 2 x 6
	Schoollocatie	Ouwkerk	14	Levensloopbestendige woningen
	Zweedsestraat	Ouwkerk	6	Levensloopbestendige woningen
	Koningshof	Koudekerke	30	Levensloopbestendige woningen
	Riekusweel	Bruinisse	30	Levensloopbestendige woningen 22 sociaal en 8 middenhuur
	De Vanger	Bruinisse	20	Appartementen dorps huis en sportzaal
	Schoollocatie	Gapinge	7	Levensloopbestendige woningen
	Bakkerland	Grijpskerke	9	Levensloopbestendige woningen
	Vagerstraat	Zierikzee	40	Appartementen
	Plevierstraat	Zierikzee	48	Appartementen
	Boomgaard	Nieuwerkerk	20	Levensloopbestendige woningen
	Schoollocatie	Westkapelle	10	Appartementen
	Schelphoekstraat	Zierikzee	13	Appartementen
	Skaeve Huse	Zierikzee	6	Flexwoningen
	Modulaire woningen	Vlissingen	60	Huisvesting Oekrainers

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
Aanvang bouw 2025	Diverse locaties	Dreischor	11	Levensloopbestendige woningen (Goemanstraat, Ooststraat)

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
	Mdina	Zierikzee	43	Huisvesting Emergis, zelfstandige appartementen en appartementen voor de short stay
	Diverse locaties	Dreischor	11	Levensloopbestendige woningen (Moggestraat)

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
	Brouwerijweg	Domburg	3	Levensloopbestendige woningen
	Biezenweide	Serooskerke	10	Levensloopbestendige woningen
	Van Ginkelstraat	Oost-Souburg	7	Levensloopbestendige woningen
	Calandweg	Zierikzee	8	Levensloopbestendige woningen
	Bernhardstraat	Burgh-Haamstede	8	Levensloopbestendige woningen
	Kerkstraat	Koudekerke	16	Levensloopbestendige appartementen



Opening Résidence Coudekerke Koudekerke



Eerste paal Calandweg Zierikzee



Van Ginkelstraat Oost-Souburg



Opening Mdina Zierikzee



Nieuwbouw Burgh-Haamstede

Aantal verhuureenheden

2025	1/1/2025	sloop	verkoop	nieuw	aankoop	terugkoop	herclassif.	splitsing/ overig	12/31/ 2025	Weging
Aantal woningen	5.555	-19	-35	89		1		4	5.595	5.595
Bedrijfs-onroerendgoed	33								33	33
Bedrijfs-onroerendgoed AEB	10							-1	9	9
Maatschappelijk-onroerendgoed	45			2				-1	46	92
Zorgonroerend-goed	131		-2	16				-4	141	141
Garages/bergingen	123							1	124	25
Parkeerplaatsen	31								31	6
Totaal aantal verhuureenheden	5.928	-19	-37	107	-	1	-	-1	5.979	5.901

Aantal woningen per kern uitgesplitst naar huurklasse. In de verkoop zijn niet de 5 starterswoningen in Veere opgenomen die we eerst teruggekocht hebben en daarna weer hebben doorverkocht.

Gemeente / Plaats	Goedkope huur ≤ € 427,20	Betaalbare huur € 477,21 t/m € 682,96	Betaalbare huur € 682,97 t/m € 731,93	Middeldure huur € 731,94 t/m € 900,07	Dure huur > € 900,07	Eindtotaal
Schouwen-Duiveland	129	2.327	430	730	212	3.828
Brouwershaven	8	113	18	21		160
Bruinisse	9	209	55	105	18	396
Burgh-Haamstede	5	209	48	109	21	392
Dreischor	5	76	8	4	1	94
Ellemeet	1	18	3	7	3	32
Kerkwerve	6	55	6	7		74
Nieuwerkerk	3	111	27	26		167
Noordgouwe		26	3	7	9	45
Noordwelle		15		2		17
Oosterland	5	148	32	27		212

Gemeente / Plaats	Goedkope huur ≤ € 427,20	Betaalbare huur € 477,21 t/m € 682,96	Betaalbare huur € 682,97 t/m € 731,93	Middeldure huur € 731,94 t/m € 900,07	Dure huur > € 900,07	Eindtotaal
Ouwerkerk	4	17	5		1	27
Renesse	10	120	30	40		200
Scharendijke	1	87	11	17		116
Serooskerke		17		4		21
Sirjansland	1	6	1	1		9
Zierikzee	67	1.052	181	351	159	1.810
Zonnemaire	4	48	2	2		56
Veere	84	680	120	230	3	1.117
Aagtekerke	6	41	7	14	1	69
Biggekerke		27	6	9		42
Domburg	16	64	10	21	1	112
Gapinge	1	22	2	6		31
Grijpskerke	2	51	11	18		82
Koudekerke	22	105	12	35		174
Meliskerke	2	26	10	14		52
Oostkapelle	14	103	12	31		160
Serooskerke	9	62	15	25		111
Veere		42	5	6		53
Vrouwenpolder	6	43	2	18	1	70
Westkapelle		49	10	23		82
Zoutelande	6	45	18	10		79
Vlissingen	55	419	58	117	1	650
Oost-Souburg	55	305	45	96		501
Ritthem		20	9	5		34
Vlissingen		94	4	16	1	115
Eindtotaal	268	3.426	608	1.077	216	5.595

1.5 Maatschappelijke verbinder

Onze huurders hebben soms maatschappelijke en/of sociale problemen. Dit kan zich voordoen bij mensen die zelfstandig wonen, maar ook bij mensen die in een speciale woonvoorziening wonen. We zijn primair verantwoordelijk voor huisvesting, maar we zien onze rol breder. Om eraan bij te dragen dat huurders de juiste begeleiding of ondersteuning krijgen van maatschappelijke organisaties en/of gemeenten trekken we, waar nodig, samen op met huurders en maatschappelijke partners. Onze rol is die van vindplaats, huisvester en samenwerkingspartner van organisaties die verantwoordelijk zijn voor ondersteuning van de financiële huishouding, woonbegeleiding, buurtbemiddeling, veiligheid en zorg. We zijn afhankelijk van de inzet van onze maatschappelijke partners om onze klanten goede huisvesting te kunnen bieden in een prettige omgeving. Daarom blijven we inzetten op het tot stand brengen van verbinding met onze partners en onze huurders. Samen met onze partners en huurders hebben we hierin verschillende rollen en verantwoordelijkheden. Het is belangrijk dat we die van elkaar kennen.

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

Als we samen met onze huurders en netwerkpartners wederkerig invloed en zeggenschap hebben. Dit blijkt onder andere uit de visitatie en onze tussentijdse contacten met onze stakeholders en een periodieke evaluatie van onze samenwerkingen.

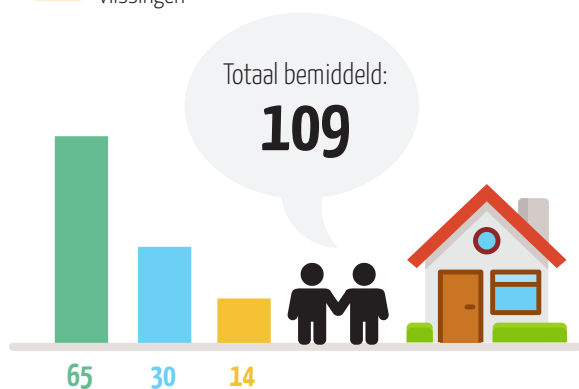
De volgende activiteiten zijn in 2025 uitgevoerd om de verbinding verder te versterken:

- Voor het opstellen van ons nieuwe koersplan "Een thuis voor iedereen" zijn verschillende bijeenkomsten met onze stakeholders gehouden om informatie te verzamelen. Na vaststelling van ons koersplan is dit resultaat ook gedeeld met de verschillende stakeholders.
- Een van onze beleidsadviseurs neemt deel aan de provinciale Werkgroep Wonen & Zorg, waarin de samenwerking wordt gezocht.
- Onze directeur-bestuurder en MT leden nemen deel aan verschillende overleggen met provincie, gemeenten, zorgpartijen en huurders.



Aantal woningen bemiddeld

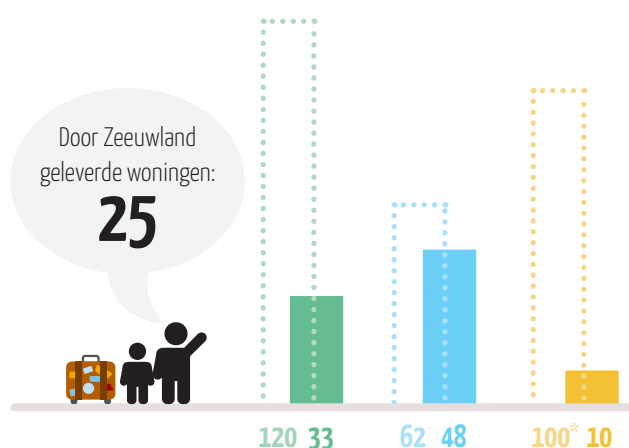
- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen



Onder bemiddeling vallen onder andere mensen uit sloop/nieuwbouwprojecten, uitstroom beschermde woonvormen, trouwe huurders regeling en statushouders.

Gehuisveste statushouders

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen



Taakstelling gemeente (inclusief eventuele achterstand) ●●●
 Aantal personen door Zeeuwanland gehuisvest —●—
 10% Zeeuwanland *

Hoe hebben we dit bereikt/wat hebben we gedaan in 2025

In 2025 hebben we in totaal in 25 woningen 91 statushouders gehuisvest. De taakstelling in de gemeente Vlissingen hebben we gehaald. In Schouwen-Duiveland en Veere is een achterstand ontstaan van respectievelijk 74 en 14 nog te huisvesten statushouders. De gemeenten zijn in overleg met de Provincie Zeeland en Zeeuwendland om mogelijkheden te onderzoeken hoe deze problematiek opgelost kan worden. De gemeenten onderzoeken de mogelijkheden van flexibele woonconcepten.

Sinds 2025 voert Zeeuwendland na 3 maanden een evaluatiegesprek met het gehuisveste gezin in het kader van de taakstelling. Bij dit gesprek sluit ook altijd een vrijwilliger van Vluchtelingenwerk aan. Tijdens deze evaluatie bespreken we met elkaar waar het gezin tegenaan loopt en waar wij mogelijk extra ondersteuning kunnen bieden. Deze gesprekken geven ons goed inzicht in wat voor hen nodig is. Binnen deze ambitie zien we voor ons een taak weggelegd om samen met andere partners kwetsbare groepen te huisvesten en kwetsbare bewoners te ondersteunen. Voor cliënten van Emergis hebben we in het gebouw Mdina in Zierikzee 16 woningen plus twee huiskamers gerealiseerd.

Het convenant 'Weer thuis' met de gemeenten Veere en Vlissingen is in 2025 voortgezet. Het convenant is in 2024 afgesloten. Volgens de gemaakte afspraken zorgen we er samen met de gemeenten en zorgaanbieders voor dat mensen die uitstromen, uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang of vrouwenopvang, een goede start kunnen maken in een gewone woonomgeving. In het kader van het project Kansrijk Wonen in Zierikzee zijn ook in 2025 alle 6 de hiervoor beschikbare woningen verhuurd.

Behalve het huisvesten van kwetsbare groepen ondersteunen we ook kwetsbare huurders. In de gemeenten zijn we bij verschillende overlegorganen betrokken. Wij hechten grote waarde aan deze overleggen en de samenwerking met partners om mensen met meervoudige problemen een adequaat vangnet te bieden. Namens Zeeuwendland neemt een wooncoach deel aan het periodieke overleg. In gemeente Veere participeren we in het platform Wonen, Welzijn & Zorg en het project Dementievriendelijk Veere. De partners waren nauw betrokken bij de aanpassing van appartementengebouw De Tienden in Zoutelande. Op initiatief van Zeeuwendland en de ZB Bibliotheek van Zeeland (ZB) wordt met Zuidwestwonen, l'escout en Woongoed Middelburg gewerkt aan versterking van digitale zelfredzaamheid. Dit gebeurt onder andere via het Informatiepunt Digitale Overheid in de bibliotheken.

De samenwerking tussen de partijen is erop gericht om van elkaar te leren en elkaar te versterken. Zo deelde de bibliotheek (ZB) haar kennis met medewerkers van de woningcorporaties en Zuidwestwonen over het herkennen van laaggeletterdheid en hoe hiermee om te gaan. Zuidwestwonen informeerde de ZB-medewerkers over wat er nodig is om je in te schrijven als woningzoekende.

Stakeholders

Samenwerking met gemeenten, huurders en overige stakeholders

We zijn werkzaam in de gemeenten Schouwen-Duiveland, Veere en Vlissingen. Iedere gemeente heeft zijn eigen dynamiek en zijn eigen werkwijze. Met alle drie de gemeenten is een samenwerkingsovereenkomst

afgesloten. Hierin zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt over diverse zaken op het gebied van wonen. Deze afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie/programma Wonen/Volkshuisvestelijk Programma van de gemeente en passend binnen onze ondernemingsstrategie.

Samen met de SHZ brengen we in iedere gemeente een bod uit als bijdrage aan de woonvisie van de gemeente. Hierin staan specifieke afspraken die we in het volgende jaar gaan realiseren. De gemeenten beoordelen deze biedingen en voorzien ze eventueel van opmerkingen of aanpassingen. Na instemming van de gemeente zijn deze biedingen de prestatieafspraken tussen de gemeente en Zeeuwendland. Projecten die voortvloeien uit deze afspraken nemen we op in onze begroting en voeren we uit.

Gemeenten

We hebben een unieke rol in de gemeenten Veere en Schouwen-Duiveland, omdat we daar de belangrijkste aanbieder zijn van sociale huisvesting. In de gemeente Vlissingen delen we deze verantwoordelijkheid met l'escout. Met de gemeenten overleggen we periodiek op bestuurlijk niveau. In Vlissingen voeren we dit overleg samen met l'escout.

In 2025 is tijdens de bestuurlijke overleggen tussen de afzonderlijke gemeenten en Zeeuwendland onder andere gesproken over de voortgang van de prestatieafspraken, de diverse projecten, taakstelling huisvesting statushouders en incidenteel woonproblematiek. Het bestuurlijk overleg met de gemeente Veere vond zes keer plaats. Met de gemeente Vlissingen overlegden we vier keer. Daarnaast hebben we in Vlissingen ook nog twee keer een breed bestuurlijk overleg gehad, waarbij ook de huurdersverenigingen (Zeeuwendland en l'escout) aanwezig waren. Acht keer heeft er ambtelijk/bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Schouwen-Duiveland. Daarnaast is er in maart een rondrit geweest met het college en enkele ambtenaren van de gemeente Veere. Ook gaven we in september een presentatie over Zeeuwendland aan de gemeenteraad. In mei gaven we een presentatie tijdens het werkbezoek van de raadsleden van Schouwen-Duiveland aan de nieuwbouw in Mdina in Zierikzee.

In juli 2025 zijn de jaarlijkse biedingen (in dit geval voor 2026) ingediend bij de drie gemeenten. De reacties van de gemeente zijn pas in december ontvangen, daarom stellen we deze prestatieafspraken in het eerste kwartaal van 2026 definitief vast.

Huurdersparticipatie

Structuur huurdersparticipatie Zeeuwendland

In de huidige structuur overleggen we op verschillende niveaus met onze klanten:

- Corporatiebreed met de SHZ: de directeur-bestuurder, ondersteund door medewerkers, overlegt namens Zeeuwendland met de SHZ.
- Op appartementengebouw- of buurtniveau met bewonerscommissies en/of klankbordgroepen:
 - Namens Zeeuwendland neemt de medewerker klant & omgeving hieraan deel. Afhankelijk van het onderwerp nemen ook de directeur-bestuurder, manager klant & omgeving en projectleider nieuwbouw deel aan dit overleg.
 - We ontwikkelen samen met bewoners een toekomstvisie voor hun woning, wanneer hun woning aan de beurt is.
- Incidenteel overleg met bewonerscommissies.

Stichting Huurdersbelangen Zeeuwlând (SHZ)

De SHZ praat over onderwerpen die voor alle huurders van Zeeuwlând van belang zijn en die betrekking hebben op zaken die gebouw en buurtoverstijgend zijn. De 'Wet op het overleg huurders verhuurder' is de basis voor het bespreken van deze onderwerpen met de bestuurder van Zeeuwlând. De SHZ vertegenwoordigt alle huurders van Zeeuwlând. De afspraken over de samenwerking zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst, die in 2025 is geactualiseerd.

In 2025 bestond het bestuur van de SHZ uit de volgende leden:

Naam	Functie
Dhr. C.C. Hartoog (Chris)	Voorzitter
Mevr. C.A. Bulder (Tineke)	Secretaris
Dhr. W.F.P. Rombouts (Wim)	Penningmeester
Mevr. J. Boermans – Gernette (José)	Lid
Mevr. E. de Jong (Els)	Lid
Dhr. D.N. Meulblok (Dick)	Lid
Dhr. A.T.C. Brockhus (Fred)	Lid, vanaf september 2025

Sinds de invoering van de Woningwet 2015 zijn de rechten en de verantwoordelijkheden van de huurdersorganisatie veranderd. De SHZ is een van de partners om met de gemeenten om de tafel te zitten om samen prestatieafspraken te maken over de bouw van woningen, betaalbaarheid, verduurzaming en de leefbaarheid.

De medewerkers van Zeeuwlând bieden ondersteuning op verzoek van de SHZ. Voor de SHZ is het erg prettig om korte lijnen te hebben binnen Zeeuwlând. Ook is het hierdoor eenvoudiger om de verbinding te maken met de huurders.



Rondrit SHZ



Rondrit SHZ

Bestuurlijk Overleg

Zeeuwlând heeft in 2025 vijf keer vergaderd met de SHZ. Eén keer per jaar heeft de SHZ een overleg met de raad van commissarissen. Zeeuwlând ondersteunt de SHZ met een financiële bijdrage aan de hand van een begroting die door de SHZ is aangeleverd.

De volgende onderwerpen zijn in 2025 met de SHZ besproken:

- Begroting en activiteitenplan SHZ 2026
- Extra financiële bijdrage SHZ 2025
- Jaarverslag 2024 Zeeuwlând
- Jaarlijkse biedingen van de gemeente Veere, Vlissingen en Schouwen-Duiveland
- Samenwerkingsovereenkomst prestatieafspraken gemeente Vlissingen
- Interactie met de achterban
- Huurverhoging 2025
- Stand van zaken huurbevoezing
- Jaarlijkse Rondrit SHZ langs projecten Zeeuwlând
- Actualisatie huurbeleid
- Faciliteren huisvesting medewerkers (oriënterend)
- Reglement sloop renovatie en dringende werkzaamheden
- Comfortverbetering voor huurder tegen betaling door huurder
- Omgaan met mensen met verward gedrag
- Verlenging inschrijfduur woningzoekenden Zuidwestwonen
- Jaarverslag Regionale Klachtencommissie Zuid West 2024
- Laadpalenbeleid
- Dag van de bewonerscommissies 2025
- Verruiming rol SHZ bij werving en selectie RvC leden
- Nieuwbouw- en herstructureringsprojecten Zeeuwlând
- Organisatieontwikkeling Zeeuwlând
- Aanpassen algemene huurvoorwaarden
- Actualiseren samenwerkingsovereenkomst Zeeuwlând en SHZ
- Koersplan Zeeuwlând
- Jaarplanning 2026 bestuurlijke overleggen
- Portefeuillestrategie
- Brandveiligheid
- Toewijzingsbeleid

Bewonersbijeenkomsten

De SHZ heeft in 2025 op Walcheren en Schouwen-Duiveland een aantal bewonersbijeenkomsten georganiseerd voor huurders. Tijdens deze bijeenkomsten haalt de SHZ informatie op van huurders hoe zij het wonen in de kernen ervaren. Ook brengt de SHZ jaarlijks een bezoek aan alle

bewonerscommissies. De SHZ praat met de bewonerscommissies over de ontwikkelingen in het gebouw. Daarnaast bieden zij ondersteuning bij de oprichting van een nieuwe bewonerscommissie. Op verzoek organiseren zij trainingen voor de bewonerscommissies.



Ondertekening prestatieafspraken gemeente Veere



Ondertekenen samenwerkingsovereenkomst SHZ

De bezoeken aan diverse projecten van Zeeuwlant, de gesprekken met huurders in de dorpshuizen en het bezoek aan de bewonerscommissies blijft de SHZ ook in 2026 organiseren. Belangrijke informatie voor huurders plaatst de SHZ op hun website.

Bewonerscommissies

In 2025 waren in de volgende appartementengebouwen bewonerscommissies actief:

Walcheren

- De Kreek in Westkapelle
- Herdershof in Serooskerke
- De Brouwerij in Koudekerke
- Nimmerdor in Grijskerke
- Egelantier in Oostkapelle
- Brouwershof in Domburg
- Nieuw Bachtenpoorte in OostSouburg
- Résidence Coudekerke in Koudekerke

Schouwen-Duiveland

- Valletta in Zierikzee
- Waterlelie in Zierikzee
- Steenzwaenshof in Nieuwerkerk

- De Saele in Oosterland
- Vronenburg in Renesse
- Archipel in Zierikzee
- 't Nieuwe Vrije in Zierikzee
- Lagune in Zierikzee
- Bruville in Bruinisse
- De Veste in Zierikzee
- Duinen van Haamstede in BurghHaamstede
- De Mossele in Zierikzee
- Appartementengebouw Cranestraat in Zierikzee

Zeeuwlant spreekt met de bewonerscommissies over onderwerpen op gebouwniveau. De leden van deze bewonerscommissies bestaan uit huurders uit het gebouw. De medewerker klant & omgeving en servicemedewerker overleggen met de bewonerscommissies. De bewonerscommissies ontvangen op basis van de gemaakte kosten een bijdrage ter ondersteuning van de activiteiten.

In 2025 zijn de volgende onderwerpen besproken met de bewonerscommissies:

- Afrekening servicekosten
- Leefbaarheid in het gebouw
- Onderhoud
- Berging scootmobielen

Ook in 2025 organiseerden we de jaarlijkse Dag van de bewonerscommissies. Dit jaar stond de dag in het teken van het nieuwe koersplan van Zeeuwlant. Bewonerscommissies dachten aan de hand van stellingen mee over betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Natuurlijk was er ook weer ruimte voor gezelligheid en stond er ook een leuke activiteit gepland.

Klankbordgroepen

Tenslotte waren er ook klankbordgroepen actief in 2025. De klankbordgroep van de bewoners van de M.A. van de Puttestraat en Molenweg in Oost-Souburg praatte mee over de toekomst van de woningen waarin zij wonen. De klankbordgroep van appartementengebouw De Tienden in Zoutelande dacht mee over de vernieuwing van het gebouw.



Dag van de bewonerscommissies

Overige stakeholders

Naast de gemeenten en via huurdersparticipatie realiseren wij onze ambities ook met veel andere stakeholders. Deze partijen betrekken we

actief bij (de vormgeving van) het beleid van de corporatie en de te behalen maatschappelijke prestaties.

Belangrijkste stakeholders

Bij het formuleren van de nieuwe strategische koers voerden we in 2025 gesprekken met bestuurders en ambtenaren van de drie gemeenten waarin we actief zijn en met directies/bestuurders van zorg- en welzijnspartners. Uiteraard zijn ook de SHZ, de RvC en alle collega's betrokken bij de planvorming. In oktober 2025 organiseerden we een belanghouders-

bijeenkomst om gesprekspartners te informeren over de strategische keuzes van Zeeuwend en met hen in gesprek te gaan over de aansluiting bij hun strategie. Er is een fundament gelegd om met elkaar te werken aan maatschappelijke resultaten.

De belangrijkste stakeholders zijn hieronder benoemd. Steeds is daarbij aangegeven hoe bestuur en RvC de relatie onderhouden met de betreffende belanghebbende en op welke wijze informatie wordt verkregen.

Belanghebbende	Bestuur	RvC
Stichting Huurdersbelangen Zeeuwend	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal 4 keer per jaar bestuurlijk overleg 	<ul style="list-style-type: none"> Eenmaal per jaar overleg bestuur SHZ – RvC - Bestuur Bezoeken bijeenkomsten
Huurders	<ul style="list-style-type: none"> Via SHZ Incidenteel overleg bewonerscommissies Complexgewijze informatieavonden (klankbordgroepen) 	<ul style="list-style-type: none"> Bezoeken bijeenkomsten huurders Bezoeken festiviteiten
Woningzoekenden	<ul style="list-style-type: none"> Incidenteel overleg 	<ul style="list-style-type: none"> Lezen relevante correspondentie
Gemeenten: <ul style="list-style-type: none"> Vlissingen Schouwen-Duiveland Veere 	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal 6 keer per jaar bestuurlijk overleg Themabijeenkomsten gemeenteraad 	<ul style="list-style-type: none"> Belangrijke onderwerpen uit bestuurlijk overleg worden in vergadering RvC toegelicht Bezoeken netwerkbijeenkomsten Bijwonen themabijeenkomsten gemeenteraden
Zeeuwse corporaties	<ul style="list-style-type: none"> Stuurgroep Zuidwest Samen <ul style="list-style-type: none"> samenwerking I&A samenwerking ZWSW BWZ 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijkse bijeenkomst RvC's Zeeuwse corporaties
Provincie Zeeland	<ul style="list-style-type: none"> Incidenteel contact 	<ul style="list-style-type: none"> Lezen relevante correspondentie
Aedes	<ul style="list-style-type: none"> Ledenbijeenkomsten Lid onderhandelingsdelegatie CAO Woondiensten Lid strategische klankbordgroep 	<ul style="list-style-type: none"> Lezen relevante correspondentie
Autoriteit Woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> Regelmatig overleg accountmanager AW 	<ul style="list-style-type: none"> Lezen relevante correspondentie
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks overleg accountmanager Dpi/Dvi 	<ul style="list-style-type: none"> Lezen relevante correspondentie
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening	<ul style="list-style-type: none"> Incidentele contacten 	<ul style="list-style-type: none"> Lezen relevante correspondentie

Belanghebbende	Bestuur	RvC
Zorg- en Welzijnsorganisaties: <ul style="list-style-type: none"> Gors Allévo Buurtteams Vlissingen Eilandzorg Emergis (geestelijke gezondheidszorg/ verslavingszorg) GGD Vizita Orionis Walcheren Stichting Welzijn Veere 's Heerenloo SVRZ SMWO Vluchtelingenwerk (statushouders) Werkvoorziening de Zuidhoek (re-integratie/participatie) Amarijn Zeeuwse Gronden Zeeuwse Bibliotheek 	<ul style="list-style-type: none"> Projectmatig overleg Bezoek netwerkbijeenkomsten Kennismakingsgesprekken 	<ul style="list-style-type: none"> Bezoek netwerkbijeenkomsten
Veiligheid en leefbaarheid: <ul style="list-style-type: none"> Buurtbemiddeling Politie Zeeland 	<ul style="list-style-type: none"> Incidenteel overleg Projectmatig overleg Bezoek netwerkbijeenkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> Bezoek netwerkbijeenkomsten
Lokale maatschappelijke partijen: <ul style="list-style-type: none"> Stads-, Dorps- en wijkraden Stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland Adviesraad sociaal domein Buurtbemiddeling Politie Zeeland 	<ul style="list-style-type: none"> Projectmatig overleg Bezoek netwerkbijeenkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> Bezoek netwerkbijeenkomsten
Onderwijs: <ul style="list-style-type: none"> MBO Scalda Hogeschool Zeeland 	<ul style="list-style-type: none"> Projectmatig overleg Structurele samenwerking via ZWS 	<ul style="list-style-type: none"> Bezoek netwerkbijeenkomsten
Ondernemingsraad	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal 5 keer per jaar overlegvergadering 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks overleg RvC-OR buiten aanwezigheid directeur-bestuurder Belangrijke onderwerpen uit vergaderingen OR worden in vergadering RvC toegelicht
Vakbonden: <ul style="list-style-type: none"> FNV CNV De Unie 	<ul style="list-style-type: none"> Incidenteel overleg vanuit Zeeuwlant Structureel contact als lid onderhandelingsdelegatie 	<ul style="list-style-type: none"> Lezen relevante correspondentie
Medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> Diverse overleggen en bijeenkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> Via OR Uitnodigen bij vergadering RvC aan de hand van specifiek onderwerp Bezoeken festiviteiten
Publiek/ Burgers	<ul style="list-style-type: none"> Periodiek contact pers 	<ul style="list-style-type: none"> Lezen Pers

Naast deze belanghebbenden zijn andere organisaties te benoemen die als belanghebbende van Zeeuwlant worden gekwalificeerd. Met deze belanghebbenden maken we echter geen bijzondere afspraken over de wijze waarop we de relatie vormgeven.

1.6 Duurzaam en kwalitatief goed wonen

Deze ambitie heeft betrekking op de kwaliteit van woningen en de verduurzamingsopgave.

We staan voor duurzaam en kwalitatief goed wonen.

Ons uiteindelijke doel is om in 2050 de eigen woningvoorraad CO₂- en grondstoffenneutraal te hebben. Daarbij zoeken we een optimale balans tussen financierbaarheid, de energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit met plezierig wonen voor de huurder als uitgangspunt.

We hebben al veel gedaan aan duurzaamheid en gaan op de ingeslagen weg verder. In ons duurzaamheidsbeleidsplan, dat in 2022 is vastgesteld, benoemen we de maatregelen die we treffen om onze ambitie waar te maken. Hierbij voeren we een aantal onderdelen eerder uit dan wettelijk noodzakelijk is.

Onze woningen hebben een passende basiskwaliteit. Dit is niet alleen voor het wooncomfort van onze huurders, maar ook om de waarde van ons vastgoed hoog te houden en de exploitatiekosten laag te houden.

Onze woningen staan in een goede woonomgeving. We werken samen met bewoners en partners aan leefbare straten en buurten. Bewoners zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de leefbaarheid in hun directe woonomgeving. Wij zetten ons samen met partners in voor de leefbaarheid in gebieden -waar wij een substantieel aantal woningen hebben - en er grotere opgaven zijn rondom leefbaarheid.

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

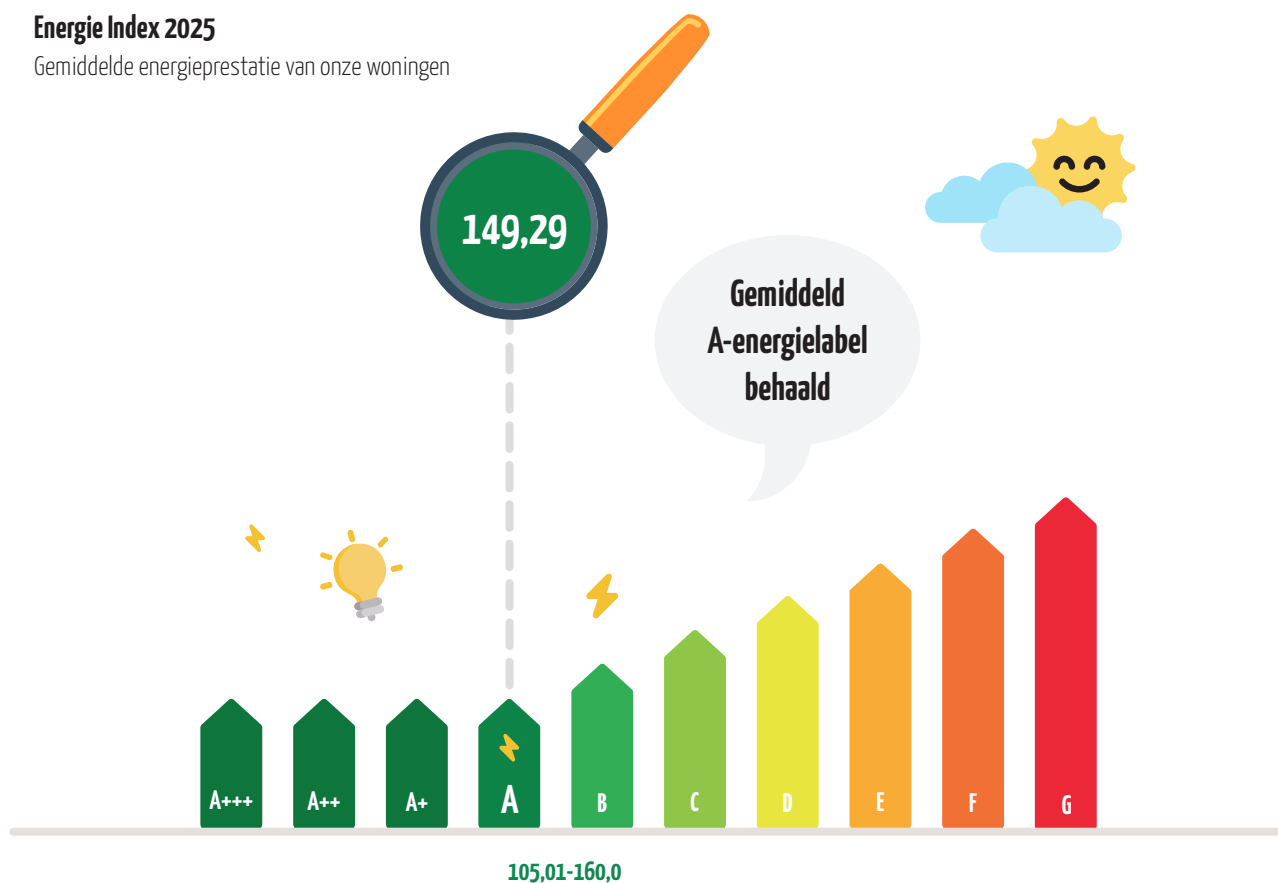
We voldoen aan de convenanten rond duurzaam en kwalitatief goed wonen die met onze netwerkpartners zijn afgesloten. We streven naar een A voor Duurzaamheid in de Aedes Benchmark.

Realisatie 2025

Op gebied van Duurzaamheid scoren we in de Aedes Benchmark een A.

Energie Index 2025

Gemiddelde energieprestatie van onze woningen



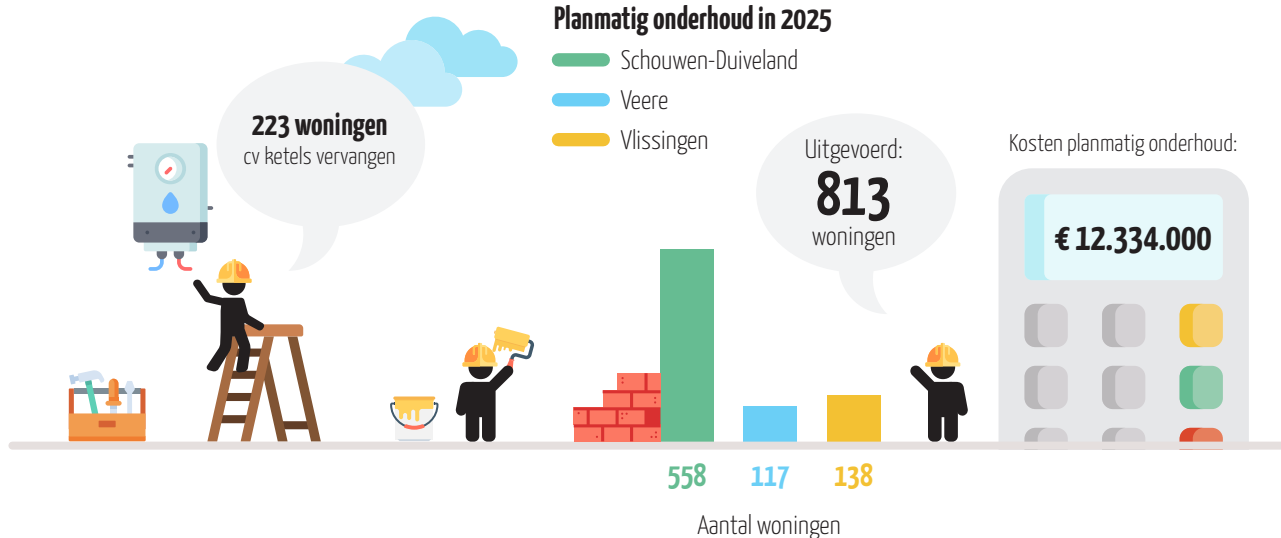
Het primair fossiel energieverbruik (EP₂) van onze woningen bedraagt op 31 december 2025 149,29 (in 2024 was dit 154,56). De isolatieprestatie (het verschil tussen de gemiddelde warmtebehoefte en de gemiddelde isolatiestandaard) bedraagt op 31 december 2025 22,48 kWh/m² (in 2024 was dit 24,88 kWh/m²).

Uitgaven energiebesparende maatregelen in 2025



Planmatig onderhoud in 2025

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen



Hoe hebben we dit bereikt/wat hebben we gedaan in 2025

Het verduurzamen, behouden en verbeteren van de kwaliteit van onze woningen bereiken we door het aanbrengen van energetische maatregelen en het planmatig onderhoud. Een deel van onze activiteiten op gebied van verduurzaming is al beschreven bij het programma "Duurzame kernen". Ook staat bij het programma Duurzame kernen beschreven wat we doen op basis van ons duurzaamheidsbeleidsplan.

Brandveiligheid

In 2025 is verdere invulling gegeven aan een structurele en toekomstbestendige aanpak van brandveiligheid binnen het bezit van Zeeuwlân. Op basis van de in 2024 afgeronde verbetermaatregelen, is in 2025 het beleid voor het vervolg van het brandveiligheidsprogramma vastgesteld. Hiermee is de basis gelegd voor een programmatische aanpak, gericht op het blijvend op niveau houden van de brandveiligheid in de appartementengebouwen.

Het programma voorziet in een zesjarige cyclus van gebouwbezoeken, gekoppeld aan de planmatige onderhoudscyclus, en in gerichte communicatie met medewerkers en huurders. De feitelijke uitvoering van het programma start in 2026.

Brandveiligheid maakte in 2025 onderdeel uit van diverse projecten en ontwikkelingen. Bij de modernisering van appartementengebouw De Tienden in Zoutelande zijn brandveiligheidsmaatregelen integraal meegenomen binnen de bredere verbouwing. In 2025 zijn deze werkzaamheden grotendeels succesvol afgerond. Ook bij de ontwikkeling van het Groene Eilandhuis in de verhuurde vleugel van het kantoor zijn beperkte bouwkundige maatregelen uitgevoerd, zoals het plaatsen van deuren voor de brandveiligheid.

Daarnaast is in 2025 verder ingezet op het beperken van brandrisico's door veilige scootmobielstallingen te realiseren. Stallingen zijn gerealiseerd bij meerdere appartementengebouwen, waaronder Steenzwaanshof in Nieuwerkerk, 't Nieuwe Vrije en de Veste in Zierikzee, De Tienden in Zoutelande en locaties in Oostkapelle. Voor enkele andere locaties lopen vergunningstrajecten of is besluitvorming in voorbereiding.

Met deze stappen is in 2025 gewerkt aan het borgen van brandveiligheid als vast onderdeel van beheer, onderhoud en ontwikkeling van het vastgoed van Zeeuwlân.

Planmatig onderhoud

Naast energiebesparende maatregelen en deze brandveiligheidsmaatregelen voerden we planmatig onderhoud uit. Zo blijft ook de kwaliteit van onze woningen op peil. In totaal is in 2025 aan 813 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Het planmatig onderhoud bestond voornamelijk uit buitenschilderwerk en onderhoud aan de gevels. Per gemeente:

- 558 woningen Schouwen-Duiveland
- 117 woningen Veere
- 138 woningen Vlissingen



Verbouwing De Tienden Zoutelande



Verbouwing De Tienden Zoutelande



De Tienden na de verbouwing



De Tienden na de verbouwing

Er zijn 223 cv-ketels vernieuwd. Ook zijn er planmatige werkzaamheden aan de liften uitgevoerd in diverse appartementengebouwen. De lift aan de Cranestraat in Zierikzee is volledig vervangen.

2 Bestuurlijk verslag



2.1 Goede organisatie

Zeeuwlând is een organisatie die zich blijft ontwikkelen om wendbaar te blijven in een snel veranderende wereld. Dit doen we voor onze klanten. De investeringen en activiteiten die we daarvoor doen staan beschreven bij de programma's digitalisering/datakwaliteit en organisatieontwikkeling.

Onder onze ambitie goede organisatie vallen de onderwerpen good governance, cultuur van de organisatie en financiën.

Uitgangspunt is dat wij op zowel korte als op lange termijn onze doelgroep betaalbaar kunnen blijven huisvesten en onze dienstverlening positief gewaardeerd wordt. Daarom zorgen wij ervoor dat de inkomsten en uitgaven, zowel op de korte als lange termijn, in balans blijven. Dat vraagt dat onze organisatie klaar is voor de uitdagingen van nu en in de toekomst. We vinden dat we daarom voldoende financiële ruimte moeten houden om ook in de toekomst zelfstandig in deze opgaven te kunnen voorzien.

Om de inkomsten en uitgaven op de lange termijn in balans te houden heeft Zeeuwlând in samenwerking met Finance Ideas in 2022 een duurzaam verdienmodel ontwikkeld. Hiermee houden we onze woningvoorraad, zowel in aantallen als in kwaliteit, op peil en blijft de financiële continuïteit behouden. In het duurzaam verdienmodel hebben we drie compartimenten aangegeven:

- de exploitatie van de bestaande portefeuille
- de vervangingsnieuwbouw
- uitbreidingsnieuwbouw

Kengetal	Externe norm	Resultaat 2025	Resultaat 2024	Resultaat 2023	Resultaat 2022
Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,4	2,4	2,7	2,7
Solvabiliteit	> 15%	61%	67%	62%	54%
Loan-to-value	< 85%	34%	31%	35%	43%
Dekkingsratio	< 70%	24%	24%	26%	25%

In de resultaten is zichtbaar dat de financiële positie in 2025 ten opzichte van 2024 nadelig is veranderd. De solvabiliteit is afgenomen en de loan-to-value is toegenomen. Dit komt omdat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is afgenomen, terwijl de schuldpositie is toegenomen. Meer informatie over onze toekomstige financiële positie, recente ontwikkelingen, scenario analyses en een toelichting op de ratio's is te lezen in het hoofdstuk Financiële continuïteit.

De drie compartimenten functioneren in samenhang met elkaar. Als de operationele kasstroom van de bestaande woningvoorraad, inclusief de verbeterinvesteringen, een surplus laat zien, zijn er extra middelen beschikbaar ter dekking van de uitgaven voor de vervangingsnieuwbouw. Als er daarentegen een tekort is bij de operationele kasstroom, zal er voor dat bedrag geleend moeten worden. Hierdoor is er minder financiële ruimte voor de vervangingsnieuwbouw.

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

We voldoen aan onze intern vastgestelde financiële ratio's.

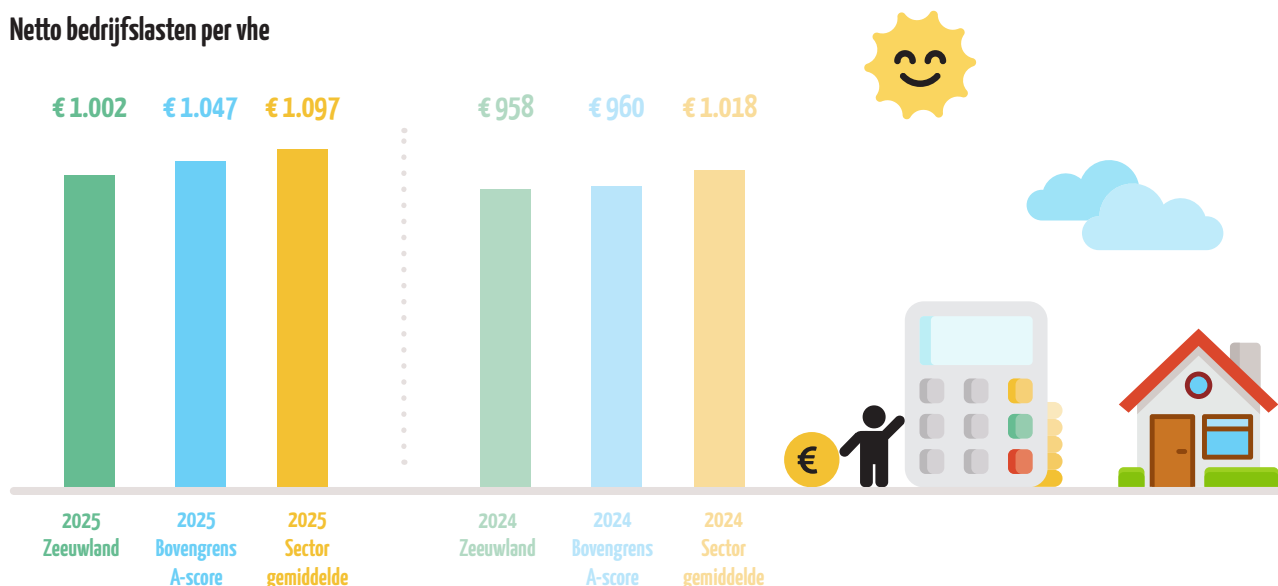
De tevredenheidsmeting onder onze medewerkers heeft een resultaat van een 8.

Er wordt gestreefd naar lage beheerslasten, waardoor we bij de 33% goedkoopste corporaties blijven behoren.

Resultaat 2025

Onze financiële ratio's voldoen eind 2025 aan de externe normen:

Netto bedrijfslasten per vhe



Onze uitkomsten in de Aedes Benchmark 2025 voor het onderdeel netto bedrijfslasten waren goed. Door bewust met onze uitgaven om te gaan lukt het ons om de netto bedrijfslasten laag te houden. De gegevens van de Aedes Benchmark 2025 zijn gebaseerd op de netto bedrijfslasten van 2024.

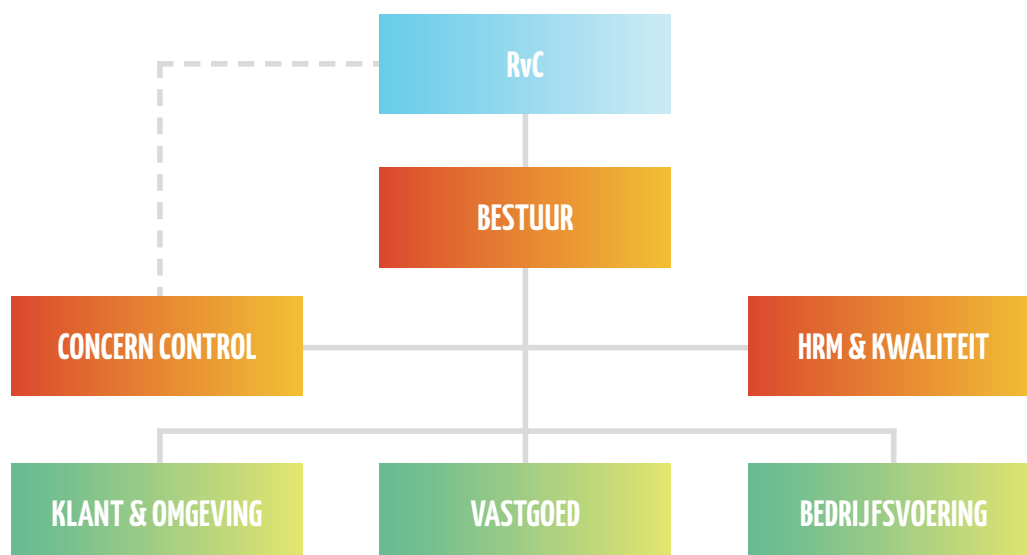
Over onze organisatie

De activiteiten binnen de afdelingen en de programma's voeren we uit met 66 deskundige en gemotiveerde medewerkers. Deze worden vertegenwoordigd door een actieve ondernemingsraad.

Onze organisatie heeft een model met drie afdelingen. De afdeling klant & omgeving richt zich op de klantprocessen. De afdeling bedrijfsvoering richt zich op de ondersteunende processen (finance & control, IT, secretariaat en communicatie) en op beleidsprocessen. De afdeling vastgoed richt zich

op de vastgoedgerelateerde processen (sloop/nieuwbouw, planmatig onderhoud, serviceonderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud, verduurzaming) en de beleidsvorming op het gebied van vastgoed. De bestuurder laat zich ondersteunen op het gebied van HRM. Daarnaast kennen we een onafhankelijke controller met een rechtstreekse lijn naar bestuur en RvC.

Onze organisatie is als volgt ingedeeld:



Personeelsstatistieken

	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
Aantal fte begroot	51,27	50,97	49,47	48,37
Aantal fte bezetting (incl. trainees)	57,62	51,45	51,40	49,48
Aantal medewerkers	66	61	61	59
Instroom	8	3	8	7
Uitstroom	3	3	6	6
Vacatures	9	2	0	0
Verhouding man/vrouw	33 vrouwen/ 33 mannen	33 vrouwen/ 28 mannen	35 vrouwen/ 26 mannen	32 vrouwen/ 27 mannen
Gemiddelde leeftijd	47	46	45	47
Gemiddelde diensttijd	14	13	13	14
Ziekteverzuimpercentage	3,91	4,09	2,89	1,10
Kort verzuim	0,45	0,38	0,48	0,39
Middellang verzuim	0,36	0,32	0,52	0,71
Lang verzuim	3,11	3,40	1,90	-
Aantal ziekmeldingen	45	35	42	32
Ziekmeldingsfrequentie	0,68	0,53	0,71	0,63
Opleiding en scholing	€ 129.000	€ 117.000	€ 130.935	€ 135.016
Opleidingskosten als percentage van de (fiscale) loonsom	3,2%	2,77%	4,20%	4,71%

Personeelsverloop

In 2025 is het begrote aantal fte uitgebreid met 0,3 fte. Dit betrof een uitbreiding in het team vastgoedbeheerders. In de loop van 2025 zijn acht medewerkers nieuw in dienst gekomen bij Zeeuwend. Drie medewerkers waren in 2024 op inleenbasis al bij Zeeuwend werkzaam. De andere vijf medewerkers zijn ingestroomd op vacatures en in het traineeship van Talent voor Zeeland. Drie medewerkers zijn uit dienst gegaan. Hierdoor is de formatie uitgebreid met 6,17 fte.

2025 was een jaar met 9 vacatures. Vijf vacatures zijn in de loop van het jaar ontstaan als gevolg van de doorontwikkeling van het team Finance & Control en de vorming van het team Informatie- en procesmanagement. Twee vacatures zijn ontstaan als gevolg van het vertrek van een medewerker, met een vacature hebben we voorgesorteerd op de pensionering van een medewerker. Eén vacature is vanuit het BWZ flexteam Wonen bij Zeeuwend opengesteld.

Per 31 december 2025 bedraagt de gemiddelde diensttijd van de medewerkers van Zeeuwend circa 14 jaar. De diensttijdverdeling laat zien dat een groot deel van de medewerkers langdurig aan de organisatie verbonden is. Dit draagt bij aan stabiliteit, continuïteit en kennisbehoud, naast een gezonde instroom van nieuwe medewerkers. Als je kijkt naar de verdeling in diensttijd categorieën, levert dit het volgende beeld op:

- Kortere dan 5 jaar: 24 medewerkers
- 5 tot 10 jaar: 9 medewerkers
- 10 tot 20 jaar: 16 medewerkers
- 20 jaar of langer: 17 medewerkers

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2025 is iets gedaald naar 3,91 %. Dit is lager dan 2024 en onder de gestelde norm van 4,2%. Het aantal meldingen en de meldingsfrequentie is wel gestegen ten opzichte van de voorgaande jaren. De meldingsfrequentie is nog ruim onder de gestelde norm van 1,0.

Opleiding en inzet loopbaanontwikkelingsbudget

Aan opleidingen hebben we dit jaar € 129.000 uitgegeven. We vinden het bij Zeeuwend belangrijk dat de medewerkers en de organisatie zich ontwikkelen. Vanuit de CAO geldt een verplichting voor de medewerker om minimaal 12 uur per jaar aan zijn eigen ontwikkeling te besteden. Als werkgever stimuleren we dit en geven we de medewerkers hiervoor voldoende ruimte. Zo heeft bijvoorbeeld iedere medewerker toegang tot de Zuidwestsamen Werkt academie; een digitale leeromgeving.

Een van de pijlers van het programma organisatieontwikkeling is continu leren en verbeteren. In dat kader hebben medewerkers individueel (vakinhoudelijke) trainingen gevolgd. Daarnaast organiseerden we, in de samenwerking BWZ of Zuidwestsamen Werkt, trainingen om bijvoorbeeld de kennis op het gebied van huurrecht en inkomensregistratie op te frissen of nieuwe kennis op te doen. Binnen de afdeling klant & omgeving zijn de leerlijnen voor de medewerkers klant & omgeving en de servicemedewerkers voortgezet. Voor medewerkers met klantcontact is in BWZ-verband de training 'Omgaan met verward gedrag' georganiseerd. Tot slot heeft iedere medewerker de workshop integriteit gevolgd.

Hoe staan we ervoor?

De krapte op de arbeidsmarkt houdt aan. Tegelijkertijd slaagt Zeeuwend er goed in de vacatures in te vullen. We merken echter ook dat onze (bouw) partners niet altijd voldoende personeel hebben voor het vele werk dat zij voor ons verrichten. We blijven als Zeeuwend alert op talenten, bijvoorbeeld door deelname aan het traineeship van Talent voor Zeeland. Ook zetten we actief in op het aanbieden van stages, voorlichting en contacten met scholen. Door de ontwikkelingen in het speelveld van de corporaties verwachten we naar de toekomst toe een verdere uitbreiding van de formatie. Hierbij zien we ook kansen om de samenwerking met Beveland Wonen en Woongoed Middelburg te intensiveren.

2.2 Verslag van de ondernemingsraad



Samenstelling

De OR bestond in 2025 uit een voorzitter, een vicevoorzitter, een secretaris en 3 leden.

Visie ondernemingsraad

en goed functionerende organisatie is een organisatie die streeft naar een cultuur die open en eerlijk is. De ondernemingsraad ervaart dit ook in zijn relatie met de directeur-bestuurder.

Wat doet de OR? De OR behartigt de belangen van het personeel en bewaakt daarbij het organisatiebelang. De OR is actief betrokken bij de totstandkoming van personeelsgerelateerd beleid. Doordat hij vroegtijdig geïnformeerd wordt, is hij in staat om op een goede en informele manier invloed uit te oefenen op de inhoud van nieuw of te wijzigen beleid.

De leden van de OR zijn gekozen door de medewerkers van Zeeuwend. Daarom vindt de OR het vanzelfsprekend om de collega's zoveel mogelijk te betrekken bij de onderwerpen die worden besproken. Tijdens het inloopspreekuur, een achterbanbijeenkomst, een OR-klankbordgroep en het werkoverleg, geeft de OR een toelichting op zijn rol in de totstandkoming van nieuw of te wijzigen beleid. Ook wordt er aangegeven op welke manier de mening van collega's over de onderwerpen gevraagd wordt om tot een goed besluit te kunnen komen. Tijdens deze contactmomenten is er ook ruimte voor collega's om onderwerpen aan te dragen en hierover in gesprek te gaan.

De OR is een team dat bestaat uit collega's uit verschillende andere teams binnen Zeeuwend. De OR wil haar taak op een professionele wijze invullen. In 2025 heeft de OR gewerkt aan haar ontwikkeling. Zowel in het voor- als in het najaar heeft de OR een individuele cursusdag gevolgd.

In 2025 hebben meerdere informele overleggen zonder vaste agenda plaatsgevonden. Twee daarvan waren met de bestuurder, één met het volledige managementteam en één met de managers.

Om de samenwerking efficiënter te organiseren is in 2025 het overleg-schema aangepast. Sinds juni 2025 vindt wekelijks een OR-overleg en een inloopspreekuur plaats. Dit heeft bijgedragen aan meer structuur in de werkzaamheden. In de praktijk maken collega's beperkt gebruik van het inloopspreekuur en weten zij de OR-leden veelal rechtstreeks te benaderen.

In 2025 is de klankbordgroep eenmaal bijeengekomen. Gespreksonderwerpen waren onder andere:

- Strategische personeelsplanning,
- Generieke functieprofielen
- CAO/ verlofsparen

Overleg OR met directeur-bestuurder

In 2025 is acht keer overlegd met de directeur-bestuurder in een reguliere overlegvergadering. De agendapunten werden vooraf door de directeur-bestuurder en de OR opgegeven.

Onderwerpen van gesprek met directeur-bestuurder

- Cultuurontwikkeling
- Medewerkersonderzoek opzet en uitkomsten
- Off boarding
- Generiek functiehuis/generieke functieprofielen
- Digitale vaardigheden medewerkers
- BWZ
- Flexteam Wonen (BWZ)
- Faciliteiten en vergoeding voor OR-werkzaamheden
- Kantoorluitingsdagen 2026
- Nieuw koersplan Zeeuwend
- Doorontwikkeling Finance en Control

- Doorontwikkeling I&A en procesmanagement
- Eén team HRM (BWZ)
- Organisatieontwikkeling
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Strategische personeelsplanning
- Open Up
- Bedrijfsauto's
- Hybride werken
- Werkdrukmonitor
- Begroting/financiële meer-jarenprognose 2026
- Jaarverslag 2024 en interim rapportage 2025
- Invulling vacatures
- Inrichting kantoor
- Verkiezingen
- Mogelijkheden uitbreiding BWZ
- Statuut/reglement OR
- Terug- en vooruitkijken (Artikel 24 overleg)
- Aanschaf en installatie BHV knop

Advies- en instemmingsaanvragen

De OR wordt betrokken bij de evaluatie van regelingen binnen Zeeuwlân. In enkele gevallen worden kleine aanpassingen in de tekst van de regelingen doorgevoerd. Deze hebben geen wezenlijke invloed op de werking van de betreffende regelingen en dit is in de notulen van het overleg met de bestuurder vastgelegd. Voor 2025 betreft dit:

- Faciliteiten en vergoeding voor OR-werkzaamheden
- Kantoorluitingsdagen 2026

Adviesaanvragen

In 2025 zijn vijf adviesaanvragen ontvangen/behandeld:

- Aanschaf en installatie BHV knop
- Nieuw koersplan Zeeuwlân
- Doorontwikkeling Finance en Control
- Doorontwikkeling I&A en procesmanagement
- Eén team HRM (BWZ)

Ongevraagd Advies

In 2025 heeft de OR gebruikgemaakt van de mogelijkheid om ongevraagd advies te geven op het AI-beleid dat door Zeeuwlân is opgesteld.

Instemmingsaanvragen

In 2025 zijn twee instemmingsaanvragen ontvangen/behandeld:

- Strategische Personeelsplanning
- Arbeidsvoorwaardenpakket 2026

De instemmingsaanvragen zijn door de directeur-bestuurder aan de OR toegelicht. Daarna zijn de instemmingsaanvragen behandeld door de OR. De door de OR gestelde vragen zijn behandeld en/of bediscussieerd in de overlegvergadering. Aanvullende suggesties zijn waar mogelijk en noodzakelijk verwerkt in de definitieve stukken.

Overleg OR met raad van commissarissen

In maart 2025 is er overleg geweest met de raad van commissarissen (RvC). De agendapunten van dit overleg waren:

- Evaluatie werving nieuwe directeur-bestuurder en de rol van de OR.

- Ervaringen met de verschillende samenwerkingen en de toekomstige ontwikkelingen.
- Toekomstvisie Zeeuwlân.
- Organisatieontwikkelingen binnen Zeeuwlân (waaronder nieuwe bestuurder, nieuw MT, concerncontroller).

Overleg met bestuurders en OR en BWZ

De intensieve samenwerking BWZ is in 2025 voortgezet. Gezien de mogelijke impact op Zeeuwlân en de collega's heeft de ondernemingsraad hierbij een belangrijke rol. Dit wordt ook door de bestuurder onderkend. Iedere 8 weken worden de ondernemingsraden in een gezamenlijk overleg met de bestuurders bijgepraat en worden ontwikkelingen en plannen toegelicht. In 2025 is er 4 keer een reguliere bijeenkomst geweest. Daarnaast zijn er 2 bijeenkomsten gehouden met als thema de Strategische Personeelsplanning (SPP). Als er een advies- of instemmingsaanvraag vanuit de samenwerking wordt geïnitieerd, dan wordt dit door de eigen ondernemingsraad met haar bestuurder verder afgerond. Door de ondernemingsraden wordt wel onderling zoveel waar mogelijk afstemming gezocht. In 2025 hebben de OR-en binnen BWZ intensief contact gehad over het de Strategische Personeelsplanning (SPP) en de adviesaanvraag "Eén team HRM".

Overleg met OR-platform

Het OR-platform wisselt ervaringen uit, bespreekt ontwikkelingen in de sector, doet aan deskundigheidsbevordering en deelt informatie.

Het OR-platform bestond in 2025 uit OR-afgevaardigden van de volgende Zeeuwse corporaties:

- Clavis
- l'escaut woonservice
- Beveland Wonen
- Oost-West Wonen
- Woongoed Middelburg
- Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
- Zeeuwlân

Het OR-platform is in 2025 eenmaal bijeengekomen. De voorzitters van de corporaties binnen het platform zijn daarnaast tweemaal bijeengekomen.

Deskundigheidsbevordering

De OR maakte voor ondersteuning en opleiding met regelmaat gebruik van een adviseur. De OR heeft in 2025 Schellach scholing gekozen als vaste adviseur. In 2025 heeft de OR twee cursusdagen gehad.

De OR streeft naar continuïteit. Dit bereiken we door het overdragen van kennis en het delen van ervaringen.

Verkiezingen

In 2025 zijn de verkiezingen van januari 2026 voorbereid.

2.3 Verantwoord besturen

Zeeuwlân is een private onderneming die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. De organisatie is zich ervan bewust dat we in het publieke domein werken. Onze doelstelling is een

open, integere, transparante en verantwoorde bedrijfsvoering. Dit doen we onder professioneel toezicht van de raad van commissarissen en met advisering van de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie SHZ.

Ons bestuur volgt de Governancecode Woningcorporaties en past de beginselen uit deze governancecode toe. De governancecode wordt gebruikt bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie.

Governancestructuur

Zeeuwlând is een stichting waarvan in de statuten het doel en het taakveld van de woningcorporatie zijn vastgelegd. In de statuten zijn ook de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Zeeuwlând.

Onze governance, de sturing en beheersing, is vastgelegd in een aantal statuten en reglementen. In 2025 is een aantal daarvan geëvalueerd en geactualiseerd. Een overzicht van de externe spelregels (wet- en regelgeving, richtlijnen), de interne spelregels van Zeeuwlând (statuten, reglementen), alsmede de besturingskaders en beheersinstrumenten staat opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen.

Het bestuur en de raad van commissarissen hebben een visie op besturen en toezicht houden. Deze visie beschrijft de missie van Zeeuwlând, de wijze waarop het bestuur zich dagelijks inzet voor het verwezenlijken van deze missie en de rol van de raad van commissarissen als intern toezichthouder. De visie is te vinden op de website.

Het bestuur

Het bestuur geeft leiding aan Zeeuwlând en is eindverantwoordelijk voor de resultaten. Het bestuur ontwikkelt de strategische koers en realiseert de strategische positie, de maatschappelijke prestaties, de strategische doelen, de identiteit, de (financiële) continuïteit, maakt de missie waar en heeft de algehele leiding.

Daarnaast is het bestuur ook verantwoordelijk voor:

- het bepalen van de uitgangspunten voor de organisatiestructuur;
- het naleven van wet- en regelgeving en interne regelingen (compliance);
- het personeels- en remuneratiebeleid;
- een adequaat en effectief intern risicobeheersings- en controlesysteem;
- het aansturen en coördineren van processen en activiteiten.

Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van Zeeuwlând in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van stakeholders af. Het bestuur legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. Daarvoor geeft het de raad de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

De besluitvorming door het bestuur vindt plaats op grond van de statuten. De statuten geven regels aan het bestuur en beschrijven de taken en de bevoegdheden van het bestuur en de verantwoording door het bestuur. De statuten geven ook informatie over besluiten die het bestuur ter goed-

keuring moet voorleggen aan de raad van commissarissen.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het algehele functioneren van Zeeuwlând. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad. De raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De besluitvorming wordt voorbereid en gefaciliteerd door twee commissies, te weten de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. De samenstelling en verantwoording van de raad zijn nader beschreven in het verslag van de raad over 2025.

Het management

Het managementteam van Zeeuwlând bestaat uit de bestuurder, manager bedrijfsvoering, manager vastgoed en de manager klant & omgeving. De nevenfuncties van de bestuurder zijn opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen. De manager vastgoed, Alex van den Dries, had in 2025 de volgende nevenfunctie: bestuurslid (penningmeester) Stichting Odensehuis Schouwen-Duiveland. De manager klant & omgeving, Erik Dutour Geerling, vervulde in 2024 geen nevenfunctie. De manager bedrijfsvoering, Machlon de Rooij, had in 2025 de volgende nevenfunctie: zelfstandig ondernemer onder de bedrijfsnamen Sublimitas en Strategikon.

Externe accountant

De wettelijke controle van het verslagjaar 2025 is uitgevoerd door Deloitte. Zeeuwlând is een Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Onze huidige accountant heeft de benodigde vergunning om de jaarrekeningcontrole te mogen uitvoeren. De raad van commissarissen heeft Deloitte benoemd als externe accountant vanaf verslagjaar 2023, voor de duur van vier verslagjaren na een positieve jaarlijkse evaluatie.

Toezichthouder Aw

In 2025 heeft de Aw in haar toezichtsbrieff van 1 december 2025 de uitkomsten gegeven van het onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid. Het oordeel van de Aw is positief en zij concludeert dat er geen sprake is van onrechtmatigheden.

Toezichthouder WSW

Het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. WSW bepaalt deze risicoscore op basis van de financiële risico's en de bedrijfsmatige risico's. De financiële risico's worden op grond van de rapportages, begroting en jaarrekening van Zeeuwlând beoordeeld. De bedrijfsmatige risico's worden beoordeeld op basis van 24 vragen die het WSW aan de corporatie stelt. Op grond van deze beoordeling heeft het WSW Zeeuwlând net als in 2024 een risicoprofiel van laag tot gemiddeld toegedeeld.

Visitatie

Visitatie is een belangrijk instrument om het maatschappelijke presteren van corporaties te beoordelen en te verbeteren. Een visitatie vindt elke vier jaar plaats door een onafhankelijk, extern bureau. Zeeuwlând is gevisiteerd in 2023 over de jaren 2019-2022. Het visitatierapport is gedateerd 28 augustus 2023. Het visitatierapport en onze bestuurlijke reactie is te vinden

op onze eigen website en op www.visitaties.nl. Zeeuwlant scoort een 'zeer goed' op maatschappelijke waarde, een 'naar behoren' op maatschappelijke verankering, een 'goed' op besturing en een 'goed' op maatschappelijke capaciteit. De verbeterpunten die uit de visitatie komen waren:

1. Besteed aan alle bewonerscommissies evenveel aandacht, en zorg dat ze allemaal dezelfde mogelijkheid tot contact met Zeeuwlant ervaren.
2. Breid de visie op de belanghebbenden uit met het beoogd resultaat van nog uit te bouwen samenwerkingen.
3. Zeeuwlant kan de dynamiek in de ondernemingsstrategie nog meer communiceren naar haar samenwerkingspartners.
4. De cultuur van feedback geven kan nog laagdrempeliger, en het creëren van een imago als aantrekkelijke werkgever wordt steeds belangrijker.

In de tekst van het visitatierapport werd Zeeuwlant ook gewezen op het belang van Wonen, Zorg en Welzijn. Wij kiezen er daarom voor ook hierop te rapporteren. Op het gebied van Zorg en Welzijn ligt er namelijk een belangrijke opgave om gezamenlijk nieuwe oplossingen te vinden voor het langer thuis wonen. Daarnaast heeft het bureau Fraey ons geholpen bij de 'maatschappelijke inventarisatie' door middel van het stuk 'Klant in Kaart'. Wonen, Zorg en Welzijn wordt een cruciaal onderdeel van de nieuwe ondernemingsstrategie. Er zijn contacten gelegd met bestuurders in het Zorg en Welzijnsdomein. In 2025 vond er opnieuw een Dag van de Bewonerscommissies plaats. Tijdens deze dag vroegen we de bewonerscommissies om mee te denken over de nieuwe ondernemingsstrategie. Deze mix van inhoud met plezierig samenzijn werd erg goed gewaardeerd.

Externe klachtencommissie

Een klacht over de dienstverlening van Zeeuwlant kan worden gemeld op basis van de interne klachtenprocedure. Klachten van huurders en ook niet-klanten worden dan in eerste instantie door betrokken medewerker en management in behandeling genomen. In de meeste gevallen worden klachten dan al opgelost. Mocht dit niet afdoende zijn, dan is het mogelijk om de klacht in te dienen volgens de regionale klachtenprocedure. Om te voorkomen dat de indiener met een ontevreden gevoel blijft zitten of gedwongen wordt om een juridische procedure te starten, bestaat er een onafhankelijke Regionale Klachtencommissie Zuid West. Deze klachtencommissie onderzoekt en beoordeelt de klachten en geeft daarover advies aan de directie van de betreffende woningcorporatie. De samenwerking in de regionale klachtencommissie maakt het voor de aangesloten corporaties mogelijk om de krachten te bundelen. De nodige kennis en ervaring om een advies uit te brengen blijft hierdoor op peil.

Volgens het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie Zuid West over 2025 heeft de commissie 4 klachten over Zeeuwlant ontvangen. Deze klachten zijn na een hoorzitting van de klachtencommissie ongegrond verklaard.

Integriteit

Het is van groot belang dat iedereen die bij Zeeuwlant werkt zich volstrekt integer gedraagt. In 2023 is de integriteitscode geëvalueerd en de klokkenluidersregeling geactualiseerd in de meldregeling. Hierbij waren zowel het managementteam als de ondernemingsraad betrokken. Jaarlijks besteden we aandacht aan het thema integriteit. Ook in 2025 deden we dit door gebruik te maken van een online module (integriteit.nl). Tijdens de verplichte workshops worden stellingen en dilemma's ingevuld en vindt ook

het verdiepende gesprek hierover plaats. Hierdoor blijven we werken aan bewustwording van de medewerkers. En ook bij dit onderwerp geldt:

- elkaar aanspreken is én blijft een punt van aandacht.

2.4 Verslag van de raad van commissarissen

Voorwoord

Raad van commissarissen

We kunnen wel stellen dat de woningnood in Nederland hoger is dan ooit tevoren. De lange procedures om projecten te ontwikkelen en de vele milieu-eisen maken dat de Nationale Prestatie Afspraken niet gehaald worden. Leefbaarheid van wijken en buurten komt verder onder druk te staan door toenemende armoede en (drugs)criminaliteit. Dit alles maakt dat de rol van de woningcorporaties op sociaal, maatschappelijk gebied steeds belangrijker wordt. De samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties is van cruciaal belang om gezamenlijk deze problemen aan te pakken.

Voor de raad van commissarissen van Zeeuwlân heeft 2025 onder meer in het teken gestaan van het samenwerken met de nieuwe bestuurder, het kritisch meedenken met het nieuwe koersplan voor de organisatie en de ontwikkelingen die er binnen de organisatie in gang zijn gezet om de toekomstbestendigheid te verstevigen.

Landelijk werd het duurzame bedrijfsmodel van woningcorporaties ernstig op de proef gesteld door de aangekondigde huurbevrozing, die uiteindelijk van tafel ging. Ook ervaren woningcorporaties in toenemende mate belemmeringen die het ontwikkel- en bouwproces vertragen. Gezien de opgave die er ligt om het tekort aan sociale huurwoningen te verminderen, is dit vaak een duivels dilemma.

De raad van commissarissen denkt positief kritisch, vanuit vertrouwen met de bestuurder om als Zeeuwlân met deze uitdagingen om te gaan. De samenwerking met alle gemeenten en alle samenwerkingspartners is hierbij van cruciaal belang. Met al deze partijen is Zeeuwlân in 2025 in gesprek gegaan om de koers voor de komende jaren uit te zetten.

In het nieuwe koersplan zijn drie speerpunten vastgesteld:

- Sneller en meer bouwen, ieder jaar worden er minimaal 100 nieuwe huurwoningen toegevoegd;
- 'Samenredzaam' wonen, ieder jaar wordt er minimaal één cluster verzorgd wonen in samenwerking met een zorgpartner gerealiseerd;
- Betrokken dienstverlening in sterke dorpen en buurten, van goed voor klanten zorgen naar nog meer 'samen met bewoners werken'. De klanttevredenheid blijft minimaal op een 8.

De raad van commissarissen heeft over het nieuwe koersplan meegedacht en gekeken naar de financiële doorvertaling van deze speerpunten. In een gezamenlijke belanghoudersbijeenkomst zijn deze speerpunten met alle samenwerkingspartners besproken.

In het managementteam zijn een aantal wijzigingen aangebracht om de toekomstbestendigheid van Zeeuwlân te vergroten. In navolging van het splitsen van de verantwoordelijkheden voor de afdelingen bedrijfsvoering en vastgoed, zijn een nieuwe manager bedrijfsvoering, een manager vastgoed en ook een manager klant en omgeving aangesteld. Tevens is de functie van concerncontroller opnieuw ingevuld en zijn er twee nieuwe beleidsmedewerkers aangenomen, ter vervanging van een vertrokken collega

en vooruitlopend op pensionering van een ander. Zij vervullen tevens de rollen die voorheen bij de bestuurssecretaris lagen.

Met de SHZ en de OR voert de RvC jaarlijks overleg, deze bijeenkomsten worden wederzijds gewaardeerd en bieden gelegenheid om actuele thema's met elkaar te bespreken. Voor de OR waren de wijzigingen in de organisatiestructuur van Zeeuwlân een belangrijk thema en voor de SHZ de professionalisering die zij als huurdersorganisatie vorm willen geven.

De commissarissen nemen deel aan diverse studiebijeenkomsten, persoonlijk en als gehele raad.

Aan het einde van het jaar heeft de raad een wervingsbureau geselecteerd om de werving en selectie van twee nieuwe RvC-leden in 2026 te begeleiden. De heer Stefan de Zeeuw en Mevrouw Mijke de Goederen bereiken in september 2026 beiden het einde van hun benoemingstermijn.

In het volgende deel van dit verslag kunt u lezen welke overleggen de RvC heeft gevoerd en welke besluiten er in het verslagjaar zijn genomen.

Coby Traas

Voorzitter raad van commissarissen



Onze visie op toezicht en toetsing

De raad van commissarissen (RvC of raad) van Zeeuwlant houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Zeeuwlant. De RvC adviseert de bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd en vervult de werkgeversrol richting de bestuurder. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van Zeeuwlant;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Zeeuwlant;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met Zeeuwlant verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van Zeeuwlant en verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. De RvC heeft twee commissies ingesteld: een auditcommissie, met als leden in 2025 Stefan de Zeeuw en Robèrt Gradus, en een selectie- en remuneratiecommissie, met als leden Mijke de Goederen en Coby Traas. Daarnaast bekleedt normaliter één lid van de RvC de maatschappelijke zetel, in 2025 vervuld door Marianne van den Hoek. In de paragraaf over toezicht op financiële en operationele prestaties wordt het aantal vergaderingen en de onderwerpen van de auditcommissie verder toegelicht. In de paragraaf verslag vanuit werkgeversrol wordt het aantal vergaderingen en de onderwerpen van de selectie- en remuneratiecommissie verder toegelicht.

De raad houdt toezicht vanuit een duidelijke visie. Deze visie bestaat uit vier verschillende onderdelen: het externe kader, het interne kader, het beoordelingskader en het toezichtskader. Zie ook het volgende figuur.

Externe spelregels

- Woningwet
- BTiV
- RTiV
- Wet Normering Topinkomens
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleidsregels Aw
- Beleidsregels WSW
- Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW
- Wet versterking regie op volkshuisvesting

Interne spelregels

- Statuten
- Reglement RvC
- Reglementen commissies
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasuryreglement
- Investeringsreglement
- Verbindingenreglement
- Profielschets RvC
- Integriteitscode en klokkenluiderregeling
- Samenwerkingsovereenkomst SHZ

Rolinvulling RvC

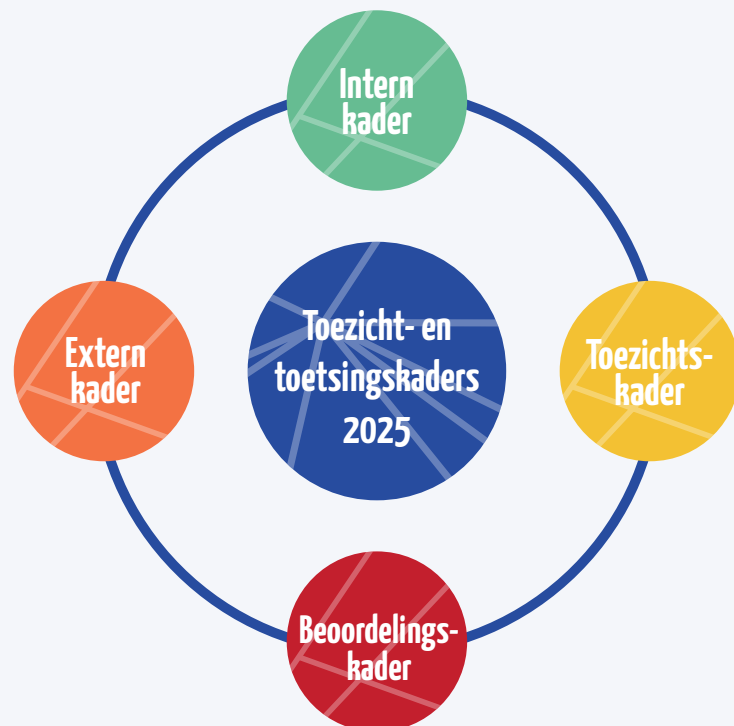
- Missie en uitgangspunten
- Rolinvulling
- Gedrag
- Invulling rollen
- Werkwijze

Besturingskaders

- Ondernemingsstrategie Zeeuwlant
- Portefeuillestrategie 2021-2030
- Samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten
- Biedingen gemeenten 2025
- Overzicht stakeholders
- Begroting en jaarplan 2025
- Financiële meerjarenprognose 2025-2034
- Treasuryjaarplan 2025

Beheersinstrumenten

- Managementrapportages
- Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag
- Accountantsverslag
- Managementletter externe accountant
- Controleverklaring externe accountant
- Beoordelingsbrieven externe toezichthouders (Aw en WSW)
- Aedes-benchmark
- Visitatierapport
- Risicorapportages



Vanuit deze toezicht- en toetsingskaders zijn door de RvC in 2025 besluiten genomen, bestuursbesluiten beoordeeld en heeft de bewaking van de realisatie van de doelstellingen plaatsgevonden.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website www.zeeuwlant.nl. U vindt hier onder andere de statuten en reglementen, de visie op besturen en toezicht houden en de profielschets van de RvC.

Governancecode Woningcorporaties

De governancecode verscheen in 2025 in een vernieuwde versie en kent vijf principes:

1. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen.
5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten.

De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. De RvC van Zeeuwlant onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor zijn werkzaamheden.

Governance in het verslagjaar

In het jaar 2025 gaf de governance-agenda aanleiding om verschillende reglementen te actualiseren. Zo zijn het reglement financieel beleid en beheer, het investeringsreglement, het treasury-reglement, het verbindingstatuut en de procuratieregeling geactualiseerd.

Ter voorbereiding op de werving en selectie van twee nieuwe RvC-leden (in 2026) is in 2025 de profielschets voor leden van de RvC geactualiseerd. In afwachting van geactualiseerde modelreglementen vanuit Aedes is de actualisatie van enkele andere reglementen aangehouden. Eind 2025 is er een bureau geselecteerd, dat in 2026 de werving en selectie van twee nieuwe RvC leden gaat begeleiden.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toeicht op strategie

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich in 2025 regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten en de relevante externe ontwikkelingen waar Zeeuwlant mee geconfronteerd werd. Dit jaar is de RvC nauw betrokken bij het formuleren van een nieuwe strategische koers voor Zeeuwlant. In reguliere RvC-vergaderingen en twee themabijeenkomsten vervulde de RvC een adviserende rol naar de directeur-bestuurder over de nieuw te formuleren koers. In de RvC-vergadering van 2 september 2025 vervulde de RvC de toezichthoudende rol door goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit tot vaststelling van het nieuwe koersplan 'Een thuis voor iedereen'. Een RvC-delegatie was deelnemer in de bijeenkomst met belanghouders op 7 oktober 2025 over het nieuwe koersplan, met vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie SHZ, de drie gemeenten en de zorg- en welzijnspartners van Zeeuwlant.

De RvC heeft in het afgelopen jaar overleg gehad met de externe accoun-

tant, de SHZ en de ondernemingsraad om zich op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen in het speelveld van Zeeuwlant. Aan het werkbezoek van de RvC op 2 september 2025 aan een modulaire woningfabriek in Bruinisse nam de wethouder Wonen van Gemeente Schouwen-Duiveland deel. Ter voorbereiding op de beoordeling van de directeur-bestuurder is bij de wethouders Wonen van Gemeente Schouwen-Duiveland en Gemeente Veere input gevraagd.

Ook zijn rondom specifieke onderwerpen regelmatig medewerkers van Zeeuwlant te gast bij vergaderingen van de raad. Bredere oriëntatie op de externe ontwikkelingen vindt plaats met behulp van vakliteratuur en via de lokale, regionale en landelijke media. Daarnaast hebben leden van de RvC, zowel individueel als collectief, verschillende (externe) bijeenkomsten bijgewoond die in BWZ- en ZWS-verband worden georganiseerd.

Toeicht op financiële en operationele prestaties

De raad heeft zich gedurende 2025 op verschillende momenten en naar aanleiding van diverse onderwerpen beziggehouden met de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit van Zeeuwlant. In zowel de auditcommissie als de raad is uitgebreid gesproken over de financiële gevolgen van een huurbezuizing en de reikwijdte van de financiële polsstok van Zeeuwlant in relatie tot de nieuwbouwpoging. Zeeuwlant gebruikt als financieel sturingskader het drie-compartmentenmodel dat in samenwerking met Finance Ideas is ontwikkeld. In het drie compartmenten model wordt een onderscheid gemaakt tussen het kwalitatief en kwantitatief op peil houden van de bestaande voorraad en het doen van uitbreidingsinvesteringen. Door de hoge nieuwbouwpoging als gevolg van de in Zeeland gesloten woondeal ontstaat een tekort in het compartiment dat ziet op de uitbreidingsinvesteringen. Dit betekent dat hiervoor externe financiering moet worden aangetrokken. Hiermee wordt van het financiële beleid afgeweken. De bestuurder heeft deze beleidsaanpassing gedaan om de hogere nieuwbouwpoging mogelijk te maken. Zeeuwlant groeit in de begrotingsperiode 2025-2034 naar de grenzen die door de externe toezichthouders zijn gesteld. Met name de ICR (interest coverage ratio) staat onder druk. Om zeker te weten dat Zeeuwlant ook in de periode na 2034 een duurzaam verdienmodel houdt, is een doorrekening gedaan tot 2050. De doorrekening laat een positief saldo instandhouding zien.

De raad heeft zich drie keer via de managementrapportages laten informeren over de voortgang van alle relevante facetten in de bedrijfsvoering van Zeeuwlant. De raad is tevreden over de behaalde A-status op zowel het huurderoordeel, de bedrijfslasten, onderhoud & verbetering en duurzaamheid in de Aedes benchmark.

De raad heeft een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de RvC over het toezicht op de significante financiële risico's, op de financiële informatieverschaffing door Zeeuwlant, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De auditcommissie heeft bij iedere vergadering een vooroverleg met de concerncontroller buiten aanwezigheid van de bestuurder en notulist.

Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2025 vergaderd op 24 februari, 12 mei, 16 juni, 13 oktober en 24 november.

De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen zijn:

- de managementrapportages en projectenrapportages;
- risicomanagementrapportages;
- managementrapport informatiebeveiliging 2024;
- treasuryrapportages en verslag treasurycommissie;
- het bestuursverslag, volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2024;
- jaarverslagen van verbindingen 2024;
- (concept) accountantsverslag en (concept) controleverklaring 2024;
- uitgangspunten begroting 2026;
- uitgangspunten financiële meerjarenbegroting 2026-2035;
- de begroting 2026, financiële meerjarenbegroting 2026-2040 en treasuryjaarplan 2026;
- belangrijkste risico's en het auditplan accountant 2025;
- het controleplan en opdrachtbrief 2025 van de externe accountant;
- de beheersing van frauderisico's overleg met de accountant, MT en AC;
- het jaarplan control 2026;
- managementletter externe accountant 2024 en reactie MT;
- effecten voorjaarsakkoord;
- notitie kostenonderzoek reparatieonderhoud;
- risicoprofiel Zeeuwlant;
- notitie evaluatie LIST Amsterdam;
- starten procedure generieke renteaftrekbeperking;
- verbindingenreglement;
- notitie quickscan afhankelijkheid.

De bevindingen en aanbevelingen over deze onderwerpen zijn gerapporteerd aan de RvC in de vorm van een advies.

Bestuursverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 12 mei 2025 heeft de auditcommissie het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2024 van Zeeuwlant en de met Zeeuwlant verbonden ondernemingen besproken met de bestuurder en de externe accountant.

Op 27 mei 2025 heeft de raad het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening besproken met de bestuurder en de externe accountant. Tijdens de RvC vergadering is ook het accountantsverslag en de concept controleverklaring besproken met de externe accountant. Vervolgens heeft de raad deze stukken vastgesteld. Daarnaast heeft de raad met de externe accountant gesproken zonder aanwezigheid van de bestuurder. Dit doet de raad jaarlijks om vertrouwelijk met de accountant te kunnen spreken over mogelijke signalen of andere zaken waar de raad van op de hoogte moet zijn.

Op 16 juni 2025 heeft de auditcommissie gesproken met de externe accountant over de belangrijkste risico's en het auditplan 2025 van de accountant. De opdrachtbevestiging is op 1 oktober door de voorzitter en de directeur-bestuurder ondertekend en in de auditcommissie vergadering op 13 oktober besproken.

Managementletter

De auditcommissie heeft de managementletter 2025 van de externe accountant, voorzien van de reactie van het management, besproken met de accountant op 24 november 2025. Dit is het derde controlejaar van Deloitte als onze accountant en wederom werd uitgekeken naar de

bevindingen uit de interimcontrole. De accountant spreekt over een prettige samenwerking en een totaalbeeld van de interne beheersing dat positief is. De managementletter laat geen significante tekortkomingen zien en waar er verbeterpunten zijn benoemd pakt Zeeuwlant die in de meeste gevallen direct op.

Daarnaast is er bescheiden aantal nieuwe bevindingen geconstateerd. Deze worden in 2026, vóór uitvoering van de volgende interimcontrole opgepakt en uitgevoerd. De managementletter is besproken in de raad op 11 december 2025.

Jaarplan Controller 2026

Tot augustus 2025 is de concerncontrollersrol op interim basis en parttime vervuld door Yasta Michielsens. Vanaf augustus 2025 vervult Viktor van Elzakker deze, weer regulier in dienst van Zeeuwlant en fulltime. De auditcommissie heeft een adviserende rol vervuld bij de invulling van deze rol. De auditcommissie heeft op 24 november 2025 met de concerncontroller gesproken over het jaarplan van de controller voor 2026. Het jaarplan is wederom opgesteld in de BWZ samenwerking met de controllers van de twee andere corporaties Beveland Wonen en Woongoed Middelburg. Dezelfde opzet wordt gehanteerd, speerpunten afgestemd en waar mogelijk trekken de controllers samen op tijdens de uitvoering in 2026. De auditcommissie heeft een positief advies gegeven aan de raad. De RvC heeft 11 december goedkeuring gegeven aan het bestuursbesluit tot vaststelling van het jaarplan van de controller.

Begroting 2026, financiële meerjarenprognose 2026-2040 en treasuryjaarplan 2026

Op 11 december 2025 is de begroting 2026 en de financiële meerjarenprognose 2025-2040 besproken in de RvC. De auditcommissie heeft deze stukken besproken op 24 november 2025 en positief geadviseerd over de goedkeuring door de raad van het bestuursbesluit tot vaststelling.

De raad heeft met de bestuurder besproken hoe enerzijds de strategie uit het nieuwe koersplan vertaald is in de plannen en anderzijds hoe met behulp van de Aedes Planningsgenerator tot een realistische begroting is gekomen. Zoals bij Zeeuwlant te doen gebruikelijk, is de financiële robuustheid van Zeeuwlant doorgerekend in diverse scenario's. Besproken is dat de begroting met behulp van de Aedes Planningsgenerator realistisch, wellicht zelf wat voorzichtig is, en er door bestuur en MT gestreefd wordt naar het realiseren van de ambities uit het koersplan, zoals in scenario 1 opgenomen. Bestuur en RvC onderkennen dat als scenario 1 werkelijk kan worden er aanvullende goedkeuring van de RvC op treasury-activiteiten gevraagd zal worden. Over het eenmalig niet aan de ICR-norm voldoen in de DAEB-tak is besproken dat dit proactief gemeld wordt aan de externe toezichthouders.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft zich regelmatig door de bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten en de uitvoering van de uitgebrachte biedingen in de gemeenten Schouwen-Duiveland, Veere en Vlissingen. De raad heeft het bestuursbesluit tot het uitbrengen van de biedingen voor prestatieafspraken 2026 aan de drie gemeenten waarin Zeeuwlant werkzaam is op 1 juli 2025 goedgekeurd.

Daarnaast heeft de RvC zich laten informeren en meenemen in de samenwerking BWZ (Beveland Wonen, Woongoed Middelburg en Zeeuwlant). De raad vindt deze samenwerking belangrijk aangezien deze ervoor zorgt dat Zeeuwlant een nog betere dienstverlening kan bieden aan de huurders, de investeringskracht wordt vergroot, de kwetsbaarheid van de organisatie wordt verminderd en de aantrekkelijkheid als werkgever wordt vergroot. De leden van de RvC zijn bij meerdere bijeenkomsten geweest met de RvC's en bestuurders van alle drie de organisaties.

In 2025 keurde de RvC 6 bestuursbesluiten tot investeringen goed voor nieuwbouw. Deze bestonden uit 7 grondgebonden levensloopbestendige woningen ('ieders thuis-woning') in Gapinge, 10 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Grijskerke, 99 appartementen aan de M.A. van de Puttestraat in Oost-Souburg, 7 startersappartementen aan Kerkhof in Zierikzee, 10 Flexwoningen in Vrouwenpolder en 22 sociale en 8 middenhuur-woningen in plan Riekusweel in Bruinisse.

Daarnaast werd goedkeuring verleend aan bestuursbesluiten tot investeringen in de upgrade van seniorencomplex De Tienden in Zoutelande, van het kantoor van Zeeuwlant, en een aanvullend budget voor de verbetering van de in 2024 aangekochte woningen in Koudekerke. Tenslotte verleende de RvC goedkeuring aan de overname via een activa-passiva transactie van 20 woningen en 19 parkeerplaatsen van collega corporatie Woongoed Middelburg in Zanddijk/Veere, e.e.a. onder opschortende voorwaarde dat dit vrijgesteld van overdrachtsbelasting kan passeren.

Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Op 27 mei 2025 heeft de RvC het bestuursverslag en het volkshuisvestingsverslag 2024 besproken met de bestuurder waarna er over is gegaan tot vaststelling. De raad heeft geconstateerd dat het verslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn.

Klachtenbehandeling

Zeeuwlant hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van huurders. De RvC wordt drie keer per jaar via de managementrapportage door de bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de klachten die door de Regionale Klachtencommissie Zuid West zijn behandeld.

De bestuurder brengt jaarlijks verslag uit aan de RvC over de werkzaamheden van de externe Regionale Klachtencommissie Zuid West.

De klachtenprocedure en het reglement van de klachtencommissie zijn beschikbaar via de website www.zeeuwlant.nl.

In de managementrapportage wordt de raad ook geïnformeerd over de klachten die bij de organisatie binnenkomen, gericht zijn aan het management en gaan over de uitvoering van de dienstverlening en/of de toepassing van het beleid van Zeeuwlant. De raad vindt de aard van de klachten en de wijze waarop Zeeuwlant deze afhandelt een belangrijk signaal en wil daar graag inzage in hebben.

Visitatie

In 2023 heeft de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden over de jaren 2019-2022. Een visitatie is een belangrijk instrument om het maatschappelijk

presteren van corporaties te beoordelen en te verbeteren. De visitatie is uitgevoerd door Ecorys. De RvC is trots op het resultaat van de visitatie. Zeeuwlant scoort een 'zeer goed' op maatschappelijke waarde, een 'naar behoren' op maatschappelijke verankering, een 'goed' op besturing en een 'goed' op maatschappelijke capaciteit.

De raad stelt vast dat de verbeterpunten die uit de visitatie komen door de bestuurder worden opgepakt. De verbeterpunten waren:

- Besteed aan alle bewonerscommissies evenveel aandacht en zorg dat ze allemaal dezelfde mogelijkheid tot contact met Zeeuwlant ervaren.
- Breid de visie op de belanghebbenden uit met het beoogd resultaat van nog uit te bouwen samenwerkingen.
- Zeeuwlant kan de dynamiek in de ondernemingsstrategie nog meer communiceren naar haar samenwerkingspartners.
- De cultuur van feedback geven kan nog laagdrempeliger en het creëren van een imago als aantrekkelijke werkgever wordt steeds belangrijker.

In 2025 is de verantwoording van de bestuurder naar de RvC over de voortgang op de verbeterpunten gesynchroniseerd met de reguliere verantwoordingsrapportages en dus van 2 naar 3 maal per jaar gegaan.

Toezicht op risicobeheersing

In 2025 heeft de RvC drie keer een risicorapportage ontvangen met de belangrijkste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen, waarover met de bestuurder is gesproken. De raad vindt dat zij zo adequate informatie krijgt over de belangrijkste risico's en dat de wijze waarop de bestuurder de risico's beheerst past bij de risicobereidheid. De raad heeft waar nodig verdieping gevraagd aan de bestuurder over de risico's.

De auditcommissie heeft daarnaast nog extra stilgestaan bij frauderisico's aan de hand van de 'handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024' van de AW, nav signalen over 'opplussen' van facturen door (onder) aannemers. De RvC constateert dat Zeeuwlant deze signalen serieus neemt en concerncontroller, bestuurder en manager Vastgoed adequaat controles hebben laten uitvoeren en bewustwording hebben versterkt, zowel bij collega's als bij vastgoedpartners.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De externe accountant, Deloitte, beleeft zijn derde controlejaar bij Zeeuwlant. Deloitte is benoemd voor de duur van vier verslagjaren onder voorbehoud van een positieve jaarlijkse evaluatie. Ook in 2025 is de evaluatie positief bevonden waardoor Deloitte aan haar derde controlejaar kon beginnen.

Verslag vanuit werkgeversrol RVC

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur en heeft om die reden de mogelijkheid om de bestuurder te benoemen, schorsen, ontslaan en het functioneren van de bestuurder te beoordelen. De raad heeft een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie is onder meer belast met de voorbereiding van de selectie en benoeming van de leden van de RvC

en bestuurder, het beloningsbeleid en de beoordeling van de bestuurder.

De commissie heeft de zelfevaluatie van de RvC georganiseerd en voorbereid. Deze evaluatie over 2024 heeft in januari 2025 plaatsgevonden met een externe begeleider, de heer Edwin Prins, rondom het thema Wonen en Zorg. De uitdagingen voor de toekomst op dit gebied zijn besproken en er is gekeken naar de opgave voor Zeeuwlând. In Zeeland moeten er ruim 16.500 woningen gebouwd worden, waarvan meer dan een derde geschikt moet zijn voor ouderen, ook als er zorg nodig is. Voor Zeeuwlând gaat dit om plus minus 800 zorggeschikte woningen in de drie gemeenten waar zij werkzaam is. In het 2e deel van de bijeenkomst is er middels zelfreflectie gekeken naar het functioneren en de samenwerking binnen de RvC. Hier zijn enkele verbeterpunten uit voortgekomen om de effectiviteit als team te bevorderen. Aan de hand van drie stellingen zijn verschillende actiepunten afgesproken die in 2025 worden opgepakt.

De zelfevaluatie over 2025 heeft plaatsgevonden op 3 maart 2026, onder externe begeleiding van de heer Johan Bouwmeester. Ditmaal was het thema het brede functioneren van de RvC, in onderlinge samenwerking binnen de raad en met de directeur-bestuurder. Hoofdconclusie is dat er een goed functionerend team is met een effectieve samenwerking met de directeur-bestuurder. Enkele verdere verbeteringen zijn benoemd, op het gebied van strategische advisering en het door-ontwikkelen van de netwerkrol.

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft op 26 januari 2026 een jaargesprek met de directeur-bestuurder gevoerd om terug te kijken op zijn functioneren in het gehele jaar 2025. De remuneratiecommissie heeft ter voorbereiding en zoals te doen gebruikelijk met verschillende medewerkers, leden van het MT, de OR en de SHZ gesproken. Nieuw is dat de remuneratiecommissie tevens ter voorbereiding met twee externe belanghouders heeft gesproken. De positieve indrukken en enkele handvatten voor verdere ontwikkeling die de commissie hierbij heeft gekregen combineerde zij met de eigen oordeelsvorming over het functioneren van de directeur-bestuurder. De RvC is tevreden met het functioneren van de directeur-bestuurder Frans Desloover en de ontwikkeling die de organisatie door maakt. Frans Desloover kijkt eveneens positief terug op zijn eerste volledige jaar bij Zeeuwlând.

Het jaargesprek heeft ook dit maal het doel gehad om het komend jaar 2026 door te spreken en enkele persoonlijke resultaatafspraken te maken met de directeur-bestuurder. Als RvC hebben we alle vertrouwen in zijn ambities bij de invulling van deze rol.

Topstructuur en benoemingsperiode

Zeeuwlând heeft één directeur-bestuurder. Frans Desloover is per 1 september 2024 benoemd als bestuurder voor een periode van 4 jaar, durend tot 1 september 2028.

Beloningskader en beloning

De RvC heeft in 2017 een besluit genomen over de bezoldigingsklasse van Zeeuwlând voor de Wet Normering Topinkomens na een voorstel hierover van de selectie- en remuneratiecommissie. De bezoldigingsklasse F, met een bezoldigingsmaximum van € 206.000 voor 2025, is van toepassing voor Zeeuwlând op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeenten.

In het beloningskader is geen sprake van een variabel salaris. De directeur-bestuurder neemt deel aan de bij Zeeuwlând geldende en voor hem van toepassing zijnde Flexpensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De verdeling van de pensioenpremie tussen Zeeuwlând en de directeur-bestuurder is gelijk aan de premieverdeling van werknemers op wie de cao-woondiensten van toepassing is. Daarnaast heeft Zeeuwlând een auto ter beschikking gesteld.

Over 2025 heeft de bestuurder de volgende beloning (opgesteld volgens de Wet Normering Topinkomens) ontvangen:

Naam	Functie	Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal*
Frans Desloover	Bestuurder	€ 157.741	€ 22.360	€ 180.101

* zie voor een toelichting op de beloning de jaarrekening onder de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

Permanente educatie

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. In 2025 heeft het bestuur het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam	Behaalde PE-punten in 2023	Behaalde PE-punten in 2024	Minimaal te behalen PE-punten in 2025	Behaalde PE-punten in 2025
Frans Desloover	29	55	24	49,5

Nevenfuncties

De bestuurder Frans Desloover vervulde in 2025 de volgende nevenfuncties:

- Lid van Raad van Toezicht Stichting Hoeksche School
- Lid van Raad van Toezicht SOL Ambacht
- Namens of vanuit Zeeuwlând: Lid algemene raad Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland
- Lid bestuur Stichting de Weverij

Daarnaast is hij lid van de onderhandelingsdelegatie namens de werkgevers voor de CAO Woondiensten.

Organisatie, cultuur en integriteit

De raad hecht aan een integere en open cultuur binnen Zeeuwlând, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De integriteitscode Samen werken aan integriteit en de Meldregeling zijn hiervoor de basis. De bestuurder en de leden van de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. Wij zijn ons daarvan bewust en spreken elkaar daarop aan. Raad en bestuur gunnen elkaar

voldoende ruimte en vrijheid om kritisch, onafhankelijk en open met elkaar samen te werken, met als doel te komen tot gezamenlijke opvattingen. Van alle medewerkers van de organisatie wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de gewenste organisatiecultuur. De raad ziet erop toe dat de bestuurder zich hiervoor voldoende inspant en laat de bestuurder periodiek verantwoording afleggen over gerichte activiteiten op dit vlak en eventuele geconstateerde afwijkingen van het gewenste gedrag. Dit doet de bestuurder in de managementrapportage die de raad drie keer per jaar ontvangt. De raad constateert dat integriteitsvraagstukken nadrukkelijk op de agenda's van zowel de afdelingen als de raad zelf blijven staan.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de raad niet alleen contact met de bestuurder maar ook één keer per jaar met de ondernemingsraad. Daarbij ontmoet de raad ook de managers en medewerkers tijdens vergaderingen, bijeenkomsten en de jaarlijkse themamiddag.

Verslag vanuit klankbordfunctie

De raad hecht grote waarde aan de rol van klankbord voor de bestuurder. Voor de leden betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten, kennis en netwerk beschikken om deze rol in te kunnen vullen. In iedere vergadering wordt aan de hand van de actualiteiten gesproken over gesignaleerde tendensen in de omgeving waarin Zeeuwlân opereert. Met de bestuurder wordt van gedachten gewisseld over zijn opvattingen daarover. De raad staat de bestuurder bij met alternatieve beschouwingen en nieuwe invalshoeken die een bijdrage leveren aan uiteindelijk te maken keuzes en te nemen besluiten door de bestuurder.

Over de RvC

Samenstelling

Profielchetsen

De raad werkt met een profielchets voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC, gerelateerd aan het aantal leden van de raad, de samenstelling en de activiteiten. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

De profielchets is gepubliceerd op de website van Zeeuwlân. De profielchets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen zijn goed uitgebalanceerd en mede gebaseerd op de door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) opgestelde criteria voor goed intern toezicht. De profielchets wordt elk jaar bekeken. Ten behoeve van de voorbereiding op de werving en selectie van twee nieuwe RvC-leden in 2026, is de profielchets in 2025 geactualiseerd.

Verderop in deze paragraaf is in een schema weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De RvC bestaat eind 2025 uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie.

(Her)benoemingen

De commissarissen Coby Traas en Robèrt Gradus waren aftredend per 31 december 2024 en opnieuw benoembaar. Op 5 november 2024 heeft de raad besloten om beide commissarissen te herbenoemen, waarbij Coby Traas de rol van voorzitter bekleedt, per 1 januari 2025 voor een periode van 4 jaar. Er was in 2025 geen sprake van verdere (her)benoemingen in de RvC. Wel is gestart met de voorbereiding op de werving en selectie van twee nieuwe leden in 2026. Omdat de voorzitter van de remuneratiecommissie Mijke de Goederen één van de aftredende leden is, is haar rol in dit traject overgenomen door RvC-lid Marianne van den Hoek. In de tussen bestuurder Zeeuwlân en SHZ in 2025 nieuw overeengekomen samenwerkingsovereenkomst is met instemming van de RvC bepaald dat de rol van de SHZ zich uitstrekt tot alle benoemingen van RvC-leden, ongeacht of deze op bindende voordracht zijn.

Schema samenstelling en rooster van aftreden

De RvC is als volgt samengesteld:

Naam	Geboortejaar	Deskundigheidsgebied	Beroep/nevenfuncties
Mw. J.A. Traas (Coby) Voorzitter RvC	1959	Zorg, welzijn, maatschappij, sociaal domein, regionale binding, samenleving	<ul style="list-style-type: none"> Vice voorzitter Raad van Commissarissen Alwel Voorzitter Landschapspark Borsele Lid van de commissie extramuralisering GGZ Zeeland Lid Raad van Toezicht Samenwerkende Zorgboeren Zuid (SZZ)
Mw. M.L. de Goederen (Mijke) Vicevoorzitter RvC Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	1965	Juridische zaken, HR, organisatiekunde en governance	<ul style="list-style-type: none"> Zelfstandig ondernemer organisatieadvies en interim-management Diverse bezwaren- en geschillen commissies
Dhr. S. de Zeeuw (Stefan) Lid RvC Voorzitter auditcommissie	1981	Financiën en control	<ul style="list-style-type: none"> Concerncontroller bij Stichting Trivire Lid Raad van Commissarissen Woningbouwvereniging Heerjansdam Lid financiële commissie VTW
Dhr. R.A.M.M. Gradus (Robèrt) Lid RvC Lid auditcommissie	1963	Volkshuisvesting, vastgoed, ICT, duurzaamheid, wijkontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> Eigenaar Farcha B.V. Lid Raad van Commissarissen Tiwos (tot 1 oktober 2025) Lid Raad van Commissarissen HW Wonen Lid Raad van Commissarissen LekstedeWonen (per 1 januari 2026) Voorzitter Raad van Commissarissen Helpt Elkander tot 1 januari 2026 (per 1 januari 2026 is Helpt Elkander gefuseerd met Wooninc.) Lid Raad van Commissarissen Wooninc. per 1 januari 2026
Mw. A.A.C.M. van den Hoek-Huijbregts (Marianne) Lid RvC Maatschappelijke zetel	1972		<ul style="list-style-type: none"> Mede-eigenaar Landbouwbedrijf C. van den Hoek CV Eigenaar Mariant Lid Raad van Beheer Royal Cosun Lid Cliëntenraad Prinses Máxima Centrum voor Kinderoncologie

De leden van de RvC zijn benoemd voor een periode van vier jaar.

Herbenoeming is mogelijk, zolang de totale zittingsduur binnen de acht jaar blijft. Het rooster van aftreden ziet er als volgt uit:

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Einde huidige zittingstermijn
Mijke de Goederen	18-09-2018	18-09-2022	17-09-2026
Stefan de Zeeuw	18-09-2018	18-09-2022	17-09-2026
Coby Traas	01-01-2021	01-01-2025	31-12-2028
Robèrt Gradus	01-01-2021	01-01-2025	31-12-2028
Marianne van den Hoek-Huijbregts	01-01-2024		31-12-2027 (hernoembaar)

Coby Traas en Marianne van den Hoek-Huijbregts zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie.

De raad bestaat met ingang van 1 januari 2025 uit drie vrouwen en twee mannen. De RvC streeft naar een zo goed mogelijke invulling van de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden volgens de profiel-schets. Een functie wordt ingevuld door de meest geschikte kandidaat, beoordeeld op onder andere: competenties, kennis, ervaring, geslacht, passend in het totale team, verankering in de lokale gemeenschap, etc.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. In 2025 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de bestuurder betrokken waren.

In 2024 is er vanuit de Aw een handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 gepubliceerd n.a.v. diverse fraudesignalen rondom facturering door aannemers. Deze is in 2025 meerdere keren binnen zowel de AC als RvC besproken.

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn met het belang van Zeeuwlân.

Vanuit de aard van haar werkzaamheden onderhoudt Zeeuwlân zakelijke relaties met een groot aantal partijen in de omgeving. De RvC is zich bewust van potentieel tegenstrijdige belangen die zich als gevolg van nevenfuncties kunnen voordoen. Op het moment dat een tegenstrijdig belang zich voordoet, neemt het betreffende lid niet deel aan de beraadslaging en stemming.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd om zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de RvC staan op de website van Zeeuwlân.

Meldingsplicht

Er hebben zich in 2025 geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit woningcorporaties, zoals vastgelegd in de Woningwet.

Informatievoorziening

De RvC heeft met de bestuurder afspraken gemaakt over de informatievoorziening. De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Zeeuwlân.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de raad zich in het verslagjaar mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de

volgende specifieke onderwerpen:

- Invulling concerncontroller
- Aanpassing procuratieregeling
- Aanpassen van de algemene huurvoorwaarden ingangsdatum 1 januari 2025
- Managementrapport informatiebeveiliging
- Anti-speculatiebeding bij woningverkoop d.d. 4 februari 2025
- Jaarverslag Regionale Klachtencommissie 2024
- Uitkomst onderzoek (hybride) warmtepompen ZWSW
- Brief WSW beoordeling risicoprofiel d.d. 10 februari 2025
- Samenwerkingsovereenkomst la bastide romaine en Zeeuwlân Hogeweg Burgh-Haamstede
- Uitgangspunten huurverhoging 2025
- Maatregelen informatiebeveiligingsrisico
- Kantooraanpassing
- Kostenonderzoek reparatieonderhoud 2024
- Projectbesluit Plevierstraat Zierikzee, sloop met vervangende nieuwbouw
- Definitieve accountantsstukken boekjaar 2024
- Keuze DAEB en niet-DAEB
- Evaluatie en herziening van de managementrapportage (MaRap)
- Stand van zaken ondernemingsstrategie
- WSW borgingsplafond en borgbaarheid
- Analyse Rijksbegroting
- Evaluatie LIST Amsterdam
- Reactie MT op managementletter Deloitte
- WSW Beoordelingsbrief risicoprofiel d.d. 18 augustus 2025 met Toelichting
- Begroting 2026
- Actualisatie AVG-beleid
- Aw Toezichtsbrief 2025 d.d. 1 december 2025

De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Zeeuwlân. Zo zijn er gesprekken met de ondernemingsraad, de SHZ en de externe accountant. De RvC ervaart de contacten met de SHZ en de ondernemingsraad als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Zeeuwlân. Wanneer agendapunten daar aanleiding toe geven, schuiven management en medewerkers van Zeeuwlân aan bij een deel van de vergadering van de RvC. Ook organiseert de raad jaarlijks een werkbezoek samen met medewerkers, in 2025 met deelname van de wethouder Wonen van Gemeente Schouwen-Duiveland. Regulier onderhoudt het lid Marianne van den Hoek voorafgaand aan een RvC-vergadering informeel contact met de voorzitter van de huurdersorganisatie.

De raad is van mening dat de planning- en controlcyclus van Zeeuwlân goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De ambities die in de ondernemingsstrategie zijn verwoord komen terug in het jaarlijkse activiteitenplan door middel van goed meetbare prestatie-indicatoren en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Hierover krijgt de raad drie keer per jaar informatie in de vorm van de managementrapportage.

Themamiddag

Op 2 september 2025 heeft de raad een themamiddag georganiseerd over conceptueel bouwen met de directeur-bestuurder, manager vastgoed en de projectleiders nieuwbouw. Zoals gemeld middels een werkbezoek aan een fabriek van modulaire nieuwbouwwoningen in Bruinisse en met deelname van de wethouder. Er werd stilgestaan bij de (mogelijke) effecten van conceptueel bouwen voor kwaliteit, prijs, doorlooptijd van het RO-proces, doorlooptijd van het bouwproces, keuzeprocess van toekomstige bewoners en verschijningsvorm.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Permanente educatie

De RvC stelt zich tot doel zich voortdurend te blijven ontwikkelen. Dit betekent dat zowel de RvC in zijn geheel, als de individuele commissarissen ruimte voor training en opleiding wordt geboden om het toezichthouden op een adequaat niveau te houden. In het verband van Zuidwest Samen worden voor commissarissen jaarlijks bijeenkomsten georganiseerd ten behoeve van permanente educatie. Daarnaast worden er vanuit de samenwerking BWZ thema-bijeenkomsten georganiseerd.

Alle leden van de RvC voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In het volgende overzicht zijn de in 2025 behaalde punten per commissaris vermeld. PE-punten vanuit het jaar 2024 zijn toegelicht in het jaarverslag van 2024.

Naam	PE-norm 2025	PE-behaald 2025	Overschot / tekort 2024	Voldaan	Overschot / tekort 2025
Stefan de Zeeuw	5	23,5	+5	Ja	+5
Mijke de Goederen	5	6	+3	Ja	+4
Robèrt Gradus	5	13,5	+5	Ja	+5
Coby Traas	5	7,5	+5	Ja	+5
Marianne van den Hoek-Huijbregts	5	15,5	+5	Ja	+5

Vergoeding

De vergoeding van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt daarbij rekening met maatschappelijke waarden en normen. De vergoeding voor zowel de voorzitter als de leden van de RvC is vastgesteld op een vast percentage van 100% van het maximale bedrag dat de beroepsvereniging VTW heeft vastgesteld en dat een (lager) afgeleide is van de WNT-regeling ('Beroepsregel honorering commissarissen' uit 2017). Door het hanteren van een vast percentage zal de vergoeding op een objectieve wijze jaarlijks worden aangepast conform de ontwikkelingen van de VTW-regeling. Eens in de drie jaar wordt dit door de RvC geëvalueerd. In 2024 is het bezoldigingsbeleid geëvalueerd.

De vergoeding is niet gekoppeld aan de prestaties van Zeeuwlân. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen.

De leden van de RvC ontvangen geen vaste onkostenvergoeding. Naast de vergoeding stelt Zeeuwlân middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris maakt uit hoofde van zijn/haar functie bij Zeeuwlân. Ten slotte is er een vergoeding voor reiskosten die gelijk is aan de vergoeding die de cao toekent aan medewerkers.

De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

Over 2025 hebben de commissarissen de volgende vergoeding (opgesteld volgens het bezoldigingsbeleid en de Wet Normering Topinkomens) ontvangen:

Naam	Functie	Vergoeding
Coby Traas	Voorzitter	€ 24.720
Mijke de Goederen	Lid	€ 16.480
Stefan de Zeeuw	Lid	€ 16.480
Robèrt Gradus	Lid	€ 16.480
Marianne van den Hoek-Huijbregts	Lid	€ 16.480

Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitenschema

De RvC is in het afgelopen jaar zevenmaal bijeen geweest voor een reguliere of ingelaste vergadering. Bij alle vergaderingen heeft een vooroverleg plaatsgevonden waar alleen de commissarissen aan deelnemen.

Op een aantal momenten is de vergadering gekoppeld aan een overleg met de accountant of de huurdersorganisatie.

De belangrijkste besluiten die de RvC in 2025 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken tijdens de vergaderingen zijn in de volgende tabel opgenomen:

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
21 januari	Reguliere vergadering	Honorering RvC 2025	Vaststelling
		Reglement financieel beleid en beheer	Goedkeuring
		Investeringsreglement	Goedkeuring
		Treasuryreglement	Goedkeuring
		Concept jaarverslag RvC 2024	Bespreking
		Beoordeling bestuurder	Bespreking
		Vorming- en trainingsbehoefte	Bespreking
18 maart	Reguliere vergadering	Investeringsvoorstel De Tienden, Zoutelande	Goedkeuring
		Jaarverslag RvC 2024	Vaststelling
		Managementrapportage 3e periode 2024 en projectenrapportage	Bespreking
		Risicomanagementrapportage	Bespreking
		Correspondentie AW rechtmatigheid	Bespreking
		Visitatiememo	Bespreking
		Stand van zaken ondernemingsstrategie	Bespreking
27 mei	Reguliere vergadering	Jaarverslag 2024 Stichting Zeeuwend inclusief bestuursverslag, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening	Goedkeuring
		Accountantsverslag	Bespreking
		Gesprek met Deloitte buiten aanwezigheid bestuur	Bespreking
		Ondernemingsstrategie	Bespreking
		Samenwerkingsovereenkomst SHZ en Zeeuwend	Goedkeuring
		Effecten voorjaarsakkoord huurbeviëzing	Bespreking
		1 juli	Reguliere vergadering
Risicorapportage	Bespreking		

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
		Visitatiememo	Bespreking
		Financiële uitgangspunten begroting 2026 en meejarenbegroting 2026-2035	Goedkeuring na positief advies van de auditcommissie
		Biedingen 2026 gemeente Veere, Vlissingen en Schouwen-Duiveland	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Gapinge en Grijskerke	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Oost-Souburg	Goedkeuring
		Indiensttreding concern-controller	Goedkeuring
		Aanpassing samenwerkingsovereenkomst SHZ en Zeeuwend	Goedkeuring
		Strategische personeelsplanning	Bespreking
2 september	Reguliere vergadering	Koersplan Zeeuwend "Een thuis voor iedereen"	Goedkeuring
		Aankoop woningen Woongoed Middelburg	Bespreking
		Werving en selectie nieuwe commissarissen	Bespreking
		Themabespreking modulair bouwen versus traditioneel bouwen	Voorlichting en bespreking op locatie
28 oktober	Reguliere vergadering	Managementrapportage 2e periode 2025 en projectenrapportage	Bespreking
		Risicorapportage	Bespreking
		Visitatiememo	Bespreking
		Investeringsvoorstel Zierikzee	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Vrouwenpolder	Goedkeuring
		Aanvullend investeringsvoorstel verhuur gereed maken woningen Koudekerke	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel verbouwing en onderhoud kantoor Zeeuwend	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel aankoop woningen Woongoed Middelburg	Goedkeuring
		Ondersteuning RvC door werkorganisatie	Bespreking
		Proces benoeming commissarissen	Bespreking
		Portefeuillestrategie	Bespreking
		Profielschets RvC	Vaststelling

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
11 december	Reguliere vergadering	Begroting 2026, inclusief financiële meerjarenbegroting 2026-2040 en treasuryjaarplan 2026	Goedkeuring na positief advies auditcommissie
		Managementletter 2025 externe accountant en reactie managementteam	Bespreking
		Jaarplan controller 2026	Goedkeuring na positief advies auditcommissie
		Verbindingenreglement	Goedkeuring na positief advies auditcommissie
		Honorering RvC 2026	Vaststelling
		Investeringsvoorstel Bruinisse	Goedkeuring
		Voorbespreking kennismaking accountmanager WSW	Bespreking

Overleg met huurdersorganisatie SHZ

De raad overlegt jaarlijks met de SHZ over de samenwerking tussen de SHZ en de bestuurder van Zeeuwlân. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. Dit verslagjaar heeft het overleg plaatsgevonden op 28 oktober waarbij er door SHZ een presentatie is gegeven over duurzaamheid en bestuurder Zeeuwlân en SHZ een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekenden. In deze samenwerkingsovereenkomst is de rol van SHZ bij werving & selectie van alle leden van de RvC verankerd. Jaarlijks is er ook ruimte voor een informele ontmoeting tijdens de bewonerscommissiedag. Deze is op 22 mei 2025 bezocht door een aantal leden van de RvC. De huurderscommissaris heeft regelmatig telefonisch afstemmingsoverleg met de voorzitter van de SHZ.

Overleg OR

De RvC heeft op 18 maart 2025 het jaarlijks overleg gehad met de ondernemingsraad zonder aanwezigheid van de bestuurder. In het overleg is onder andere gesproken over de rol van de OR bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder, de organisatieontwikkeling en de ervaringen van de verschillende samenwerkingsverbanden (BWZ, Zuidwest Samen, Gemeenten). Zowel de RvC als de ondernemingsraad ervaren dit jaarlijkse contact als zeer positief.

2.5 Verbindingen

Samenwerking met externe partijen maakt het soms noodzakelijk activiteiten onder te brengen in dochterondernemingen. De verbindingen die Zeeuwlând is aangegaan voldoen aan de relevante wet- en regelgeving en dragen bij aan de doelstellingen en ambities van Zeeuwlând.

De Weverij

Het belang van Zeeuwlând in C.V. de Weverij is 35,5%. Ter versterking van de culturele functie van de locatie rondom de Nieuwe Kerk in Zierikzee is in 2010 besloten te investeren in een podiumvoorziening aan het Kerkhof 3 in Zierikzee. Samen met Stichting Renesse heeft Zeeuwlând hiervoor stichting De Weverij opgericht. Stichting De Weverij heeft als doel het bevorderen van culturele, educatieve, muzikale en sportieve activiteiten in de gemeente Schouwen- Duiveland. Stichting De Weverij is de beherend vennoot van De Weverij C.V. De exploitatie vindt plaats binnen De Weverij C.V. Zeeuwlând en stichting Renesse zijn de stille vennoten binnen de C.V. De stille vennoten hebben beiden een belang van 35,5% in de C.V. De beherend vennoot Stichting De Weverij heeft een belang van 29%.

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Zeeuwlând is ten behoeve van de exploitatie van woonwagengebeheer (standplaatsen) aangesloten bij stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. Op basis van het aantal verhuureenheden heeft Zeeuwlând in 2025 een belang van 7,2% in de stichting. Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland is een organisatie met als doel het verhuren, beheren en exploiteren van huurwoningwagengebeheer en standplaatsen in Zuidwest-Nederland. Hieronder kan verstaan worden het bieden van kwalitatief verantwoorde huisvesting aan woonwagengebewoners binnen het werkgebied, waarbij de bevordering van de integratie en normalisatie van de doelgroep en hun huisvesting in het maatschappelijke verkeer voorop staat. Door veranderingen in wet- en regelgeving (in casu de uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens en de wijziging van artikel 1 van de Woningwet) waarbij zowel de standplaats als de woonwagen als erkende woonvormen zijn vermeld, heeft de stichting haar volkshuisvestelijke visie geactualiseerd. Hieruit blijkt dat er vraag is naar nieuwe standplaatsen in de regio. Op verzoek van de stichting heeft een advocatenkantoor advies uitgebracht waarin verschillende scenario's zijn uitgewerkt met betrekking tot toekomstige investeringen in nieuwe standplaatsen en woonwagengebeheer. Er is door de stichting gekozen voor het scenario waarbij de investering voor de uitbreiding voor rekening komt van de corporatie in wiens gebied de uitbreiding plaatsvindt. Het beheer van de uitbreidingen wordt gedaan door de stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

In 2025 heeft de stichting haar meerjaren liquiditeitsbegroting geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de stichting vanaf 2029 te maken krijgt met tekorten in het werkkapitaal. Het tekort bedraagt tot 2040 cumulatief € 19 miljoen. Het tekort ontstaat enerzijds omdat de stichting structureel hogere lasten heeft dan inkomsten (negatieve operationele kasstroom) en anderzijds omdat de stichting moet investeren in de vervanging van bestaande woonwagengebeheer. De stichting wil het tekort dekken door de deelnemende corporaties vanaf 2029 een jaarlijkse bijdrage te vragen. Voor Zeeuwlând bedraagt deze bijdrage circa € 70.000 vanaf 2029 en circa € 180.000 vanaf 2034.

Coöperatie Smart Finance BA (beperkte aansprakelijkheid)

Zeeuwlând neemt met een aantal andere corporaties deel in Coöperatie Smart Finance BA, in verband met de deelname aan Starters Renteregeling. Coöperatie Smart Finance BA is 100% eigenaar van Social Finance N.V. Coöperatie Smart Finance heeft ten gunste van Social Finance N.V. een instandhoudingsverklaring afgegeven. De aansprakelijkheid voor de deelnemers is beperkt tot de bijdrage die gerelateerd is aan de woningen die voor de betreffende deelnemer door Social Finance zijn gefinancierd. Vanaf 1 juli 2016 is de aanbidding van woningen met de Starters Renteregeling, als gevolg van dalende interesse in het product, door Social Finance gestopt. Lopende overeenkomsten worden wel nog door Social Finance behandeld. Ultimo 2025 zijn er nog drie woningen met een lopende Starters Renteregeling die eerder door Zeeuwlând zijn verkocht.

Zuidwestwonen (kosten voor gemene rekening)

Op 28 maart 2019 heeft Zeeuwlând een overeenkomst gesloten met zeven Zeeuwse en West-Brabantse woningcorporaties. Samen vormen deze corporaties Zuidwestwonen. De samenwerking is aangegaan om de bemiddeling van vrijkomende woonruimten en garages in het werkgebied van de deelnemende corporaties zo efficiënt en effectief mogelijk te laten verlopen. De opbrengsten en kosten die zijn gemoeid met het beheer van de werkorganisatie van Zuidwestwonen worden onder de deelnemende corporaties verdeeld op basis van een vooraf overeengekomen verdeelsleutel.

Samenwerkingsverband Zuidwest Samen

Zeeuwlând werkt intensief samen met andere corporaties in het samenwerkingsverband Zuidwest Samen. De samenwerking is georganiseerd op verschillende onderdelen en thema's, zoals woonruimtebemiddeling (Zuidwestwonen), inkoop, ICT, verzekeringen, HRM (Zuidwestsamen Werkt) en Permanente Educatie (PE).

Samenwerking BWZ

Zeeuwlând werkt met Beveland Wonen en Woonged Middelburg samen in de samenwerking BWZ. Dit heeft geleid tot een aantal onderwerpen en projecten die door regiegroepen worden uitgewerkt. Deze zijn eerder beschreven in het programma Organisatieontwikkeling.

2.6 Managen van risico's

Zeeuwlând heeft te maken met een veelheid aan onzekere gebeurtenissen (zowel intern als extern) die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van haar doelstellingen. Het lopen van risico is onlosmakelijk verbonden met het ondernemen van activiteiten. Zonder het nemen van risico's zal Zeeuwlând haar doelstellingen niet kunnen realiseren.

Met risicomanagement willen we deze risico's zodanig beheersen dat deze binnen onze risicobereidheid vallen. Daarmee hebben we meer zekerheid dat we onze doelen behalen en waarborgen we de financiële stabiliteit en de bescherming van onze reputatie. Risicomanagement is daarmee een belangrijk instrument voor sturing en beheersing. Risicomanagement maakt dan ook deel uit van onze besluitvorming en is geïntegreerd in onze bedrijfsprocessen.

Risicocultuur

Zeeuwlând ziet risicomanagement als een continu proces, waarbij de dialoog over doelen in combinatie met risico's zorgt voor het houden van een actueel beeld van de risico's. Om de dialoog niet beperkt te houden tot het managementteam werken we met risico-eigenaren. De risico-eigenaren zijn verantwoordelijk voor het risico en rapporteren hierover. Eigenlijk vinden we dat iedereen die werkt bij Zeeuwlând een risico-eigenaar is. Want, bij iedere activiteit die we doen, komen we risico's tegen en maken we afwegingen. We vinden het hierbij belangrijk dat medewerkers zich bewust zijn van de risico's en dat zij ook zonder angst kunnen praten over opgetreden risico's. Kortom een positieve risicocultuur.

Soorten risico's

Zeeuwlând ziet zich geconfronteerd met verschillende typen risico's. Per type hanteren we een specifieke beheersing.

- Te accepteren risico's; kennen externe bronnen en ontstaan daarmee buiten de invloedssfeer van Zeeuwlând. De impact is nog laag en de mate van beïnvloedbaarheid vanuit Zeeuwlând is beperkt. Beheersing van de risico's richt zich op het volgen van de ontwikkelingen in het risico, zodat we tijdig weten of dit risico een grotere impact gaat krijgen.
- Externe risico's; kennen externe bronnen en ontstaan daarmee buiten de invloedssfeer van Zeeuwlând. De impact is hoog en de mate van beïnvloedbaarheid vanuit Zeeuwlând is beperkt. Beheersing op de oorzaken is niet mogelijk. Zeeuwlând richt zich vooral op de beheersing van de gevolgen. We volgen de ontwikkelingen binnen deze risico's en houden waar nodig buffers aan en bespreken alvast waar we onze aanpassingen in de strategie of organisatie kunnen maken als een verandering een feit is.
- Strategische risico's; hebben te maken met onzekerheid bij het maken van keuzes door Zeeuwlând om haar doelstellingen te behalen. De beïnvloedbaarheid is groot en de impact van deze risico's is hoog. Beheersing van deze risico's doen we door de kans te verkleinen dat het mis gaat en de impact te beperken. Deze risico's wegen we mee bij besluitvorming en maken hier gebruik van scenario's.
- Te voorkomen risico's; deze risico's komen vaak voor in de operationele processen en zijn goed beheersbaar. We kunnen hier geen strategisch voordeel behalen. Deze risico's moeten gewoon beheerst worden, maar wel tegen acceptabele kosten. Dit doen we door opstellen, onderhouden en optimaliseren van de werkprocessen.

Risicobereidheid

Zeeuwlând heeft maatschappelijke doelstellingen en is niet bereid een hoog risico te lopen om een hoog rendement te halen. Het rendement dient de continuïteit van Zeeuwlând en behoeft slechts geoptimaliseerd te worden om de maatschappelijke taak zo goed mogelijk te kunnen doen. We zien risico's in relatie tot onze doelstellingen. De risicobereidheid is geformuleerd door bestuurder en raad van commissarissen.

Onze belangrijkste strategische kwantitatieve signaalwaarde is onze visie op een duurzaam verdienmodel en de minimale eisen die we daaraan stellen met het compartimentenmodel. Met behulp van scenario analyses bepalen we of we met ons gevoerde beleid voldoende financiële buffer hebben om de externe risico's (inflatie, stijgende rente etc.) te kunnen opvangen. We zijn avers van risico's op het gebied van de financiële continuïteit, we zullen dus de risico's die die doelstelling bedreigen zoveel als

mogelijk afdekken. Dit wordt ook sterk ingegeven door de van toepassing zijnde wetgeving en de (strikte) interpretatie van de wetgeving door de toezichthouder(s). Omdat Zeeuwlând ook in de verre toekomst nog een corporatie wil zijn die kwalitatief goede huurwoningen voor de doelgroep kan realiseren voor een betaalbare huurprijs streven we naar een duurzaam verdienmodel.

Op alle andere doelstellingen zijn we bereid om meer risico te lopen en beperken we de impact. De risicobereidheid behelst dat de risico's die in de oranje of rode zone zitten door grote kans en/of grote impact zodanig worden beheerst dat ze de realisatie van de organisatie doelstellingen niet in gevaar kunnen brengen. We reduceren ook de kans om verrast te worden door onvoorziene omstandigheden. Gemiddeld genomen hebben we een neutrale (modaal) risicofilosofie, we wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit.

Risico's en onzekerheden in het verslagjaar die een belangrijke impact hebben gehad

Onze risico-eigenaren beheren eind 2025 samen actief 25 risico's. In 2025 is iedere vier maanden gerapporteerd over de voortgang van de strategische risico's. Geïdentificeerde risico's worden gewogen op kans, financiële impact of op het imago van Zeeuwlând. We gaan uit van onderstaande kans- en impactschalen:

Klasse	Kans	Gevolg financieel*	Gevolg reputatie
0 NVT	risico is er niet meer	geen financiële schade	geen schade
1 ZEER KLEIN	eens in de 10 jaar	< € 10.000	één stakeholder
2 KLEIN	eens in de 5-10 jaar	10.000 < € < 100.000	lokale reikwijdte (plaatselijk)
3 AANNEMELIJK/ GEMIDDELD	eens in de 2-5 jaar	100.000 < € < 500.000	regionale reikwijdte
4 GROOT	eens in de 1-2 jaar	500.000 < € < 1.000.000	provinciale reikwijdte
5 ZEER GROOT	>1 keer per jaar	> € 1.000.000	landelijke reikwijdte

* Gevolg financieel wordt bepaald op basis van een 10-jaars begrotingsperspectief.

De tien belangrijkste risico's in 2025 zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Risico	Impact	Kans	Maatregelen
We kunnen onze geplande projecten niet meer uitvoeren. Raakt ambitie: voldoende betaalbare woningen	Groot (financieel) Groot (reputatie)	Groot	<ul style="list-style-type: none"> • Visie op duurzaam verdienmodel en compartimentenmodel. • Continu analyseren en bespreken van de voorgestelde prijswijzigingen. • Risico's stikstof en flora en fauna tijdig inzichtelijk brengen in projectfasen. • Passende vorm van aanbesteden. • Innovaties onderzoeken. • Markt volgen. • Raamovereenkomsten.
We worden gehackt. Raakt ambitie: goede organisatie	Gemiddeld (financieel) Groot (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Continuïteitsplan/ calamiteitenplan. • Taskforce informatiebeveiliging. • Bewustwordingsprogramma intensiveren. • 24/7 monitoring op ongebruikelijke transacties. • Diverse technische maatregelen.
Politieke onvoorspelbaarheid (door kabinetsformatie en opportunisme). Raakt ambitie: voldoende betaalbare woningen en duurzaam en kwalitatief goed wonen	Zeër groot (financieel) Klein (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Scenario-analyse meerjarenbegroting (waken voor wendbaarheid).
We spannen ons onvoldoende in voor de huisvesting van statushouders. Raakt ambitie: goede organisatie	Klein (financieel) Groot (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Huisvesting statushouders als kpi opnemen in de managementrapportage.

Risico	Impact	Kans	Maatregelen
De overheid stelt de duurzaamheidseisen bij (nog scherper voor corporaties door eigen doelen overheid of Europese doelstellingen). Raakt ambitie: duurzaam en kwalitatief goed wonen	Groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren duurzaamheidsbeleidsplan. • Toetsen van de maatregelen aan de minimale isolatie-eis van een woning. • Pilot isolatiestandaard. • Kernsessies vastgoedstrategie.
Huurdersvertegenwoordiging sluit onvoldoende aan bij de achterban (door onvoldoende contacten met huurders). Raakt ambitie: maatschappelijk verbinder	Zeër klein (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Organiseren van bijeenkomsten in verschillende kernen door de SHZ. • SHZ bezoekt jaarlijks alle bewonerscommissies. • Samenwerkingsovereenkomst jaarlijks evalueren. • Opmaken van een activiteitenplan en begroting. • Leden van de SHZ nemen deel aan klankbordgroepen waar gewenst. • SHZ voorzien van kennis en ondersteuning waar nodig.
Zeeuwendland moet Europees gaan aanbesteden. Raakt ambitie: goede organisatie.	Zeër klein (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Inventariseren van de lopende projecten en bepalen waar we risico lopen als de aanbestedingsplicht er komt. • De aanbestedingsdocumenten juridisch op orde brengen voor terugwerkende kracht effect van de plicht.
Geen liquiditeiten beschikbaar, geen externe lening kunnen aantrekken. Raakt ambitie: goede organisatie	Groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Klein	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen en actualiseren liquiditeitsplanning. • Zorgen voor een kredietlijn (roll-over lening).
Asbest calamiteit Raakt ambitie: goede organisatie	Klein (financieel) Groot (reputatie)	Klein	<ul style="list-style-type: none"> • Bewoners van woningen voor 1994 goed informeren conform het asbestbeleid. • Asbestbeleid en proces up-to-date maken en houden. • Cursus toezicht op asbest saneren organiseren. • Cursus asbestherkenning opfrissen. • Periodiek overleg asbestbeheergroep. • Goede afspraken met asbest partijen (saneerder, inventarisatie en laboratorium).
Kosten van vreemd vermogen stijgen (door stijgende rente). Raakt ambitie: goede organisatie	Groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek opstellen en actualiseren van een meerjaren treasuryplanning. • Scenario-analyse meerjarenbegroting. • Bespreken marktrente ontwikkelingen in treasurycommissies.

Scenario analyse

Jaarlijks bij het opstellen van de financiële meerjarenprognose voeren we een scenario analyse uit. Bij de begroting 2025-2034 zijn de volgende scenario's (individueel) doorgekend:

- huurverhoging 2025 4,5%;
- bouw- en onderhoudskosten +1,0%;
- looninflatie + 1,0%;
- hogere rente + 1,0%;
- lagere rente – 1,0%;
- halvering aantal verkopen.

De scenario analyse wijst uit dat het scenario van 1% hogere rente ervoor zorgt dat een ICR van 1,4 niet meer gehaald wordt vanaf 2033. De loan-to-value blijft in alle scenario's voldoen aan maximaal 85%. Het compartimentenmodel, wat Zeeuwendland gebruikt om te beoordelen of we binnen de

financiële kaders van ons duurzaam verdienmodel blijven, laat bij de scenario's zien dat het tekort fors toeneemt bij een stijgende rente, een hogere stijging van de bouw- en onderhoudskosten met structureel 1,0% en als de verkopen maar voor 50% gerealiseerd worden. De leningenportefeuille neemt in alle scenario's meer toe dan binnen het duurzaam verdienmodel is toegestaan. Dit ontstaat met name door de grote nieuwbouwpogave waar Zeeuwendland in de komende jaren aan werkt.

De scenario's stijgende rente en extra stijging van onderhoudskosten leiden ertoe dat vanaf 2026 onrendabele investeringen, zoals de investeringen in duurzaamheid, betaald moeten worden door het aantrekken van externe financiering. Mogelijkheden om bij te sturen zijn er wel de komende jaren, maar die hebben dan wel direct impact op de realisatie van de nieuwbouwpogave of duurzaamheidsdoelstellingen.

Operationele risicobeheersing

Risico's in de operationele processen kunnen we goed voorkomen door processen hierop in te richten. We hebben voor ieder proces een proceseigenaar, die is verantwoordelijk voor de juiste inrichting, bewaking van de juiste uitvoering en verbetering. Ook hebben veel processen een verbetersteam waarin met de procesverbeteraar actief gewerkt wordt aan verbeteringen op basis van gerealiseerde resultaten. Het verbetersteam wordt ingezet bij bijvoorbeeld digitalisering van een proces of analyse en verbetering van de klanttevredenheid.

Compliance

Woningcorporaties kennen een sterke afhankelijkheid van wet- en regelgeving. Deze wet- en regelgeving is divers van aard, complex en aan verandering onderhevig. Vanuit de compliance functie ligt de focus op naleving van deze wet- en regelgeving. Het compliance risico maakt expliciet onderdeel uit van het risicomanagementbeleid. Elke manager is verantwoordelijk voor het reageren op de compliance risico's in zijn resultaatgebieden, dit is onderdeel van het afdelingsoverleg.

Relevante wijzigingen in wet- en regelgeving worden actief, minimaal drie keer per jaar, onder de aandacht gebracht bij de verantwoordelijke medewerkers en de managers. Hiervoor gebruiken we een overzicht dat periodiek beschikbaar wordt gesteld binnen de BWZ samenwerking. De risico-eigenaren zijn ook een belangrijk onderdeel van de tijdige signalering van wijzigingen in de wet- en regelgeving. Zij overleggen drie keer per jaar met elkaar en signaleren en borgen samen wijzigingen met een hoog risico.

Frauderisicoanalyse

We hebben een frauderisicoanalyse die jaarlijks geactualiseerd wordt met het management en besproken met de auditcommissie. De risico's zijn voorzien van beheersmaatregelen.

2.7 Financiële continuïteit

Het verslagjaar 2025 is afgesloten met een positief resultaat van € 68,8 miljoen na belastingen. Over 2024 was het resultaat € 109,5 miljoen voordelig.

Zeeuwend heeft de tot haar beschikking staande middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting en aan de prestatievelden zoals genoemd in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). In de volgende tabel zijn de baten en lasten op hoofdniveau samengevat (bedragen x € 1.000).

Omschrijving	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.752	16.623	18.960
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.018	1.816	1.658
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.096	101.339	-3.066
Netto resultaat overige activiteiten	652	253	0
Overige organisatiekosten	-1.274	-1.257	-1.470
Leefbaarheid	-971	-860	-787
Bedrijfsresultaat	-22.919	117.914	15.295
Saldo financiële baten en lasten	-5.557	-5.359	-5.312
Resultaat voor belastingen	-28.476	112.555	9.983
Resultaat deelnemingen	4	8	0
Belastingen	-1.917	-3.021	-3.180
Resultaat na belastingen	-30.389	109.542	6.803

In de resultaten is een aantal bijzondere posten opgenomen die per jaar aanzienlijk kunnen verschillen. In het volgende overzicht is uitgegaan van het resultaat na belastingen. Dit resultaat wordt voor drie bijzondere

posten geschoond, waardoor een betere vergelijking gemaakt kan worden met het resultaat van het voorgaande jaar (bedragen x € 1.000).

Omschrijving	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Resultaat na belastingen	-30.389	109.542	6.803
1. Af: Resultaat op verkoop woningen	-3.018	-1.816	-1.658
2. Bij: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.096	-101.339	3.066
3. Bij: Belastingen	1.917	3.021	3.180
Resultaat geschoond voor waardeveranderingen in vastgoedportefeuille, resultaat op verkoop en belastingen.	11.606	9.408	11.391

Analyse van de resultatenrekening op hoofdlijnen

In verslagjaar 2025 zijn de resultaten opgenomen op basis van de zogenaamde functionele kostenindeling. Lasten worden hierbij geïnclassificeerd op basis van hun functie als onderdeel van de kostprijs van een bepaalde functie. Voor zover niet rechtstreeks toe te rekenen worden organisatorische kosten verdeeld door middel van een kostenverdeelstaat. De door Zeeuwlân gehanteerde kostenverdeling is in de jaarrekening 2025 op enkele onderdelen aangepast aan de actuele situatie. Dit heeft te maken met werkzaamheden die veranderen, nieuwe functies of functies die anders zijn ingevuld etc. De verdeling sluit na deze aanpassingen aan bij de actuele situatie.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille valt € 2,2 miljoen hoger uit dan in 2024.

- **De huuropbrengsten vallen € 2,5 miljoen hoger uit.**

De huren van de gereguleerde woningen nemen als gevolg van de reguliere huurverhoging met € 1,8 miljoen toe. De huren van de geliberaliseerde woningen nemen als gevolg van de reguliere huurverhoging met € 0,2 miljoen toe. De huren van de bedrijfsruimten nemen als gevolg van de reguliere huurverhoging met € 0,1 miljoen toe. De harmonisatie bij nieuwe verhuringen resulteerde per saldo in € 0,3 miljoen meer huur. Opgeleverde nieuwbouw in Zierikzee, Burgh Haamstede, Dreischor, Serooskerke en Oost-Souburg leidde tot circa € 0,5 miljoen meer huuropbrengsten. De huurderiving voor leegstand en oninbaarheid valt in 2025 € 0,4 miljoen hoger uit dan in 2024.

- **De onderhoudslasten vallen € 0,2 miljoen hoger uit.**

De lasten voor planmatig onderhoud zijn € 0,5 miljoen hoger dan in 2024, voornamelijk als gevolg van door de aannemers doorgevoerde prijswijzigingen. Het reparatie-onderhoud is € 0,7 miljoen lager, als gevolg van een afname van vochtmeldingen en een ingezet traject om de kosten te beheersen. De toegerekende organisatiekosten vallen € 0,4 miljoen hoger uit in verband met toegenomen organisatiekosten en beperkte aanpassingen in de kostenverdeelstaat.

- **De overige directe operationele lasten exploitatie bezit vallen € 0,1 miljoen hoger uit.**

De post lokale belastingen is € 0,1 miljoen hoger ten opzichte van 2024, met name als gevolg van de toename van de WOZ waarden en de hiermee samenhangende onroerende zaakbelastingen en waterschapslasten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille valt € 1,2 miljoen hoger uit dan in de jaarrekening 2024. Er zijn 42 woningen verkocht in 2025 (inclusief 5 doorverkoop VOV) ten opzichte van 25 in 2024 (inclusief 1 doorverkoop VOV). De gemiddelde verkoopopbrengst viel hoger uit (€ 263.000 in 2025, ten opzichte van € 259.000 in 2024), de gemiddelde marktwaarde (lees boekwaarde) van de verkochte woningen viel ook hoger uit (€ 170.000 in 2025 ten opzichte van € 167.000 in 2024).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2025 € 43,1 miljoen nadelig ten opzichte van een waardeontwikkeling van € 101,3 miljoen voordelig in de jaarrekening 2024, een minder positieve waardeontwikkeling van € 144,4 miljoen.

- In 2025 is de waarde van het vastgoed in exploitatie (commercieel en sociaal) met in totaal € 27,8 miljoen afgenomen, terwijl de waarde van het vastgoed in exploitatie in 2024 met € 108,9 miljoen was toegenomen, de toename van de waarde in 2025 is dus € 111,7 miljoen minder. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door de parameters in de "basis" marktwaardering. Deze zijn door Zeeuwlân slechts beperkt beïnvloedbaar. Het gaat dan voornamelijk om mutatie van WOZ-waarden, aanpassingen van de disconteringsvoet, mutaties in objectgegevens en methodische wijzigingen in het handboek.
- In 2025 hebben er desinvesteringen plaatsgevonden (sloop) van woningen voor in totaal € 2,1 miljoen, terwijl de desinvesteringen in 2024 € 3,0 miljoen bedroegen, dit is een verschil van € 0,9 miljoen voordelig.
- De onrendabele investeringen in verschillende nieuwbouwprojecten en bestaand bezit zijn in 2025 € 13,8 miljoen en bedroegen in 2024 € 4,8 miljoen, een verschil van € 9,0 miljoen nadelig.

Leefbaarheid

De kosten voor leefbaarheid vallen in 2025 € 0,1 miljoen hoger uit dan in 2024. Er worden veel leefbaarheidsprojecten uitgevoerd, waardoor ook de toerekening van organisatiekosten aan leefbaarheid in 2025 hoger uitvalt.

Saldo financiële baten en lasten

De financiële lasten nemen in 2025 met € 0,2 miljoen toe ten opzichte van 2024.

- De waarde van de woningen die zijn verkocht met de kopen naar wens formule zijn gewaardeerd op de balans als financieel vast actief. Jaarlijks verandert de waarde van de woningen en deze waarde wordt verantwoord bij de financiële baten en lasten. In 2025 is de toename van de waarde van deze woningen € 0,4 miljoen hoger dan in 2024.
- De rente die we betalen over leningen die we hebben opgenomen van externe geldverstrekkers neemt in 2025 als gevolg van de toenemende lening portefeuille toe met € 0,6 miljoen ten opzichte van 2024.

Belastingen

De in 2025 te betalen vennootschapsbelasting bedraagt € 1,9 miljoen ten opzichte van € 3,0 miljoen in 2024. De voornaamste oorzaak hiervan is de correctie van € 1,2 miljoen op de vennootschapsbelasting met betrekking tot belastingjaar 2018, waarin door Zeeuwlân een onderhoudsvoorziening is gevormd. In 2025 is met de belastingdienst overeenstemming bereikt over deze voorziening.

Ontwikkeling na balansdatum

In 2025 is een voorlopige overeenkomst gesloten voor de overname van 19 DAEB woningen en 1 niet-DAEB woning van Woongoed Middelburg. Deze woningen bevinden zich in het werkgebied van Zeeuwlân (respectievelijk aan de Sandenburghlaan in Veere en Veldzigt in Oostkapelle). De woningen worden overgenomen door middel van een activa-passiva transactie, waarbij Zeeuwlân naast de woningen ook een lening overneemt van Woongoed Middelburg. Met de belastingdienst is begin 2026 overeenstemming bereikt met betrekking tot deze transactie. Omdat de belastingdienst deze transactie ziet als taakoverdracht van Woongoed Middelburg aan Zeeuwlân, is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De koopsom van de woningen bedraagt € 4,9 miljoen en de lening die Zeeuwlân van Woongoed overneemt bedraagt

€ 3,1 miljoen, per saldo resteert € 1,8 miljoen. De overdracht van de woningen heeft plaatsgevonden op 27 februari 2026.

Ontwikkeling van de marktwaarde

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden vastgesteld en daarmee volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag. In 2025 is de spanning op de woningmarkt hoog gebleven en de prijzen zijn opnieuw blijven

stijgen. Bestaande woningen zijn ook in Zeeland weer behoorlijk in waarde toegenomen. De NVM rapporteert over 2025 in Zeeland een stijging van circa 5,7%. Het handboek marktwaardering ziet aan de andere kant dat de risico's in de woningmarkt toenemen en vertaalt dit in een stijgende disconteringsvoet. Daarnaast is er druk op de markthuren in de regio overig Zeeland. De marktwaarde van onze portefeuille neemt met 0,89% (€8,5 miljoen) licht af naar €949,6 miljoen.

Mutatie marktwaarde 2025 ten opzichte van 2024

Verloop marktwaarde 2024-2025 Bedragen (x 1000)	Verloop	
Marktwaarde 2024	958.100	
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie handboek 2024 ¹		-49.500
Parameter aanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen ¹		-22.400
Subtotaal parameteraanpassingen	-71.900	
Voorraadmutaties ²	3.200	
Mutatie objectgegevens ³	60.200	
Marktwaarde 2025	949.600	

1. De toename wordt veroorzaakt door de historische leegwaardestijging (+ €9.900), de stijging van de markthuurlen per saldo (+ €700), de macro economische ontwikkelingen als gevolg van lagere inflatiepercentages (+ €800) en de kosten van belastingen en verzekeringen (+ €200). De gestegen disconteringsvoet (-/- €66.600), de gestegen onderhouds- en beheerparameters (-/- €8.500), de ingerekende reguliere huurtoeslag (-/- €7.900) en de correctie concept en definitief handboek 2024 (-/- €300) zorgen voor een correctie op de waardestijging. Overige effecten zorgen per saldo voor de resterende afname (-/- €200).
2. De wijzigingen in de voorraad leiden tot een stijging van €3.200. De afname door verkoop en sloop van 108 eenheden bedroeg (-/- €13.700) en de toename door de oplevering van 111 eenheden bedroeg (+ €16.900).
3. Mutaties in de objectgegevens leiden tot een stijging van €60.200. Deze stijging wordt veroorzaakt door een gestegen woz-waarde (+ €41.000), gestegen contracthuren (+ €18.800), hogere maximale huren (+ €2.900), wijzigingen in complexdefinities (+ €2.900), toename van de leegstand (+ €1.300). De daling van de mutatiegraad (-/- €5.600) en de opname van achterstallig onderhoud (-/- 1.200) zorgen voor een correctie op de waardestijging). Overige effecten zorgen voor een toename (€100).

Van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde

Tussen de twee waarderingsmethoden, beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat, zitten verschillen in doelstellingen en uitgangspunten.

Bij de beleidswaarde wordt vooral gekeken naar de waarde van het vastgoed dat voortkomt uit het eigen beleid van Zeeuwend. De marktwaarde in verhuurde staat bepalen we op grond van de marktconforme inkomsten en uitgaven voor de komende 15 jaar plus de opbrengst van het uitpanden (verkoop) na deze 15 jaar. De verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde bestaan uit beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beheer en de gehanteerde disconteringsvoet.

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt in de jaarrekening 2025 €949,6 miljoen en de beleidswaarde €607,5 miljoen. Het verschil van €342,1 miljoen valt te verklaren door de verschillen in uitgangspunten tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per onderdeel te nivelleren. Deze uitgangspunten worden hieronder toegelicht:

Beschikbaarheid

De marktwaarde in verhuurde staat is het bedrag dat het vastgoed zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. Om de marktwaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpandscenario als een doorexpluatiescenario, waarna we het vastgoed waarden tegen de hoogste van deze twee scenario's. In werkelijkheid zullen we het overgrote deel van ons bezit langdurig exploiteren en wordt in de beleidswaarde een correctie gemaakt op de complexen die in de marktwaardering worden uitgepand. De beschikbaarheid heeft in 2025 een waardeverhogend effect op de beleidswaarde. Deze ontwikkeling wordt veroorzaakt doordat in de marktwaardering 2025 veel meer woningen en parkeerplaatsen worden

gewaardeerd op het doorexploiteerscenario dan in 2024. In 2025 worden 91 complexen (woningen en parkeren) gewaardeerd op het doorexploiteerscenario (2024: 76 complexen). Deze ontwikkeling wordt veroorzaakt door de toename van de disconteringsvoet doorexploiteren (0,08%) en de toename van de disconteringsvoet bij uitponden (+0,92%). Als gevolg van de hogere disconteringsvoet (zowel absoluut als ook in de toename) bij uitponden blijft het aantal complexen met een uitponsscenario laag. De beleidswaarde kent in tegenstelling tot de marktwaardering geen overdrachtsbelasting. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat of doorexplotatie is €26,3 miljoen.

Betaalbaarheid

Bij de berekening van de beleidswaarde wordt de huurprijs bij mutatie verhoogd naar 70 tot 80% van de maximale huurprijs (beleidshuur), eventueel afgetopt op aftoppingsgrenzen. Bij de berekening van de marktwaarde wordt de huurprijs bij mutatie marktconform aangepast. De marktconforme huurprijs is doorgaans hoger dan de streefhuur. Met gemeenten en huurdersorganisaties maken wij afspraken over de betaalbaarheid van onze woningen. De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van markthuren en ligt daarmee niet in lijn met deze sociale afspraken. In de berekening van de beleidswaarde over 2025 is rekening gehouden met de verwachte huurstijging in de komende jaren. In 2025 zijn de streefhuren toegenomen als gevolg van woningverbeteringen en de stijging van de huurprijsgrenzen. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het onderdeel betaalbaarheid is ten opzichte van 2024 kleiner geworden. Het verschil tussen de gebruikte huren betekent een verschil in waarde van €201,4 miljoen (2024: €237,2 miljoen).

Kwaliteit

De marktwaarde gaat uit van genormeerd onderhoud per type woning. Dit zijn alleen de instandhoudingsonderhoudskosten die jaarlijks moeten worden gemaakt om de onderhoudstoestand van de woning per balansdatum te handhaven. In de beleidswaarde gaan we uit van het daadwerkelijke onderhoud dat wij gedurende de levensduur van het bezit uitvoeren. Het verschil in de uitgaven om het bezit aan onze kwaliteitseisen gedurende door ons ingeschatte levensduur te laten voldoen is €260,5 miljoen.

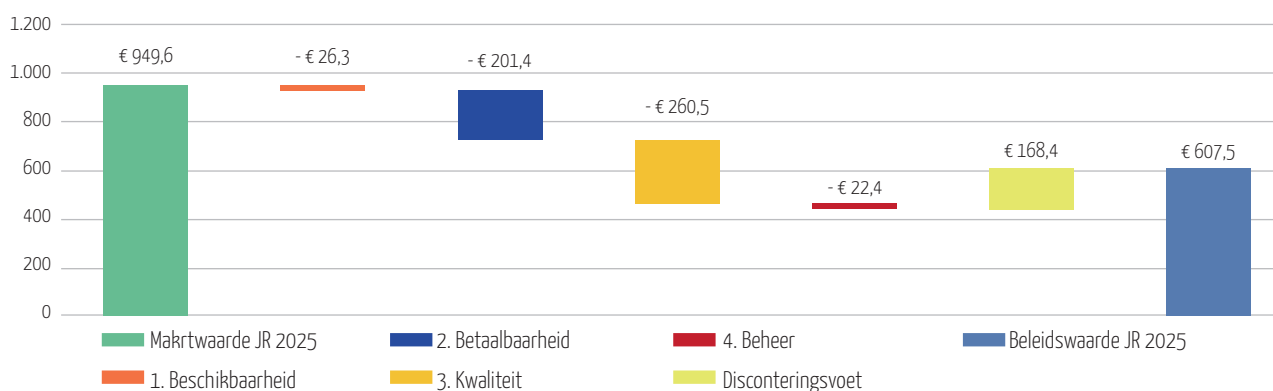
Beheer

De marktwaarde gaat uit van genormeerde beheerkosten en waardeert leefbaarheidsafspraken tussen gemeente en corporatie niet. In de beleidswaarde gaan we uit van kasstromen die wij in ons beleid op deze aandachtsgebieden hebben ingerekend. Het verschil bedraagt €22,4 miljoen.

Disconteringsvoet

Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt de marktconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De onderbouwing van de disconteringsvoet wordt jaarlijks (in oktober) gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen. Voor 2025 is de disconteringsvoet voor de DAEB vastgesteld op 4,22% en voor de Niet-DAEB op 4,76%. Het aanpassen van de disconteringsvoet leidt tot een stijging van de beleidswaarde van €168,4 miljoen.

Waardeverloop Marktwaarde naar Beleidswaarde 2025 (x 100.000)



De aanpassingen zijn uitgevoerd met de marktwaarde 2025 als vertrekpunt. Het effect van deze aanpassingen bedraagt €342,1 miljoen.

De marktwaarde is ingevoerd om beter vergelijkbaar te zijn met andere (commerciële) partijen. Die vergelijking is deels misleidend: commerciële partijen hebben immers andere doelstellingen en mogelijkheden dan woningcorporaties met een maatschappelijke opdracht, namelijk het huisvesten van mensen met lagere inkomens. Met het invoeren van de beleidswaarde wordt beoogd de maatschappelijke bestemming van het vermogen in beeld te brengen.

Mutatie beleidswaarde 2025 ten opzichte van 2024

De beleidswaarde eind 2025 is met ruim € 47 miljoen (7,1%) afgenomen ten opzichte van 2024. De afname is als volgt te verklaren:

Verloop beleidswaarde 2024-2025 Bedragen (x 1000)	Verloop	
Beleidswaarde 2024	657,9	
Af: Beleidswaarde 2024 BOG/MOG/ZOG ⁴	(35,5)	
Beleidswaarde 2024 woningen en parkeren	622,4	
Parameter aanpassingen marktwaarde		(5,9)
Parameter aanpassingen beleidswaarde		(75,2)
Subtotaal parameteraanpassingen ¹	(81,1)	
Voorraadmutaties ²	3,2	
Mutatie objectgegevens ³	24,5	
Beleidswaarde 2025 woningen en parkeren	569,0	
Bij: Beleidswaarde 2025 BOG/MOG/ZOG ⁴	38,5	
Beleidswaarde 2024	607,5	

De beleidswaarde van het bedrijfsmatig, maatschappelijk, en zorgvastgoed (BOG/MOG/ZOG) wordt in de tabel separaat getoond. De beleidswaarde van deze complexen is gelijk aan de marktwaarde.

1. Wijzigingen in de waarderingsparameters zorgen per saldo voor een effect op de beleidswaarde van circa €81.100. De gewijzigde waarderingsparameters van de marktwaarde zorgen voor een afname van circa €5.900. Deze afname wordt veroorzaakt door aanpassingen in de macro economische gegevens van de loon- en prijsinflatie (+ €5.600), de aanpassingen in de disconteringsvoet (-/- €7.300) en de daling van de gemiddelde reguliere huurstijging (-/- €4.200). De gewijzigde waarderingsparameters van de beleidswaarde (-/- €75.200) dragen bij aan een afname van de beleidswaarde. Deze toename wordt veroorzaakt door de aanpassingen van de beleidshuren (+ €57.000), de toegenomen huurstijging (+ €9.000), de mutatie van de onderhoudsnorm (-/- €135.800) en de toename van de beheernorm (-/- €5.400).
2. Voorraadmutaties zorgen voor een toename van ca €3.200. Nieuwbouw en aankoop zorgen voor een toename (+ €9.600), sloop en verkoop (-/- €6.400) zorgen echter voor een negatieve mutatie van de beleidswaarde.
3. Gewijzigde vastgoedgegevens zorgen voor een toename van ca. €24.500. Dit is een gevolg van toegenomen contracturen

(+ €24.100), de toename van meer vrijgekomen woningen (+ €1.100), de gestegen maximale huur (+ € 600), toegenomen woz waarden (+ €200) en het afgenomen aantal woningen met een E/F/G label (+ €200). Het verwerken van achterstallig onderhoud in de waardering (-/- €1.300) en de afname van de mutatiegraad (-/- €400) zorgen voor een correctie op de toename.

4. De markt- en daarmee ook de beleidswaarde van de niet-woningen zorgt voor een toename van ca €3.000. Deze toename wordt veroorzaakt door de oplevering van Mдина.

Litgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €342,1 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat het eigen vermogen op basis van beleidswaarde €392,6 miljoen bedraagt ten opzichte van €734,7 miljoen op basis van de marktwaarde. Bij de bepaling van het effect op het eigen vermogen is geen rekening gehouden met mutaties van latente belastingen. De beleidswaarde wordt momenteel gebruikt voor het bepalen van ratio's op basis waarvan de corporatie wordt beoordeeld. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Zeeuwlant. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Investerings

Investeringsbeslissingen vinden bij Zeeuwend plaats op basis van de projecten die opgenomen zijn in de begroting. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting worden verschillende ratio's gebruikt om de investeringen aan te toetsen. Voor Zeeuwend is de financiële duurzaamheid op de lange termijn een belangrijke voorwaarde bij het doen van investeringen. Daarom wordt vanaf 2025 een meerjarenbegroting met een looptijd van vijftien jaar opgesteld. De hieruit voortkomende ratio's worden getoetst aan de externe normen en aan het Duurzaam Prestatiemodel dat door Aedes in samenwerking met onze toezichhouders is ontwikkeld. In dit model wordt een onderscheid gemaakt tussen het kwalitatief en kwantitatief op peil houden van de bestaande voorraad en het doen van uitbreidingsinvesteringen. Pas als de bestaande voorraad op termijn op orde blijft, kan er geïnvesteerd worden in uitbreiding. Voor de berekening die nodig is om dit verschil weer te geven, maken we gebruik van het DrieCompartimenten-Model 3.0 van Finance Ideas.

In de begroting wordt een normatief stichtingskostenbedrag per woning opgenomen en hier wordt elk project dat in het begrotingsjaar gaat starten aan getoetst. Toetsing aan de interne en externe normen vindt dus plaats in de begroting. Als de projecten zijn opgenomen in de begroting en de stichtingskosten vallen onder het bedrag waarmee in de meerjarenbegroting is gerekend, wordt er alleen nog getoetst op marktconformiteit van de kosten en de marktwaarde van het project. Er vindt geen toets plaats op rendement of (berekende) onrendabele top.

Zeeuwend heeft een investeringsreglement, waarin de kaders en normen voor investeringen door Zeeuwend zijn vastgelegd. In het investeringsreglement zijn de bevoegdheden met betrekking tot investeringen vastgelegd. Ook het proces om tot besluitvorming te komen ligt vast in dit reglement. In 2024 is het investeringsreglement geactualiseerd en door de RvC in de vergadering van 21 januari 2025 goedgekeurd.

Reglement financieel beleid en beheer

Zeeuwend beschikt conform de regelgeving over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement draagt ertoe bij dat de financiële continuïteit van de woningcorporatie niet in gevaar wordt gebracht. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgesteld voor beleggingen en derivaten. Het reglement heeft ook betrekking op verbonden ondernemingen waarin Zeeuwend aandeelhouder of aansprakelijk vennoot is.

In 2025 heeft Zeeuwend uitvoering gegeven aan het vastgestelde regle-

ment financieel beleid en beheer. De financiële continuïteit is een belangrijk onderdeel van periodieke rapportages en de meerjarenbegroting. Het reglement zelf wordt actueel gehouden door de actualisering onderdeel uit te laten maken van de jaarlijkse planning & control cyclus. Het vernieuwde reglement is door de RvC op 21 januari 2025 goedgekeurd.

Treasuryfunctie

Treasuryactiviteiten zijn dienend aan de missie en visie, de kerntaken en doelstellingen van Zeeuwend.

De treasuryfunctie is verantwoordelijk voor het (optimaliseren van) beheer van de ingaande en uitgaande geldkasstromen. Daarnaast waarborgt de treasuryfunctie de beschikbaarheid van financiële middelen op de korte en lange termijn. Dit betekent dat de organisatie een duurzame toegang tot de financiële markt heeft en dat financiering tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden worden afgesloten. Ten slotte is de treasuryfunctie verantwoordelijk voor het signaleren en beheersen van de financiële risico's, bijvoorbeeld renterisico en liquiditeitsrisico.

De treasuryfunctie streeft de volgende doelstellingen na:

- het waarborgen van beschikbaarheid van financiële middelen, zodat Zeeuwend te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen;
- het beheersen van de financiële risico's;
- het optimaliseren van de financiële functie;
- het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten om financiering tegen acceptabele (marktconforme) condities aan te trekken;
- het beschermen en beheersen van vermogens- en (rente)resultaten tegen ongewenste financiële risico's, zoals renterisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en operationeel risico;
- het minimaliseren van interne en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities;
- het optimaliseren van de renteresultaten binnen de vastgestelde interne en externe kaders;
- het realiseren van tijdige, juiste en volledige informatiestromen;
- het onderhouden van contacten met banken en andere financiers.

De treasuryfunctie heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasurybeleid liggen bij het beheersen en beperken van financiële risico's.

De uitvoering van de treasuryfunctie is opgedragen aan de business controllers van Zeeuwend. De bestuurder is verantwoordelijk voor de totale uitvoering van het treasurybeleid. Besluiten over transacties die passen binnen het treasuryreglement en het treasuryjaarplan worden door de directeur-bestuurder genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen. Besluiten over transacties die hier niet binnen passen, worden ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd.

Treasurybeleid

Het treasurybeleid is vastgelegd in een treasuryreglement. Het reglement is in 2024 geactualiseerd en goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering 21 januari 2025.

Treasurycommissie

Bij Zeeuwlant is een treasurycommissie ingesteld. Deze bestaat uit:

- Manager bedrijfsvoering
- Business controller
- Financieel economisch medewerker
- Indien gewenst een externe deskundige.

De directeur-bestuurder kan op eigen verzoek deelnemen aan de vergaderingen van de commissie. De concerncontroller kan op eigen verzoek de vergaderingen van de commissie bijwonen als toehoorder.

De treasurycommissie vergadert tenminste twee keer per jaar. Tijdens die vergaderingen worden in ieder geval voorkomende wijzigingen in de meerjarenontwikkeling en de marktomstandigheden besproken. In het treasuryjaarplan is een liquiditeitsprognose voor de korte (24 maanden) en voor de lange termijn (10 jaar) opgenomen. Bij de bespreking van het jaarplan beoordeelt de treasurycommissie tevens welke financieringsbehoefte er is voor de korte en lange termijn.

Treasuryjaarplan

Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld. In het treasuryjaarplan worden de treasuryacties voor het komende jaar beschreven. Het treasuryjaarplan vormt de basis voor de uitvoering en de aansturing van en voor de controle op de treasurywerkzaamheden. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de begroting en de daaraan gekoppelde meerjarenbegroting. Het treasuryjaarplan wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Treasuryactiviteiten 2025

In 2025 zijn overeenkomstig het treasuryjaarplan 2025 de volgende acties uitgevoerd/opgestart:

- er is een 10-jaars lineaire lening afgesloten bij de Waterschapsbank voor een bedrag van € 10 miljoen. Het rentepercentage op deze lening bedraagt 2,782% (inclusief opslag) en de aflossing vindt jaarlijks plaats op 2 januari;
- er is een 15-jaars fixe lening afgesloten bij de Waterschapsbank voor een bedrag van € 10 miljoen. Het rentepercentage op deze lening bedraagt 3,348% (inclusief opslag) en de aflossing vindt plaats op 3 april 2040;
- er is een 11-jaars fixe lening afgesloten bij de BNG bank voor een bedrag van € 10 miljoen. Het rentepercentage op deze lening bedraagt 3,337% (inclusief opslag) en de aflossing vindt plaats op 1 juli 2036;
- de hoofdsom van de obligolening ten behoeve van garantie door het WSW is aangepast en bedraagt nu maximaal € 5.170.000 (€ 4.928.000 in 2024). De opslag over het opgenomen bedrag is gewijzigd naar 55 basispunten (50 basispunten in 2024) en de bereidstellingsprovisie is gewijzigd naar 24 basispunten (23 basispunten in 2024).

Ontwikkelingen obligo WSW

Obligolening en obligoheffing WSW

De obligoheffing van € 53.485 (€ 56.283 in 2024) is nodig om verliezen bij het WSW op te vangen en wordt geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen van het WSW aan te vullen. De obligolening is nodig om er

zeker van te zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken en de obligoheffing niet voldoende is.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarvan het WSW indien nodig zonder tussenkomst van Zeeuwlant gebruik van kan maken. Over het niet opgenomen deel betaalt Zeeuwlant een bereidstellingsvergoeding. Het niet opgenomen deel van de obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van het onderpandratio. Voor Zeeuwlant bedraagt de obligolening in 2024 maximaal € 5,1 miljoen.

Beschikbare middelen

Ultimo 2025 hebben we een overschot aan liquide middelen van € 6,4 miljoen. Deze middelen hebben we uitgezet op direct opneembare betaal- en spaarrekeningen bij Nederlandse banken met een kredietwaardigheid van tenminste A/A2. Wij verwachten deze middelen in 2026 nodig te hebben voor aflossingen op bestaande leningen en de financiering van projecten.

Inflatie en rente

De inflatie in Europa en in Nederland is in 2025 verder gestabiliseerd. De gemiddelde inflatie in de Eurozone bedraagt in december 2025 2,0% en de inflatie in Nederland bedraagt in december 2025 2,8% (over heel 2025 3,3%). De ECB heeft door de stabiliserende inflatie de beleidsrente in 2025 verlaagd naar 2,0%. Voor leningen met langere looptijden (vanaf 10 jaar) is de rente op dit moment circa 1,0 procent hoger, dit betekent dat de financiële markten op termijn rekening houden met deze inflatieverwachtingen. Zeeuwlant heeft in de begroting 2026-2040 rekening gehouden met de rente die in de leidraad van de Aw werd voorgeschreven.

Meerjarenprognose 2026-2030 (toekomstparagraaf)

Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.917	20.885	23.570	24.031	24.497
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.694	3.940	4.257	4.492	4.305
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.300	6.736	9.875	11.883	12.375
Overige organisatiekosten	-1.278	-1.310	-1.343	-1.376	-1.411
Leefbaarheid	-958	-982	-1.007	-1.032	-1.058
Bedrijfsresultaat	17.764	29.269	35.352	37.997	38.708
Saldo financiële baten en lasten	-7.321	-8.341	-9.188	-9.769	-10.458
Resultaat voor belastingen	10.353	20.928	26.164	28.228	28.250
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
Belastingen	-2.320	-3.696	-4.196	-4.273	-4.333
Resultaat na belastingen	8.033	17.233	21.967	23.953	23.917

Operationeel resultaat (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030
Resultaat na belastingen	8.033	17.233	21.967	23.953	23.917
Af: Resultaat op verkoop woningen	-2.694	-3.940	-4.257	-4.492	-4.305
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.300	-6.736	-9.875	-11.883	-12.375
Resultaat geschoond voor waardeveranderingen in vastgoed en woningverkoop	2.039	6.556	7.836	7.580	7.237

Prognose eigen vermogen op basis van marktwaarde (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030
Beginsaldo	734.757	742.790	760.023	781.990	805.943
Jaarresultaat	8.033	17.233	21.967	23.953	23.917
Eindsaldo	742.790	760.023	781.990	805.943	829.860
Solvabiliteit (afgerond)	74,93%	75,36%	75,89%	76,43%	76,96%

Financiële kengetallen

We borgen onze financiële continuïteit, werken doelmatig en presteren naar vermogen. Uitgangspunt is dat wij op zowel korte als op lange termijn onze doelgroep betaalbaar kunnen huisvesten. Daarom zorgen wij ervoor dat de inkomsten en uitgaven in de komende periode in balans blijven. Onze primaire focus ligt op de kasstromen en op de risico's en kansen op korte en lange termijn.

Voor onze investeringen zijn we deels afhankelijk van externe financiering. Het is mogelijk dat in de toekomst de rente waartegen we financiering aantrekken, stijgt. We richten ons financieel beleid hier op in.

Om de inkomsten en uitgaven op de lange termijn in balans te houden maakt Zeeuwlând gebruik van het duurzaam prestatie-model dat is ontwikkeld door onze toezichhouders in samenwerking met Aedes. We hebben onze financiële sturing ingericht door gebruik te maken van het Drie Compartimentenmodel (versie 3.0). Het model bestaat uit de volgende drie componenten:

- **De beschikbare middelen voor instandhouding**
Deze worden gevormd door de operationele kasstroom en de inflatoire leningruimte (de leningen voor bestaande woningen mogen stijgen met de verwachte inflatie)
- **De instandhoudingsuitgaven**
Dit zijn de uitgaven die nodig zijn om de bestaande woningportefeuille kwalitatief en kwantitatief in stand te houden.
- **De overige volkshuisvestelijke opgaven**
Dit zijn de aanvullende uitgaven, zoals (extra) verduurzaming/herstructurering en uitbreiding.

Het Saldo volkshuisvestelijke continuïteit is het verschil tussen de beschikbare middelen voor instandhouding en de uitgaven die nodig zijn voor de instandhouding. Als er nog additionele middelen zijn kunnen deze worden ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven, zoals extra verduurzaming, herstructurering en uitbreiding. Deze overige inzet beïnvloedt de financiële ruimte die in de jaren daarna beschikbaar is voor instandhouding.

De toezichhouders van de corporatiesector, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteren financiële ratio's, op basis waarvan zij de financiële gezondheid van een corporatie beoordelen. Aan deze ratio's willen wij uiteraard blijven voldoen.

De ratio's zijn berekend op basis van een vastgoedwaardering van het woningbezit op beleidswaarde. De beleidswaarde is de naar het beleid van Zeeuwlând aangepaste marktwaarde van de woningen in exploitatie, gebaseerd op een eeuwigdurende exploitatie.

- ICR (Interest Coverage Ratio): in hoeverre is Zeeuwlând in staat (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- Solvabiliteit: meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- LTV (Loan To Value): meet in hoeverre de beleidswaarde van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op langere termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- Dekkingsratio: meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (= marktwaarde) van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.
- Onderpandratio: Met deze ratio wordt bepaald of in geval van

discontinuïteit van de corporatie de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Toekomstige investeringen

Zeeuwlând verwacht over de periode 2026-2040 circa € 445 miljoen te investeren in zowel de bestaande voorraad als in nieuwbouw projecten. Deze investeringen kunnen deels worden bekostigd uit de verkoop van woningen uit de reguliere voorraad (circa € 185 miljoen) en uit de kasstroom uit de exploitatie van de bestaande vastgoedportefeuille (ca. € 100 miljoen). Daarnaast moet er deze jaren voor ca. € 160 miljoen aan nieuwe leningen worden aangetrokken, de verwachting is dat er voldoende borgingsruimte door het WSW beschikbaar wordt gesteld.

“Slecht weer” scenario's

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting maakt Zeeuwlând gebruik van “slecht weer” scenario's waarbij voor een select aantal risico's de effecten in beeld worden gebracht op de financiële ratio's, waarvan de Interest Coverage Ratio (ICR), de Loan To Value (LTV) en de twee interne ratio's de belangrijkste zijn.

Voor de meerjarenbegroting 2026-2040 zijn de volgende scenario's doorgerekend.

1. Begrotingsvariant Nieuwbouwoopgave ambitie

De eerste variant is die waar we de ambitieuze nieuwbouwplanning hebben ingerekend.

De ICR daalt in dit scenario vanaf 2032 tot onder de norm van 1,4.

De LTV loopt op tot 68% omdat we in dit scenario meer moeten lenen.

2. Scenario 1. Huurbevrozing 2026

In dit scenario gaan we uit van een huurbevrozing voor de sociale huursector in 2026. De huurbevrozing heeft met name een effect op de ICR, die daalt dan in 2033 tot onder de norm van 1,4. Op de LTV heeft dit scenario geen groot effect.

3. Scenario 2. Hogere rente (+1,0%)

In dit scenario gaan we uit van een rente die structureel 1% hoger is dan waar in de begroting vanuit wordt gegaan. Dit heeft met name effect op de ICR, die in dit geval vanaf 2032 tot onder de norm daalt. Op de LTV heeft dit scenario geen groot effect.

4. Scenario 3. Lagere rente (-1,0%)

In dit scenario gaan we uit van een rente die structureel 1% lager is dan waar in de begroting vanuit wordt gegaan. Dit heeft met name effect op de ICR, die in dit geval tot en met 2040 boven de norm van 1,4 blijft. Op de LTV heeft dit scenario geen groot effect.

5. Scenario 4. Loon- en onderhoudsinflatie (+1,0%)

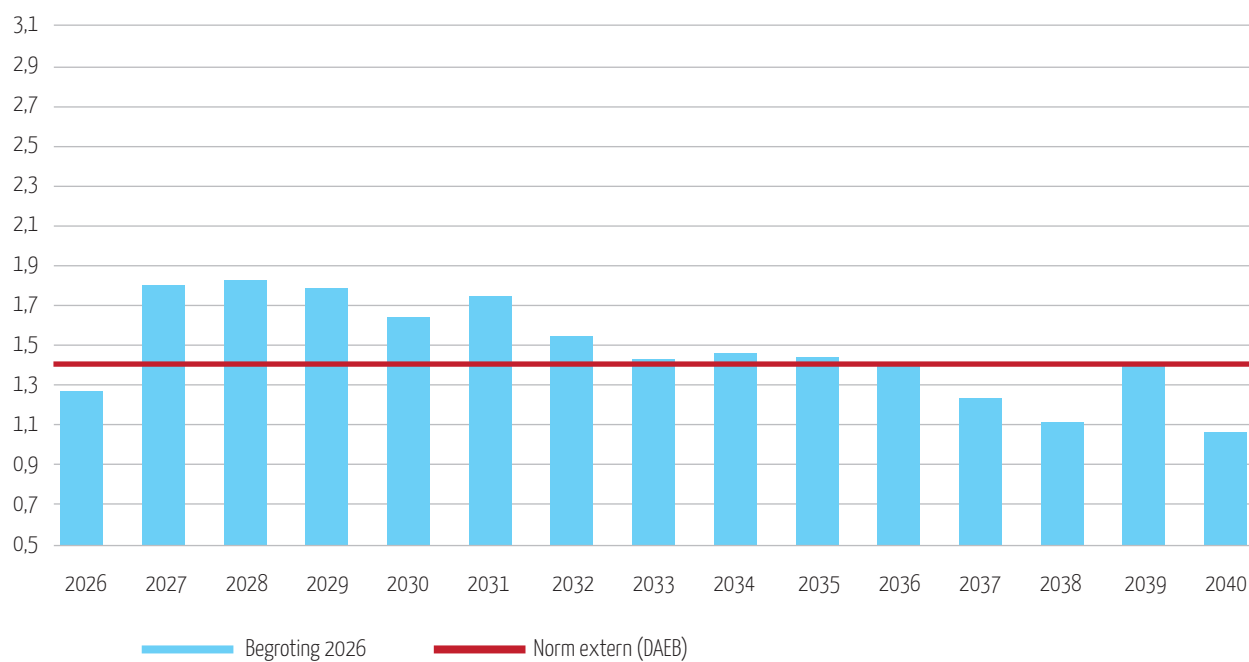
In dit scenario gaan we uit van een loon- en onderhoudsinflatie die structureel 1% hoger is dan waar in de begroting vanuit wordt gegaan. Dit heeft dus effect op onze belangrijkste kosten. Dit scenario heeft met name effect op de ICR, die daalt dan in 2032 al tot onder de norm van 1,4. Maar ook de LTV loopt in dit scenario op tot 57%.

6. Scenario 5. Verkopen gehalveerd

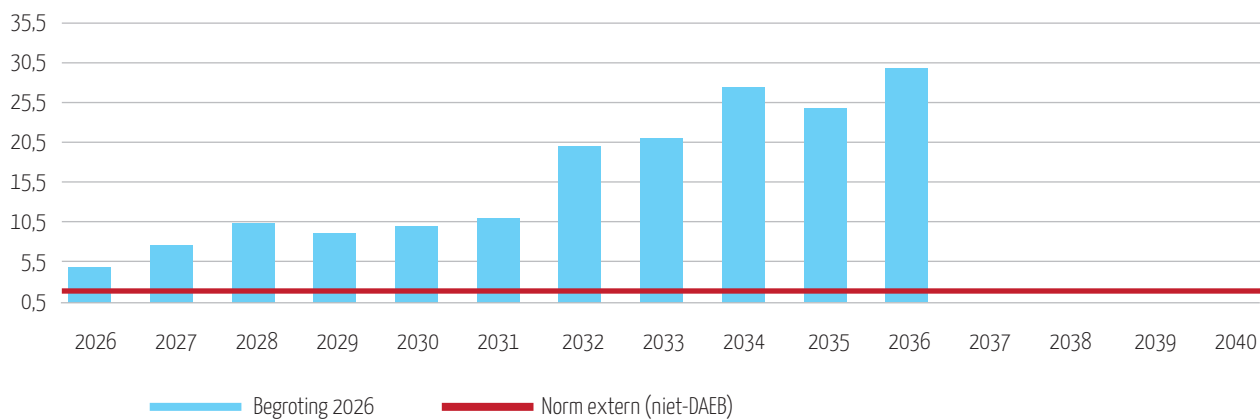
In dit scenario gaan we uit van lagere aantallen verkochte woningen. We stellen de verkopen op 50% van waar we in de begroting vanuit gaan. We zien dat dit scenario tot gevolg heeft dat de ICR in 2033 tot onder de norm van 1,4 daalt. In dit scenario stijgt de LTV tot 56% omdat we meer moeten lenen.

Liquiditeitskengetallen

Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB



Interest Coverage Ratio (ICR) niet-DAEB



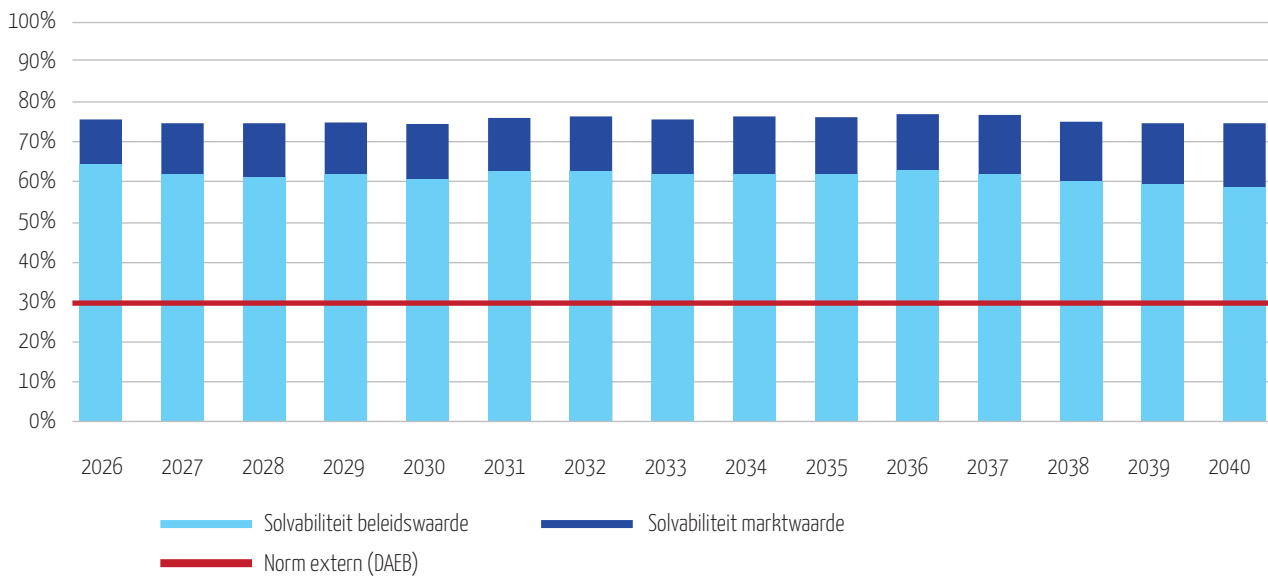
Interest Coverage Ratio (ICR) totaal



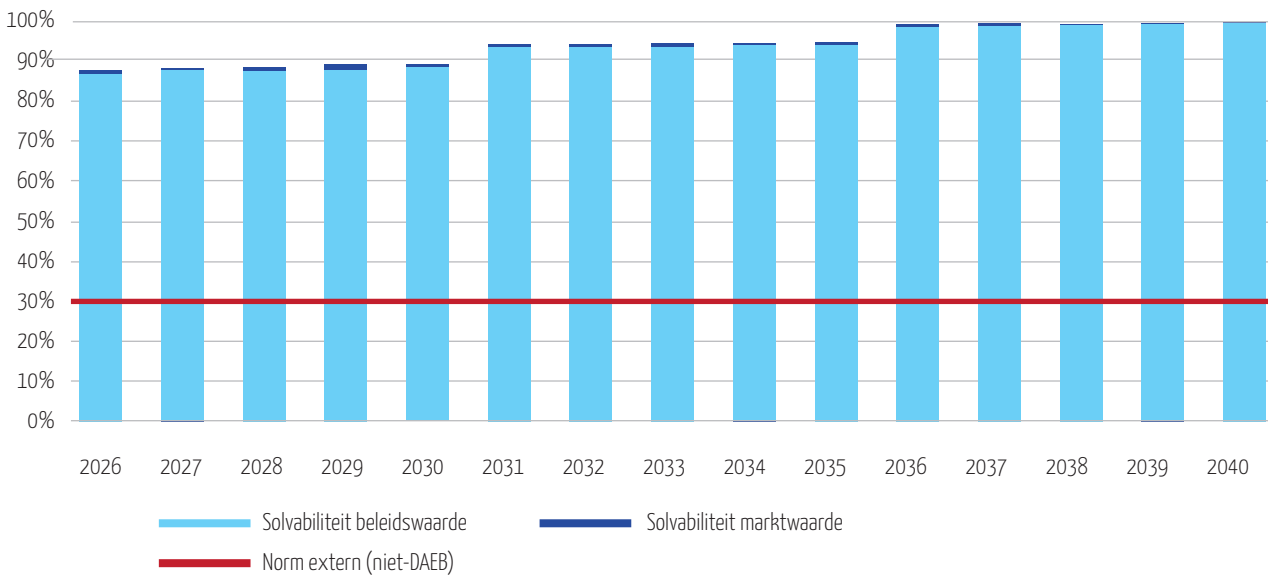
De Interest Coverage Ratio (ICR) is de kasstroom uit operationele activiteiten ten opzichte van de rente uitgaven op het vreemd vermogen. Door het WSW is deze norm voor DAEB gesteld op 1,4 en 1,8 voor niet-DAEB. Aan deze norm wordt in de meerjarenbegroting niet in alle jaren voldaan. De ICR DAEB komt in 2026 door een samenloop van planmatig onderhoudsprojecten en onderhoud aan het kantoor van Zeeuwend onder de norm uit. Hierover is met de toezichhouders overleg gevoerd. Vanaf 2037 komen we structureel onder de norm uit, hier moeten we in de komende jaren op monitoren en mogelijk bijsturen.

Solvabiliteitskengetallen

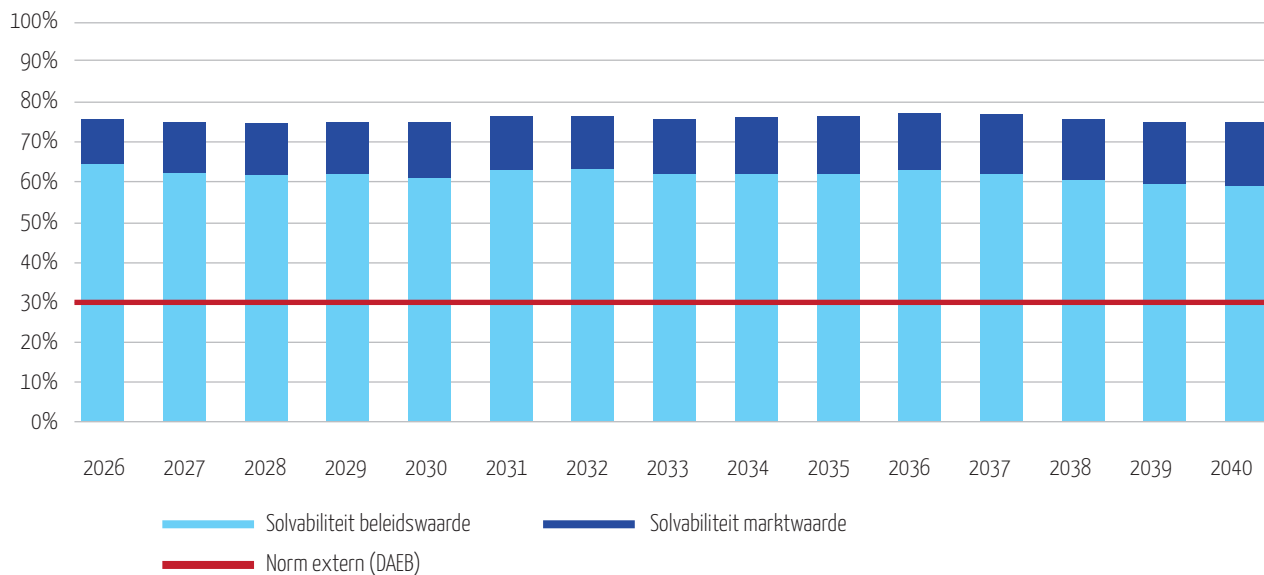
Solvabiliteit DAEB



Solvabiliteit niet-DAEB



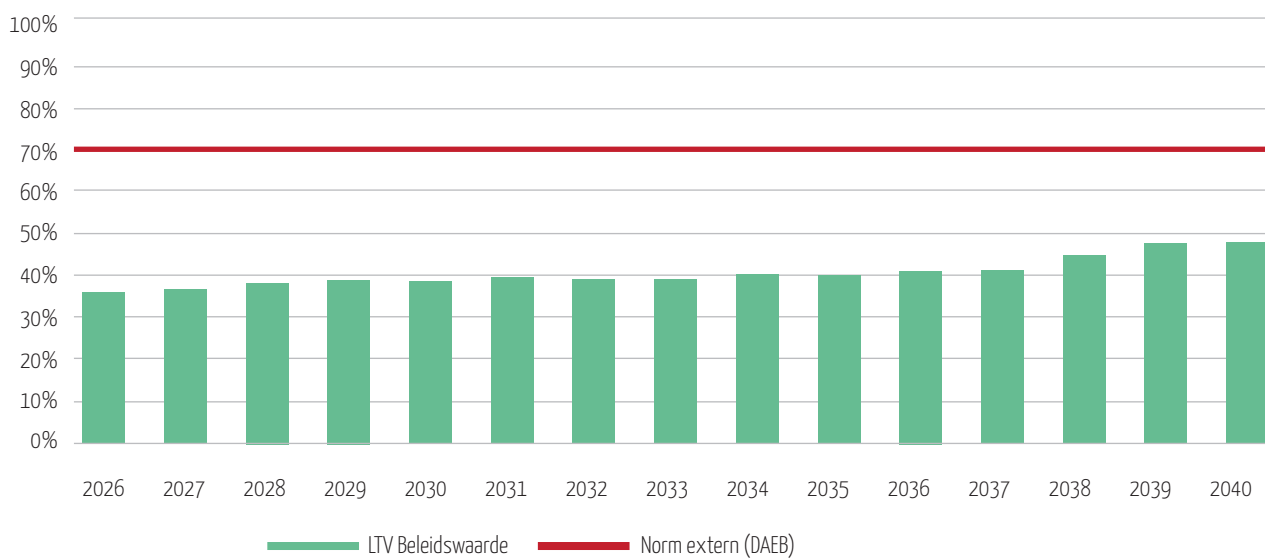
Solvabiliteit totaal



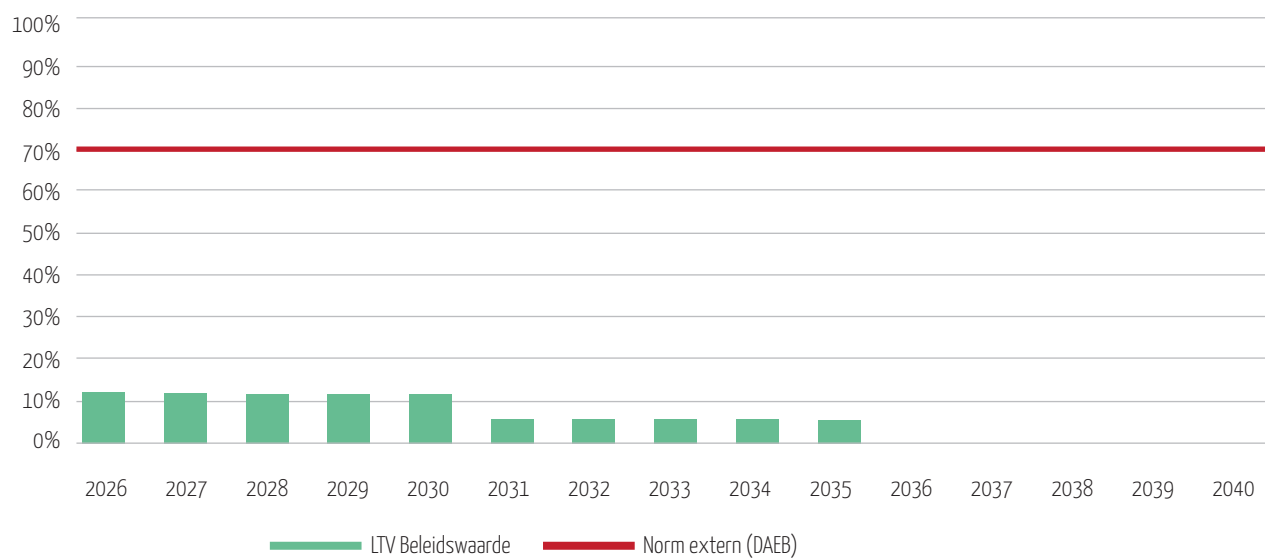
In de voorgaande grafieken is de solvabiliteit op basis van de waardering van het bezit op beleidswaarde en aanvullend de marktwaarde te zien. Dit zijn de waarden op basis waarvan toezichhouders WSW en de Aw de solvabiliteit bepalen. Door de toezichhouders is de norm ten aanzien van de solvabiliteit gesteld op 30% voor DAEB en niet-DAEB. Hier blijven we ruimschoots boven.

Loan to value

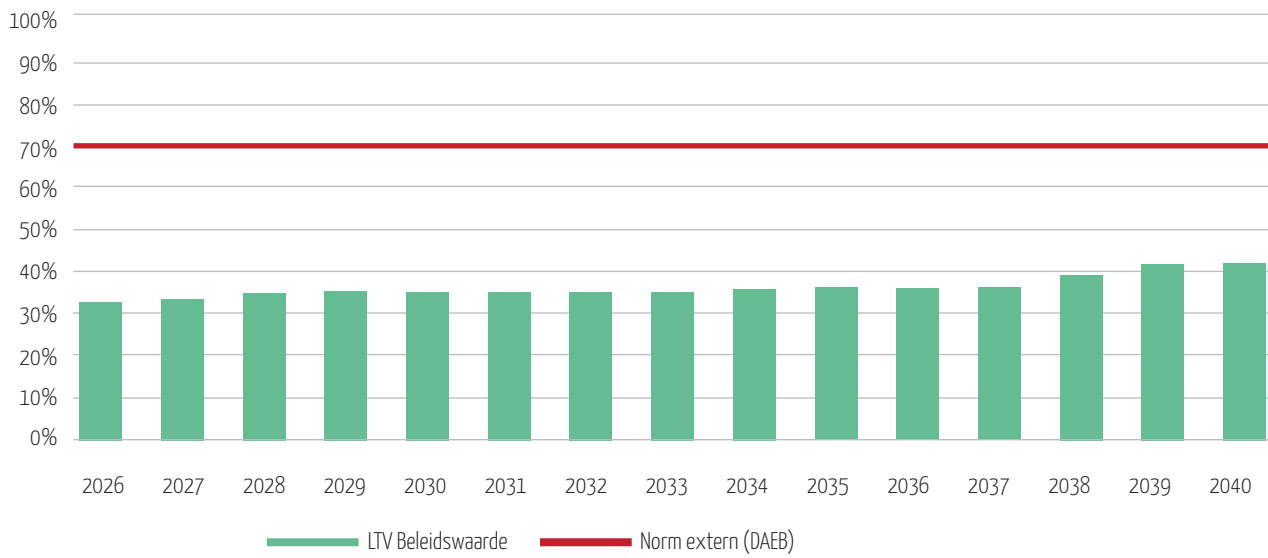
Loan to Value DAEB



Loan to Value niet-DAEB



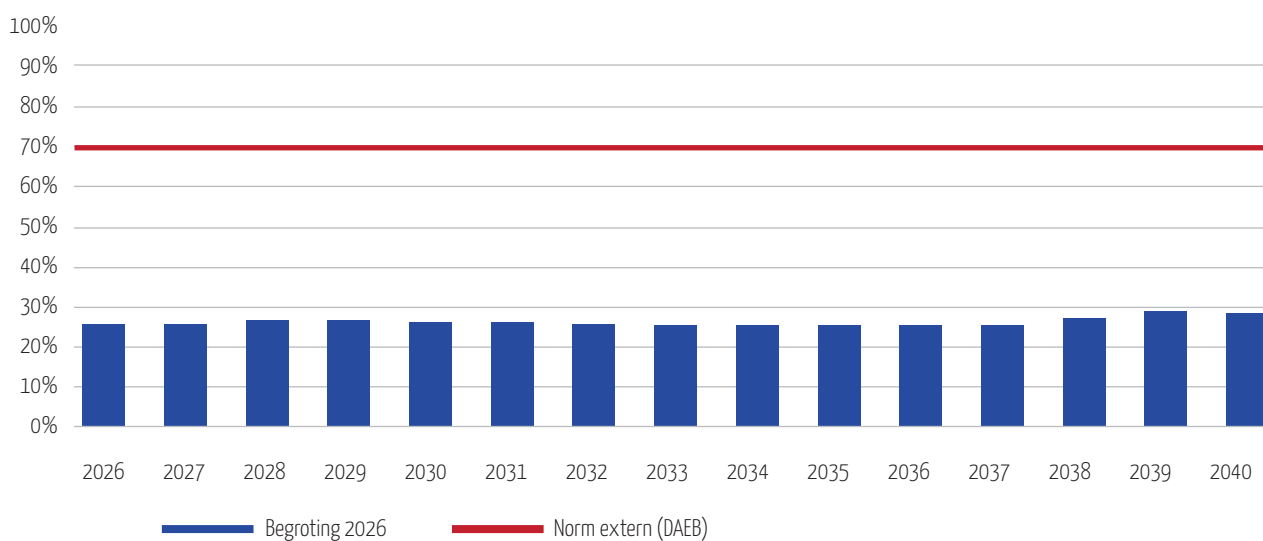
Loan to Value totaal



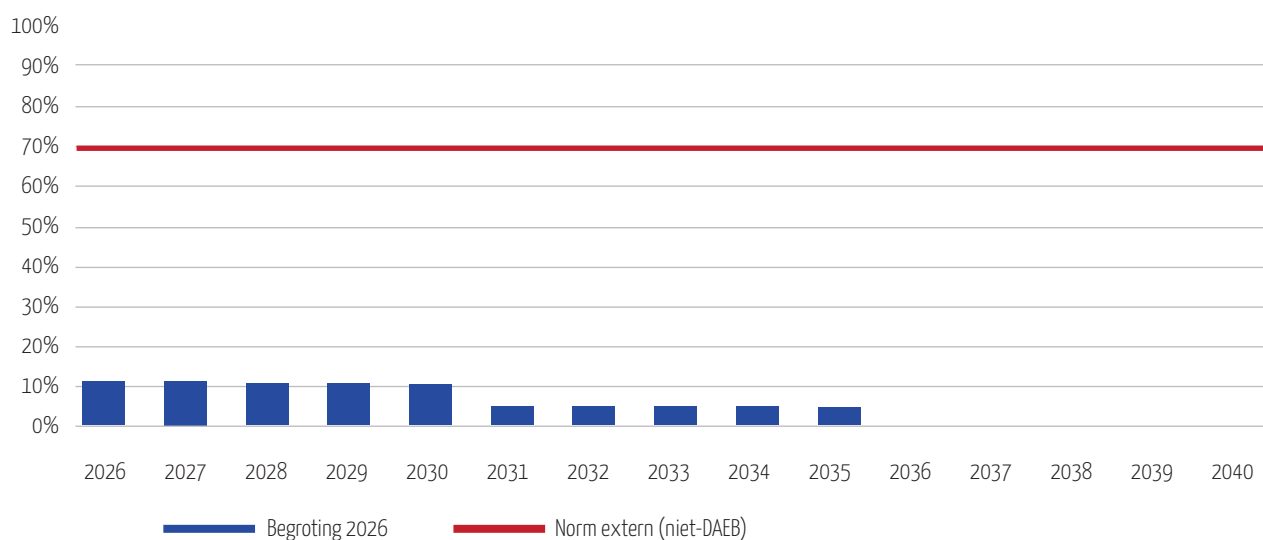
In bovenstaande grafieken is de Loan to Value uitgebeeld. De Loan to Value geeft de (sociale) verdien capaciteit van de voorraad weer ten opzichte van het vreemd vermogen. De Loan to Value mag maximaal 70% bedragen voor DAEB en niet-DAEB. We blijven hier in de begrotingsperiode ruim onder.

Dekkingsgraad

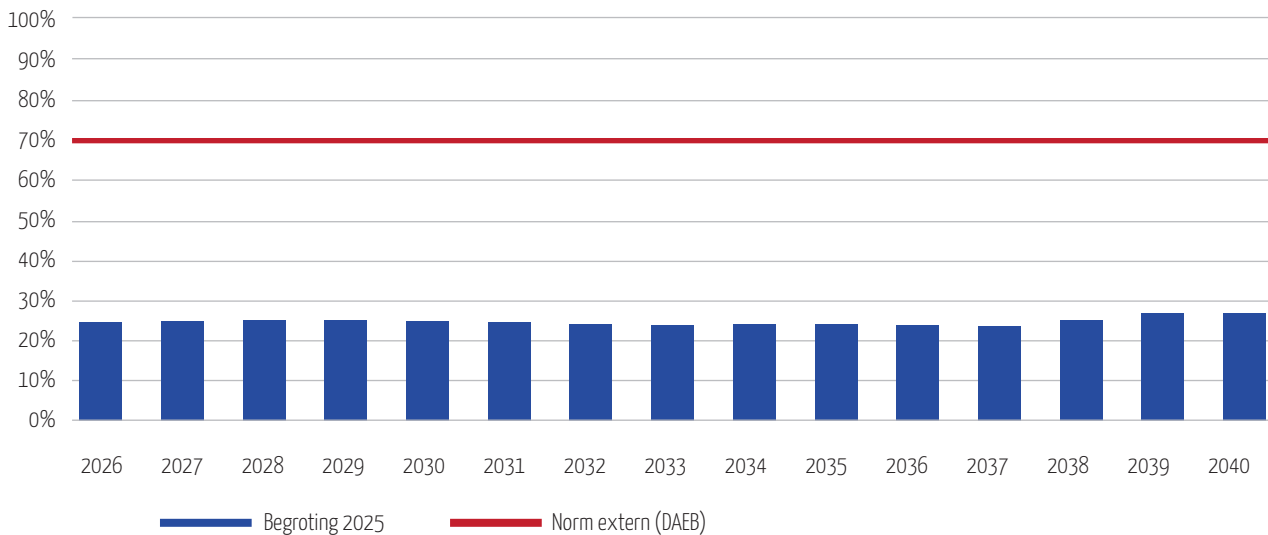
Dekkingsratio DAEB



Dekkingsratio niet-DAEB



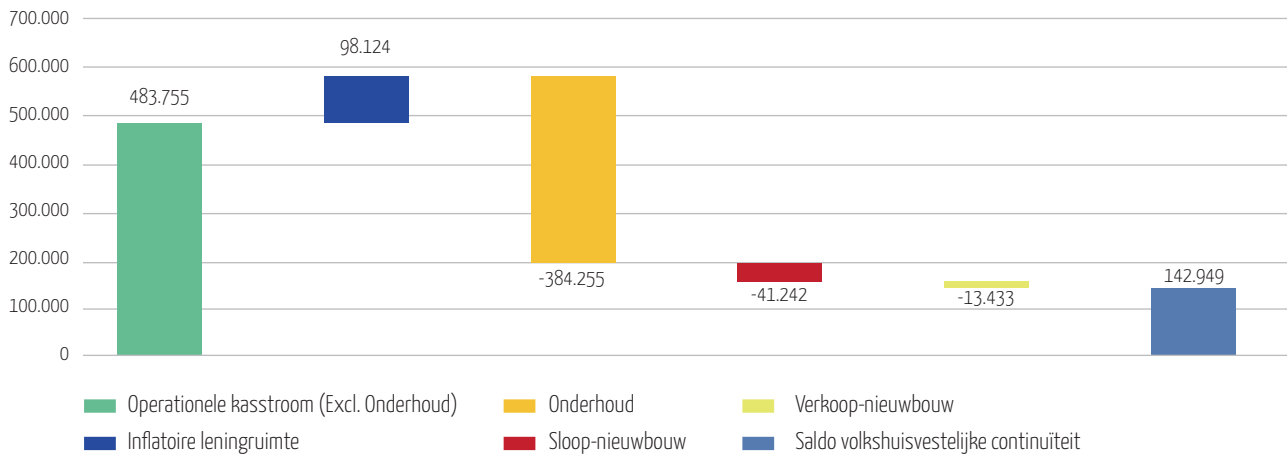
Dekkingsratio totaal



De dekkinggraad geeft het schuldrestant van door WSW geborgde leningen ten opzichte van bij WSW ingezet onderpand aan, gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De externe norm bedraagt 70% van de marktwaarde. Hier blijven we in de begrotingsperiode ruim onder.

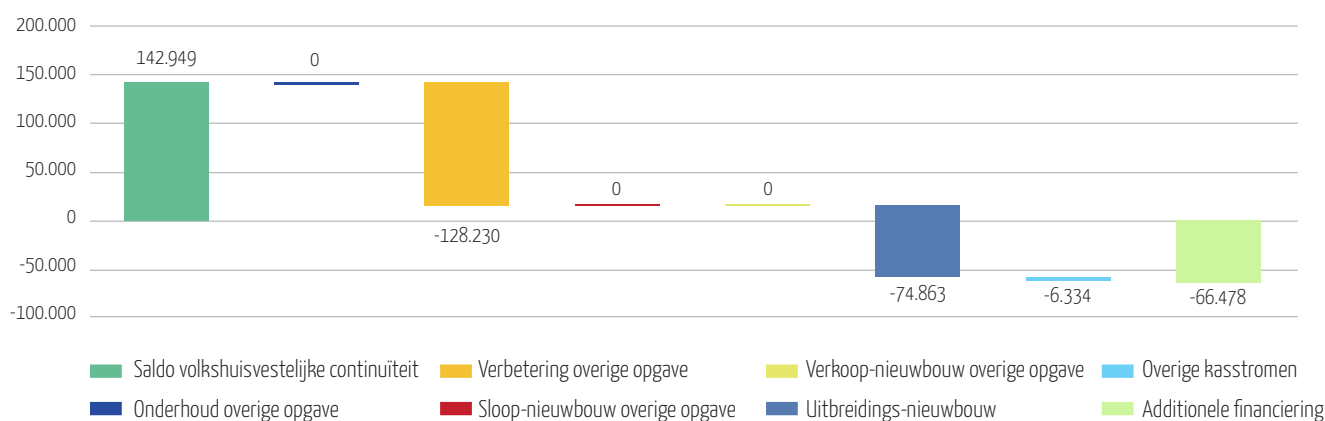
Het DrieCompartimentenModel 3.0

Saldo volkshuisvestelijke continuïteit 2026-2040 (x 100.000)



In de grafiek is te zien dat het saldo van de volkshuisvestelijke continuïteit circa € 143 miljoen bedraagt. Dit is het saldo van de operationele kasstroom, de inflatoire leningruimte en de uitgaven die nodig zijn voor onderhoud, sloop-nieuwbouw en verkoop-nieuwbouw.

Aanvullende financiering voor volkshuisvestelijke opgave 2026-2040 (x 100.000)



Het saldo volkshuisvestelijke continuïteit van bijna € 143 miljoen wordt ingezet voor energetische verbetering van bestaand bezit (€ 128 miljoen), uitbreidingsnieuwbouw (€ 75 miljoen) en de overige investeringen (€ 6 miljoen). Omdat de investeringen uit de volkshuisvestelijke opgave € 66 miljoen meer bedragen dan het saldo uit de volkshuisvestelijke continuïteit, moeten we dit aanvullend financieren (lenen).



Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2025	75
Winst-en-verliesrekening over 2025	76
Kasstroomoverzicht 2025	77
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	78
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	79
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	87
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	91
Toelichting op de balans (in duizenden euro's)	92
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	122
Toelichting op het kasstroomoverzicht	132
Gebeurtenissen na balansdatum	133
Balans DAEB tak per 31 december 2025	138
Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2025	140
Kasstroomoverzicht DAEB tak 2025	141
Balans NIET-DAEB tak per 31 december 2025	143
Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2025	145
Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2025	146

Balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

Activa	Toelichting	31-12-2025 *€ 1.000	31-12-2024 *€ 1.000	Passiva	Toelichting	31-12-2025 *€ 1.000	31-12-2024 *€ 1.000
Vaste Activa				Eigen Vermogen	8		
Inmateriële vaste activa	1	512	601	Herwaarderingsreserve	8.1	559.881	588.011
Vastgoedbeleggingen	2			Overige reserves	8.2	205.265	67.593
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	869.908	879.832	Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.3	-30.389	109.542
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	79.241	77.760			734.757	765.146
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	13.660	13.442	Voorzieningen	9		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	2.488	11.114	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	12.782	3.357
Totaal van vastgoedbeleggingen		965.297	982.148	Overige voorzieningen	9.2	213	216
Materiële vaste activa	3					12.995	3.573
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	1.758	1.770	Langlopende schulden	10		
Totaal van materiële vaste activa		1.758	1.770	Schulden aan overheid	10.1	2.813	2.925
Financiële vaste activa	4			Schulden aan banken	10.2	197.285	186.059
Andere deelnemingen	4.1	576	572	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	11.834	11.775
Latente belastingvorderingen	4.2	699	800	Overige schulden	10.4	361	386
Overige vorderingen	4.3	4.953	4.317			212.293	201.145
Totaal van financiële vaste activa		6.228	5.689	Kortlopende schulden	11		
Totaal van vaste activa		973.795	990.208	Schulden aan overheid	11.1	112	113
Glottende activa				Schulden aan banken	11.2	10.774	12.583
Voorraden	5			Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.528	1.742
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	453	0	Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en penoenen	11.3	1.080	494
Totaal van voorraden		453	0	Overige schulden	11.4	0	347
Vorderingen	6			Overlopende passiva	11.5	8.701	9.098
Huurdebiteuren	6.1	137	187			23.195	24.377
Belastingen en premies sociale verzekering	6.2	672	340				
Overige vorderingen	6.3	202	81				
Overlopende activa	6.4	1.559	354				
Totaal van vorderingen		2.570	962				
Liquide middelen	7	6.422	3.071				
Totaal van glottende activa		9.445	4.033				
Totaal van activa		983.240	994.241	Totaal van passiva		983.240	994.241

Winst-en-verliesrekening over 2025

	Toe- lichting	2025	2024
		*€1.000	*€1.000
Huuropbrengsten	12	46.420	43.888
Opbrengsten servicecontracten	13.1	1.372	1.308
Lasten servicecontracten	13.2	-2.209	-2.086
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-2.089	-2.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-21.521	-21.287
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-3.221	-3.144
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.752	16.623
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.962	6.297
Toegerekende organisatiekosten		-590	-602
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-7.354	-3.879
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	3.018	1.816
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18.1	-15.473	-7.730
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	-27.782	108.912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18.3	159	157
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-43.096	101.339
Opbrengsten overige activiteiten		1.107	709
Kosten overige activiteiten		-455	-456
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	19	652	253
Overige organisatiekosten	23	-1.274	-1.257
Kosten omtrent leefbaarheid	24	-971	-860
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		477	65
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		105	156
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.139	-5.580
Totaal van financiële baten en lasten	25	-5.557	-5.359
Totaal van resultaat voor belastingen		-28.476	112.555
Belastingen	26	-1.917	-3.021
Resultaat uit deelnemingen	27	4	8
Nettoresultaat na belastingen		<u>-30.389</u>	<u>109.542</u>

Kasstroombegroting 2025

(Volgens de directe methode)

	2025	2024
	*€ 1.000	*€ 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	46.553	44.234
Vergoedingen	1.850	1.848
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>48.403</u>	<u>46.082</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-5.503	-5.148
Onderhoudsuitgaven	-19.023	-17.832
Overige bedrijfsuitgaven	-7.511	-6.973
Betaalde interest	-5.813	-5.069
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-87	-82
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-292	-219
Vennootschapsbelasting	-2.148	-3.566
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-40.377</u>	<u>-38.889</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>8.026</u>	<u>7.193</u>
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten grond	4	0
Verkoopontvangsten bestaande huur en woongelegenheden (VOV)	10.960	6.886
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>10.964</u>	<u>6.886</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-15.631	-19.532
Verbeteruitgaven	-5.888	-4.124
Aankoop grond	-16	-3
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-213	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.475	-1.690
Externe kosten bij verkoop	-347	-287
Investerings overig	-437	-273
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>-24.007</u>	<u>-25.909</u>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-13.043</u>	<u>-19.023</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-13.043</u>	<u>-19.023</u>
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	38.000	34.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-29.632	-23.726
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>8.368</u>	<u>10.274</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	3.351	-1.556
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.071	4.627
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>6.422</u>	<u>3.071</u>

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Zeeuwanland (hierna Zeeuwanland), statutair en feitelijk gevestigd te Kerkhof 1, 4301 BZ Zierikzee, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22015097, zijn de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken in de sociale huursector.

Kapitaalbelangen

Zeeuwanland heeft de volgende belangen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
De Weverij C.V.	Zierikzee	35,5%	Beheren, verhuren en exploiteren van de Weverij te Zierikzee

De Weverij C.V. wordt niet geconsolideerd, omdat Zeeuwanland geen overheersende zeggenschap uitoefent in De Weverij C.V.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Zeeuwanland.

Financiële instrumenten

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 desbetreffende 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'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Niet van toepassing.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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 bedrijfsonroerendgoed 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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Vastgoed in exploitatie wordt 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 (het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang). De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Zeeuwland hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor woongelegenheden en parkeergelegenheden en de fullversie voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (op basis van de fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden overwerkt 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 tenminste 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 dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand 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 die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Zeeuwsland 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 Zeeuwsland. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) 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), derhalve geen rekening houden met een uitponds scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
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 Zeeuwsland bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Zeeuwsland hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% tot 80% van de maximaal redelijke huur voor haar sociaal bezit. Voor de vrije sector woningen hanteren we een marktconform huurbeleid.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting 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. Zeeuwsland hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Zeeuwsland heeft een langere exploitatiehorizon en het onderhoudsbeleid is daarop gebaseerd.
 - b. Zeeuwsland voert een uitgebreider planmatig onderhoudbeleid waarin ook badkamer, toilet- en keukenvervangingen zijn opgenomen.
 - c. 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. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjaren onderhoudsbegroting. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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. Zeeuwsland is een maatschappelijker verbinder en ziet haar rol breder dan alleen die van huisvester zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

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

Zeeuwlant heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>Ultimo 2025</u>	<u>Ultimo 2024</u>
Beleidsuur van XX% van de maximaal redelijke huur	70,6%	69,5%
Onderhoudsnorm (2025 voor de jaren 16-60)	3.954,07	3.312,44
Beheerlasten	1.057,67	1.032,07
Marktdiscontovoet	n.v.t.	n.v.t.
Sociale disconteringsvoet – DAEB	4,22%	4,17%
Sociale disconteringsvoet – niet-DAEB	4,76%	4,70%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de 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.

Als Zeeuwlant besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft Zeeuwlant het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen 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.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed 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.

3. Materiële vaste activa

3.1 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. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

4. Financiële activa

4.1 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Zeeuwsland.

4.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,04%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Zeeuwsland geldende rente op langlopende leningen (2,74%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

4.3 Overige vorderingen (kopen naar wens)

Bij verkoop van woningen onder het regime Kopen naar Wens betaalt de koper bij aankoop slechts een deel van de aankoopprijs. Dit zogenaamde instapbedrag bedraagt minimaal de helft van de marktwaarde. Voor het overige deel krijgt de koper het recht om de betaling uit te stellen. De uitgestelde betaling moet uiterlijk bij doorverkoop terugbetaald worden. Vorderingen kopen naar wens worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

6. Vorderingen

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

7. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. 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, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

De woningcorporatie vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

9. Voorzieningen

9.1 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 marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde 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.

9.2 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen 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 marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

10. Langlopende schulden

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

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

Zeeuwland heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

11. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

12. 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 huursomverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 4,5%. 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.

13. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "28. Toerekening baten en lasten".

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "28. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten 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 toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

16. 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 "28. Toerekening baten en lasten".

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

18. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringsprojecten).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

19. Totaal van 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.

20. 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 door middel van de systematiek toegelicht in "28. Toerekening baten en lasten".

21. 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 "28. Toerekening baten en lasten".

22. Pensioenlasten

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "28. Toerekening baten en lasten".

23. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "28. Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

24. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

25. Totaal van financiële baten en lasten

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

26. 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Zeeuwsland 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 is opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -baten over boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -baten over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

27. Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat uit deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Zeeuwsland geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

28. Toerekening baten en lasten

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

29. Leasing

Operationele lease:

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

Toelichting op de balans (in duizenden euro's)

1. Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Overige immateriële vaste activa
	*€1.000
1 januari 2025:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.811
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.210
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>601</u>
Mutaties:	
Investerings	220
Desinvesteringen	-19
Afschrijvingen	-290
Totaal van de mutaties	<u>-89</u>
31 december 2025:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.012
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.500
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>512</u>
Afschrijvingspercentages	<u>20%</u>

De immateriële vaste activa betreft aangeschafte software.
Er is geen immateriële vaste activa als zekerheid gesteld voor schulden.

2. Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	*€1.000	*€1.000	*€1.000
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	342.522	55.588	398.110
Cumulatieve herwaarderingen	557.919	24.176	582.095
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-20.609	-2.004	-22.613
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>879.832</u>	<u>77.760</u>	<u>957.592</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	212	0	212
Investerings – oplevering nieuwbouw	29.393	0	29.393
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	5.518	445	5.963
Desinvesteringen – sloop	-65	0	-65
Desinvesteringen – verkoop	-1.290	0	-1.290
Overige mutaties	-14.880	0	-14.880
Aanpassing marktwaarde	-28.812	1.036	-27.776
Totaal mutaties 2025	<u>-9.924</u>	<u>1.481</u>	<u>-8.443</u>
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	376.290	56.033	432.323
Cumulatieve herwaarderingen	528.300	25.067	553.367
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-34.682	-1.859	-36.541
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>869.908</u>	<u>79.241</u>	<u>949.149</u>

Per 31 december 2025 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 553.367. Deze heeft voor € 528.300 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 25.067 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)	2025	2024	waardering- variant
Eensgezinswoningen	686.646	690.077	basis
Meergezinswoningen	221.425	229.153	basis
Parkeerplaatsen/Garages	1.316	1.370	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.065	1.921	full
Maatschappelijk onroerend goed	17.173	17.169	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	19.301	16.457	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	1.696	1.916	basis
Totaal	949.622	958.063	

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is, voor zover het wooneenheden, parkeerplaatsen en bergingen betreft, gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde 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 marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Bij het bepalen van de marktwaarde van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en het intramuraal vastgoed is de fullversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van door de taxateur gehanteerde vrijheidsgraden.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Bij het doorexpluatiescenario 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 doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	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 (afhankelijk van ligging)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – EGW (gemiddeld per jaar)	€ 2.064	€ 2.064	€ 2.064	€ 2.064	€ 2.064	€ 2.064
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – MGW (gemiddeld per jaar)	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1.927	€ 1.927	€ 1.927	€ 1.927	€ 1.927	€ 1.927
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 – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,0948%	0,0948%	0,0948%	0,0948%	0,0948%	0,0948%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,0769%	0,0769%	0,0769%	0,0769%	0,0769%	0,0769%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,1212%	0,1212%	0,1212%	0,1212%	0,1212%	0,1212%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven inflatie – gereguleerde woningen, laagsegment	0,43% (prijs t-1)	0,50% (prijs t-1)	0,81% (prijs t-1)	0,74% (prijs t-1)	0,71% (prijs t-1)	0,66% (prijs t-1)
Huurstijging boven inflatie – gereguleerde woningen, middensegment	1,00% (loon t-1)	1,00% (loon t-1)	1,00% (loon t-1)	1,00% (loon t-1)	1,00% (loon t-1)	1,00% (loon t-1)
Huurstijging boven inflatie – geliberaliseerde woningen, hoogsegment	1,00% (Minimum prijs t-1 en loon t-1)	1,00% (Minimum prijs t-1 en loon t-1)	1,00% (Minimum prijs t-1 en loon t-1)	0,00% (prijs t-1)	0,00% (prijs t-1)	0,00% (prijs t-1)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3

Juridische splitsingskosten per eenheid (p.p. 31-12-2025)	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Overdrachtskosten vanaf 1-1-2026 (% van de berekende waarde) wet is aangenomen	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Disconteringsvoet doorexpluiten	6,17%	6,17%	6,17%	6,17%	6,17%	6,17%
Disconteringsvoet uitponden	7,97%	7,97%	7,97%	7,97%	7,97%	7,97%
Exit Yield doorexpluiten	5,70%					
Exit Yield uitponden	5,06%					
Mutatiekans doorexpluiten	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%
Mutatiekans uitponden	7,78%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO (ex btw) p.p. 2024	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO (incl btw) p.p. 2025	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO (ex btw) p.p. 2025	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO (incl btw) p.p. 2025	€ 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 marktthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten – MOG (% van de marktthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,2442%	0,2442%	0,2442%	0,2442%	0,2442%	0,2442%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,1767%	0,1767%	0,1767%	0,1767%	0,1767%	0,1767%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,4239%	0,4239%	0,4239%	0,4239%	0,4239%	0,4239%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet BOG	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%
Disconteringsvoet MOG	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%

Parameters	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
parkeergelegenheden						
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,2442%	0,2442%	0,2442%	0,2442%	0,2442%	0,2442%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,1767%	0,1767%	0,1767%	0,1767%	0,1767%	0,1767%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,4239%	0,4239%	0,4239%	0,4239%	0,4239%	0,4239%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%
Disconteringsvoet garagebox	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO (incl. btw) p.p. 2025	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42
Mutatiekosten per m2 BVO (incl. btw) p.p. 2025	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten (% van de marktthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,2442%	0,2442%	0,2442%	0,2442%	0,2442%	0,2442%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,1767%	0,1767%	0,1767%	0,1767%	0,1767%	0,1767%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,4239%	0,4239%	0,4239%	0,4239%	0,4239%	0,4239%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	8,64%	8,64%	8,64%	8,64%	8,64%	8,64%

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur.

In 2025 is voor de waardering van het gehele bezit van het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed volstaan met een markttechnische update door een ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Uitzonderingen hierop zijn complexen waarbij een verandering in de huursituatie is opgetreden. Van deze complexen heeft een waardering (taxatie) plaatsgevonden van het volledige object of van de wijziging in de situatie ten opzichte van de waardering 2024.

In 2024 is het gehele bezit van het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Zeeuwsland en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Zeeuwsland heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Exit yield:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingssuitkomsten komt. Bij een aantal complexen is de exit yield daarom verhoogd. Het betreft het intramurale complex Cooperplein te Zierikzee, de Emil Sandströmweg 4 en de Reigerstraat 8/8b/8c te Zierikzee; Kloosterweg 18 te Burgh-Haamstede; Molenweg 55, Driewege 3 en Hof Kromwege 18 te Oost-Souburg; Dorpsplein 28 en Kerkstraat 53 tot 89 te Koudekerke; Westerbaan 2 te Vlissingen; Regenboogstraat 38 en 38A te Zierikzee; Voorhof 3 te Biggekerke; en Baentje 26 en 28 te Grijskerke.

Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie bij de complexen aan het Cooperplein te Zierikzee, de Molenweg 55 te Oost-Souburg, de Emil Sandstromweg 4 te Zierikzee, Reigerstraat 8/8b/8c te Zierikzee, Kloosterweg 18 te Burgh Haamstede, het Dorpsplein 28 te Koudekerke, de Kerkstraat 53 t/m 89 te Koudekerke, Baentje 26 en 28 te Grijskerke, de Kromwegesingel 18 en Driewege 3 te Oost-Souburg, Voorhof 3 te Biggekerke; en de Regenboogstraat 38 en 38A te Zierikzee. onvoldoende recht doet aan het risicoprofiel van deze complexen, en heeft derhalve de disconteringsvoet verlaagd.

Onderhoud:

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. De taxateur is van mening dat de gehanteerde onderhoudskostennorm in de basisversie niet reëel is voor het complex aan de Smidsweg 9a te Noordwelle waar onderhoud in beheer is van de huurder. Derhalve is bij dit complex de keuze gemaakt voor het inrekenen van lagere onderhoudskosten dan de genormeerde kosten volgens het handboek.

De volgende vrijheidsgraden zijn niet toegepast:

- Schematische vrijheid
- Leegwaarde
- Technische splitsingskosten
- Bijzondere omstandigheden
- Erfpacht
- Exploitatiescenario
- Markthuurstijging
- Mutatie- en verkoopkans

Schattingen

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie 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 de toegelaten instelling. Het handboek is op 31 oktober 2024 vastgesteld. Op 15 maart 2026 is het handboek voorzien van een actualisatie en is het definitief vastgesteld. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2025. Het handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2025 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Om vast te stellen dat de door Zeeuws-Vlaanderen gehanteerde basis versie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling is onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2025 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe is de leegwaardestijging volgens het handboek vergeleken met zowel de CBS Index 'Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio' op basis van Kadaster data als de regionale analyse van de COROP regio Zeeland door de NVM.

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van verschillende vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Gevoeligheidsanalyse 2025				
Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde ⁽¹⁾	
			x € 000	In % van de reële waarde
Huurverhoging ⁽²⁾	Handboek Marktwaardering 2025	-/- 1%	-25.039	-2,64%
Leegwaardeontwikkeling ⁽²⁾	Handboek Marktwaardering 2025	-/- 1%	-44.544	-4,69%
Mutatiegraad ⁽³⁾	Handboek Marktwaardering 2025	-/- 1%	-17.427	-1,84%
Disconteringsvoet ⁽⁴⁾	Handboek Marktwaardering 2025	1%	-76.402	-8,05%
Onderhoud ⁽²⁾	Handboek Marktwaardering 2025	€ 100	-7.243	-0,76%

1) Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

2) De parameter aanpassingen zijn toegepast op de objecten welke gewaardeerd zijn volgens het model Woningen.

3) De parameter aanpassingen zijn toegepast op de objecten welke gewaardeerd zijn volgens het model Woningen en Parkeren

4) De parameter aanpassingen zijn toegepast op al het vastgoed in exploitatie.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 € 1.300 miljoen (2024: 1.208 miljoen). Ons woningbezit is verzekerd op basis van het aantal woningen. De totale herbouwwaarde van het bezit is daardoor niet vastgesteld. Er is sprake van garantie tegen onderverzekering.

Zekerheden en beperkingen

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.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen.

Beleidswaarde

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 uitzonderings situaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Zeeuwlant 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 530.376 (per 31 december 2024: € 578.182).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 77.112 (per 31 december 2024: € 79.733).

De beleidswaarde 2025 is met ca € 50.427 gedaald ten opzichte van 2024.

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de beleidswaarde is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Stel mogelijke afwijking (bedragen in hele €)	Effect op beleidswaarde [1]	
		x € 1000	In % van de reële waarde
Streefhuur	-/- € 25	-37.785	-6,22%
Onderhoud	€ 100	-21.536	-3,55%
Beheer	€ 100	-21.536	-3,55%
Disconteringsvoet	1,00%	-107.602	-17,71%

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	*€1.000	
1 januari 2025		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.526	
Cumulatieve herwaarderingen	5.916	
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>13.442</u>	
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	0	
Desinvesteringen	-379	
Herwaardering	597	
Totaal mutaties 2025	<u>218</u>	
31 december 2025		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.147	
Cumulatieve herwaarderingen	6.513	
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>13.660</u>	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aantal verhuureenheden 1 januari	59	60
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	<u>-3</u>	<u>-1</u>
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>56</u>	<u>59</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 33%. Daarnaast heeft Zeeuwlant een terugkoopverplichting. De waardeontwikkeling voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is voor 2025 7,0% en voor 2024 5,2%.

De leegwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS voor regio Zeeland.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
1 januari 2025		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.084	0
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-3.970</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>11.114</u>	<u>0</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	16.506	0
Opleveringen	-29.393	0
Correctie aanpassing naar marktwaarde opleveringen	7.980	0
Onttrekking vanuit voorziening onrendabele investeringen	-3.719	0
Totaal mutaties 2025	<u>-8.626</u>	<u>0</u>
31 december 2025		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.558	0
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-2.070</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>2.488</u>	<u>0</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd.

4. Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vorderingen	Overige effecten en overige vorderingen	Totaal
	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari 2025	572	800	4.317	5.689
<i>Mutaties:</i>				
Nieuwe toevoegingen	0	0	540	540
Terugbetalingen	0	0	-381	-381
Waardeveranderingen	0	0	477	477
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	4	0	0	4
Dotatie/vrijval latenties	0	-101	0	-101
Boekwaarde per 31 december 2025	576	699	4.953	6.228

4.2 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2025 *€1.000	2024 *€1.000
Vastgoed in exploitatie	699	800
Terugname WOZ-afwaardering	0	0
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	0	0
	699	800
Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend)	0	0
Boekwaarde per 31 december	699	800

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000
Vastgoed in exploitatie	949.149	739.524	209.625	741	699

Algemeen:

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 5 jaar.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 209.625. Hiervan is € 208.884 niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

Vastgoed in exploitatie:

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 699 (2024: € 800) in de balans 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.

4.3 Overige vorderingen

De overige vorderingen betreffen vorderingen in verband met de formule Kopen naar Wens.

Op balansdatum zijn er 109 (2024: 102) woningen verkocht onder de formule Kopen naar Wens. De waarde van de uitgestelde betaling wordt bij terugbetaling geïndexeerd met de Prijsindex voor Bestaande Koopwoningen (PBK) met een minimum van 2%. Het geïndexeerde bedrag wordt voor de overeenkomsten die gesloten zijn tot en met 2017 contant gemaakt tegen 5%. De overeenkomsten gesloten na 2017 worden contant gemaakt tegen 2,0%. We verwachten dat de duur van een kopen naar wens overeenkomst 15 jaar zal bedragen.

Het verloop van de vordering Kopen naar Wens is als volgt:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Stand 1 januari	4.317	4.152
Nieuwe toevoegingen	540	143
Terugbetalingen	-381	-43
Waardeveranderingen	477	65
Stand per 31 december	<u>4.953</u>	<u>4.317</u>

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31.12.2025	31.12.2024
	*€1.000	*€1.000
Kostprijs	453	0
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Totaal boekwaarde	<u>453</u>	<u>0</u>

Ultimo 2025 zijn er 2 woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2024: 0).

Verwachte verkopen	Aantal	Marktwaaarde 31 december 2025 (x € 1.000)	Verwachte opbrengstwaarde (x € 1.000)
DAEB vastgoed: woningen			
2026	31	6.310	7.816
2027 tot en met 2030	120	<u>24.179</u>	<u>36.092</u>
Totaal	151	<u>30.489</u>	<u>43.908</u>

Verwachte verkopen	Aantal	Marktwaaarde per 31 december 2025	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed: woningen			
2026	0	0	0
2027 tot en met 2030	2	<u>367</u>	<u>477</u>
Totaal	2	<u>367</u>	<u>477</u>
	153	<u>30.856</u>	<u>44.385</u>

6. Vorderingen

	31.12.2025		31.12.2024	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000
Huurdebiteuren	137	0	187	0
Belastingen en premies sociale verzekering	672	0	340	0
Overige vorderingen	202	0	81	0
Overlopende activa	<u>1.559</u>	<u>0</u>	<u>354</u>	<u>0</u>
	<u>2.570</u>	<u>0</u>	<u>962</u>	<u>0</u>

6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Huurdebiteuren	137	187
Af: voorziening wegens oninbaarheid zittende huurders	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>137</u></u>	<u><u>187</u></u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 0,3% van de nettojaarhuur (2024: 0,4%).

6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Vennootschapsbelasting	<u>672</u>	<u>340</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u><u>672</u></u>	<u><u>340</u></u>

6.3 en 6.4 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Overige vorderingen	202	81
Overige overlopende activa	<u>1.559</u>	<u>354</u>
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	<u><u>1.761</u></u>	<u><u>435</u></u>

Onder de overige vorderingen is een vordering op vertrokken huurders opgenomen van bruto € 241 verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 193. Dit resulteert in een balanspost van € 48.

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2026.

7. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Zeeuwend.

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is in 2025 als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden *€1.000	Totaal *€1.000
Boekwaarde per 1 januari 2025	557.919	24.176	5.916	588.011
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.839	0	0	-4.839
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.060	0	0	-2.060
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	18.455	2.350	0	20.805
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-41.175	-1.459	0	-42.634
Vrijval uit overige reserves	0	0	598	598
Mutatie herwaardering	-29.619	891	598	-28.130
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>528.300</u>	<u>25.067</u>	<u>6.514</u>	<u>559.881</u>

Het verloop van de post herwaarderingsreserve was in 2024 als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden *€1.000	Totaal *€1.000
Boekwaarde per 1 januari 2024	464.325	17.929	5.341	487.595
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.902	0	0	-2.902
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.770	0	0	-2.770
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	101.751	6.676	0	108.427
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.485	-429	0	-2.914
Vrijval uit overige reserves			575	575
Mutatie herwaardering	93.594	6.247	575	100.416
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>557.919</u>	<u>24.176</u>	<u>5.916</u>	<u>588.011</u>

Per 31 december 2025 is in totaal € 553.367 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2024: € 582.095), 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 € 342,1 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 Zeeuws-Vlaanderen. 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2025	2024
	*€1.000	*€1.000
Stand per 1 januari	67.593	161.206
Effect stelselwijziging(en)	0	0
Stand per 1 januari	67.593	161.206
Resultaatverdeling vorig boekjaar	109.542	6.803
Mutatie herwaarderingsreserve	28.130	-100.416
Stand per 31 december	<u>205.265</u>	<u>67.593</u>

8.3 Resultaat na belastingen boekjaar

Het verloop van de post resultaat na belastingen boekjaar is als volgt:

	2025	2024
	*€1.000	*€1.000
Stand per 1 januari	109.542	6.803
Resultaatverdeling	-109.542	-6.803
Resultaat boekjaar	-30.389	109.542
Stand per 31 december	<u>-30.389</u>	<u>109.542</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van - € 30.389 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 27 mei 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2025</u>
	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	3.357
Dotaties	14.193
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-1.049
Onttrekkingen	-3.719
Boekwaarde per 31 december	<u>12.782</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 3.297 (2024: € 2.871) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van nihil (2024: nihil) na vijf jaar.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is contant gemaakt tegen 2,8% (2024: 2,3%).

9.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	<u>Jubileum- uitkeringen</u>
	*€1.000
Stand 1 januari 2025	216
Dotatie	4
Onttrekking	-7
Stand 31 december 2025	<u>213</u>
Waarvan:	
looptijd < 1 jaar	15
looptijd > 5 jaar	156

10. Langlopende schulden

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Schulden aan overheid	2.813	2.925
Schulden aan banken	197.285	186.059
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.834	11.775
Overige schulden	361	386
Totaal langlopende schulden	<u>212.293</u>	<u>201.145</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 10.886 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

10.1 Schulden aan overheid

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	2.925	3.038
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-112	-113
Boekwaarde per 31 december	<u>2.813</u>	<u>2.925</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>3.180</u>	<u>3.584</u>

10.2 Schulden aan banken

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	198.642	188.319
Bij: nieuwe leningen	38.000	34.000
Af: aflossingen	-28.520	-23.614
Vrijval Agio	-63	-63
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-10.711	-12.520
Af: Vrijval Agio komend jaar	-63	-63
Boekwaarde per 31 december	<u>197.285</u>	<u>186.059</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>227.344</u>	<u>231.246</u>

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 227.344 (31 december 2024: € 231.246). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor. De marktwaarde van de basisrenteleningen is bepaald uitgaande van de basisrente + opslag tot en met opslagherzieningsdatum, na de herzieningsdatum voor de opslag wordt de marktwaarde bepaald op basis van de basisrente (rente zonder opslag). De marktwaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde. Zie Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 216.000 (ultimo 2024: € 199.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rente- en kasstroomrisico

In de volgende tabel is de opbouw van de lening portefeuille ingedeeld naar het niveau van rente en looptijd (bedragen x € 1.000).

	Rentepercentage							
Looptijd	<1,00%	<2,00%	<3,00%	<4,00%	<5,00%	<6,00%	Totaal	In %
Rollover	0	0	2.000	0	0	0	2.000	1%
< 1 jaar	0	0	0	0	0	0	0	0%
< 5 jaar	9.891	0	0	106	111	0	10.108	5%
< 10 jaar	19.898	5.000	24.245	21.492	0	1.347	71.982	34%
< 20 jaar	0	0	0	23.400	1.500	0	24.900	12%
< 30 jaar	9.725	7.667	0	12.925	29.867	0	60.184	29%
< 40 jaar	0	0	0	5.000	34.286	0	39.286	19%
< 50 jaar	0	0	0	0	0	0	-	
Totaal	39.514	12.667	26.245	62.923	65.764	1.347	208.460	
In %	19%	6%	12%	30%	32%	1%		

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de geldverstrekkers. De belangrijkste geldverstrekker van Zeeuwend is de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), met een percentage van 66% van de verstrekte leningen.

Geldverstrekker	Aantal	Bedrag x € 1.000	Aandeel in %	Gemiddeld rentepercentage	Gemiddelde restantlooptijd
BNG	31	138.349	66,36	3,20	19,39
NWB	7	45.186	21,68	2,78	15,34
SRLEV	1	10.000	4,80	3,86	25,99
Achmea	1	5.000	2,40	1,54	9,03
Gemeente Veere	1	2.925	1,40	3,95	25,75
N26 Bank	1	7.000	3,36	0,73	6,25
Totaal	42	208.460	100,00	3,03	18,23

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	*€ 1.000	*€ 1.000
Vastrentende leningen	201.460	184.093
Variabelrentende leningen	2.000	10.000
Basisrenteleningen	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Stand per 31 december	<u><u>208.460</u></u>	<u><u>199.093</u></u>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,74% (2024: 2,66%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 14 jaar (2024: 15 jaar).

De basisrentelening heeft 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 een overeengekomen periode die kan afwijken. Zeeuwsland heeft de liquiditeitsopslag vastgezet voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt 33 basispunten. De variabelrentende lening (zogenoemde roll-over lening) draagt een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een opslag van 16 basispunten.

10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	<u>11.775</u>	<u>11.487</u>
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-529	-102
Overige waardeveranderingen	<u>588</u>	<u>390</u>
Saldo mutaties	<u>59</u>	<u>288</u>
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.834	11.775
Vermeerderingen/verminderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>11.834</u></u>	<u><u>11.775</u></u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 56 woningen (2024: 59).

10.4 Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen. De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst van huurder ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. Vanaf 2012 worden voor nieuwe huurovereenkomsten geen waarborgsommen meer in rekening gebracht.

	<u>2025</u> *€1.000	<u>2024</u> *€1.000
Rente waarborgsommen	115	123
Ontvangen waarborgsommen	246	263
Totaal	<u>361</u>	<u>386</u>

11. Kortlopende schulden

	<u>31.12.2025</u> *€1.000	<u>31.12.2024</u> *€1.000
Schulden aan overheid	112	113
Schulden aan banken	10.774	12.583
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.528	1.742
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.080	494
Overige schulden	0	347
Overlopende passiva	8.701	9.098
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>23.195</u>	<u>24.377</u>

11.1 Schulden aan overheid

	<u>31.12.2025</u> *€1.000	<u>31.12.2024</u> *€1.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	112	113
Overige schulden aan overheid	0	0
Totaal schulden aan overheid	<u>112</u>	<u>113</u>

11.2 Schulden aan banken

	<u>31.12.2025</u> *€1.000	<u>31.12.2024</u> *€1.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	10.774	12.583
Overige schulden aan banken	0	0
Totaal schulden aan banken	<u>10.774</u>	<u>12.583</u>

11.3 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De post schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	187	143
Pensioenen	188	96
Omzetbelasting	705	255
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u>1.080</u>	<u>494</u>

11.4 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Glasfonds	0	347
Totaal overige schulden	<u>0</u>	<u>347</u>

11.5 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Overlopende vakantierechten medewerkers	242	202
Te betalen rente langlopende leningen	3.252	2.741
Vooruitontvangen huren	3.666	3.436
Nog te verrekenen servicekosten	193	80
Overige overlopende passiva	1.348	2.639
Totaal overlopende passiva	<u>8.701</u>	<u>9.098</u>

Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid opgenomen ten aanzien van financiële risico's.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Zeeuwendland onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Zeeuwendland is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen.

Renterisico

Zeeuwendland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Zeeuwendland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt

Zeeuwländ risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen en de schulden worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. In onderstaand overzicht is het renterisico opgenomen van de bestaande leningportefeuille voor de komende vijf jaar.

Renterisico (bedragen x € 1.000)

	2026	2027	2028	2029	2030
Renteconversie	0	0	0	0	8.212
Reguliere aflossing	10.732	10.768	10.805	10.843	10.823
Eindaflossing	0	0	0	10.000	0
Totaal	10.732	10.768	10.805	20.843	19.035
In % van schuld ultimo 2025	4,96%	4,97%	4,99%	9,62%	8,79%

Het bedrag waarover renterisico wordt gelopen komt in de score 2026-2030 niet boven de risiconorm van 15% uit van de schuld per ultimo 2025 (€ 208 miljoen).

Zeeuwländ heeft geen contracten afgesloten om het renterisico dat gelopen wordt op toekomstige financiering af te dekken. Dit risico wordt beheerst door het tijdig sluiten van langlopende leningen als (her)financiering noodzakelijk is.

Liquiditeitsrisico

Zeeuwländ wil te allen tijde aan haar actuele financiële verplichtingen kunnen voldoen. Hiervoor is het nodig dat er een vrije buffer aan liquide middelen beschikbaar is van positieve banksaldi en de opnameruimte van de roll-over lening met variabele hoofdsom. Zeeuwländ beschikt niet over opneembare kredietfaciliteiten bij banken. Ultimo 2025 heeft Zeeuwländ ruim € 6,4 miljoen uitstaan aan direct opneembare liquide middelen. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst

Opslagrisico

Opslagrisico is het risico dat op herzieningsmoment de opslag, die de geldverstrekker boven de variabele Euribor-rente óf basisrente (basisrenteleningen) in rekening brengt, na enige tijd voor een zelfde looptijd, hoger is dan de huidige opslag. Zeeuwländ heeft twee leningen waarbij een opslag in rekening wordt gebracht, dit betreft een Roll-over lening van € 10,0 miljoen waarvan de opslag in 2026 wordt herzien, en één basisrentelening van € 5,0 miljoen waarvan de opslag in 2041 wordt herzien.

Tegenpartijrisico

Om het tegenpartijrisico te beperken heeft Zeeuwländ overschot aan middelen uitgezet op direct opneembare betaal- en spaarrekeningen bij Nederlandse banken met een kredietwaardigheid van tenminste A/A2.

Herfinancieringsrisico

Zeeuwländ trekt ter beperking van het herfinancieringsrisico financiering in principe aan onder borging van het WSW. Om te voorkomen dat we niet meer kunnen voldoen aan de eisen van de financiële toezichthouder (WSW) hanteert Zeeuwländ een normenkader dat minimaal gelijk is aan de vereisten van het WSW. Daarnaast wordt het risico beperkt door het spreiden van afloopdata van leningen en faciliteiten.

Valutarisico

Zeeuwlant werkt in principe niet met vreemde valuta en loopt daarom geen valutarisico.

Juridisch risico

Zeeuwlant maakt zoveel mogelijk gebruik van door toezichthouders ter beschikking gestelde standaarddocumenten en indien geen standaarddocumentatie beschikbaar is wordt de documentatie getoetst door een gespecialiseerd jurist.

Operationeel risico

Operationele risico's zijn risico's van een potentieel verlies als gevolg van inadequate of falende processen, dan wel menselijk gedrag, falende systemen en/of externe gebeurtenissen. Deze risico's worden verminderd door functiescheiding tussen besluitvormende, uitvoerende, registrerende en controlerende functies, een goed beschreven procedure en door adequaat toezicht op naleving van de procedures zoals vastgelegd in de AO/IC.

Produktrisico

Zeeuwlant maakt alleen gebruik van financiële producten die zijn toegestaan door de toezichthouders (de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en verkleint daarmee het produktrisico.

Kredietrisico

Zeeuwlant heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Zeeuwlant maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Het is belangrijk dat het WSW bij calamiteiten direct kan beschikken over voldoende liquide middelen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% (in 2024 0,0297%) resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 53.000 voor Zeeuwlant (€ 56.000 in 2024).

Tevens zijn deelnemers van het WSW verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2025 heeft Zeeuwend een aangegane obligolening van € 5.170.000 (per 31 december 2024 € 4.928.000) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Operationele lease

Zeeuwend heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
	<u> </u>	<u> </u>
	* € 1.000	* € 1.000
Periode <= 1 jaar	126	50
1 jaar < periode <= 5 jaar	379	235
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal	<u>505</u>	<u>285</u>

De overeenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van vijf jaar waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is. Na afloop van de contracten heeft Zeeuwend de optie de leaseactiva te kopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde.

De leasekosten die ten laste van het boekjaar zijn gebracht bedragen € 138.000 (2024: € 71.000).

Overige niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Zeeuwend heeft ultimo 2025 geen leningen met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen (2024: € 10.000.000).

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 18.927.000 (2024: € 9.967.000), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Het betreft de volgende projecten (* € 1.000):

Ooststraat, Dreischor	€ 389
Banckertstraat, Koudekerke	€ 1.630
Emmaweg, Renesse	€ 181
Scharendijk, modulaire woningen	€ 12.448
Haneweg/Zweedsestraat Ouwerkerk	<u>€ 4.279</u>
Totaal	€ 18.927

Onderhoud

Voor het onderhoud aan installaties is een overeenkomst afgesloten. Deze overeenkomst loopt tot en met 31 december 2026. Het aanneembedrag voor de te verrichten werkzaamheden bedraagt € 793.000 per jaar.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling is vermeld in de toelichting op de balans bij de post 'Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

(De vermelde bedragen zijn in duizenden euro's.)

	2025	2024
12. Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	41.311	38.587
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.033	2.039
	<u>43.344</u>	<u>40.626</u>
af: Huurderving wegens leegstand	(927)	(489)
af: Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	(88)	(110)
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>42.329</u>	<u>40.027</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.883	3.662
Onroerende zaken niet zijnde woningen	223	215
	<u>4.106</u>	<u>3.877</u>
af: Huurderving wegens leegstand	(15)	(16)
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>4.091</u>	<u>3.861</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>46.420</u>	<u>43.888</u>

De huren van de reguliere huurwoningen zijn per 1 juli verhoogd met 4,5%.

De woningen met een geliberaliseerd contract zijn verhoogd met 4,1%.

De garages, pakeerplaatsen en bergingen zijn verhoogd met respectievelijk 2,9% en 3,3%

De bedrijfsruimtes zijn met respectievelijk 3,3% en 3,7% verhoogd.

	2025	2024
13.1 Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	<u>1.372</u>	<u>1.308</u>
13.2 Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	1.505	1.452
Toegerekende lonen en salarissen	396	336
Toegerekende organisatiekosten	308	298
Totaal	<u>2.209</u>	<u>2.086</u>

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.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende lonen en salarissen	1.151	1.086
Toegerekende organisatiekosten	896	930
Overige kosten	42	40
Totaal	<u>2.089</u>	<u>2.056</u>
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	12.334	11.837
Mutatieonderhoud	1.064	1.119
Reparatie-/klachtenonderhoud	2.753	3.508
Overig onderhoud	1.901	1.846
Toegerekende lonen en salarissen	1.951	1.597
Toegerekende organisatiekosten	1.518	1.380
Totaal	<u>21.521</u>	<u>21.287</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	2.929	2.809
Verzekeringen	292	335
Totaal	<u>3.221</u>	<u>3.144</u>

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit aan derden en is als volgt te specificeren:

	2025	2024
Verkoop huurwoningen		
Verkoopopbrengst	11.320	6.588
Af: Verkoopkosten	-358	-291
Toegerekende lonen en salarissen	-332	-341
Toegerekende organisatiekosten	-258	-261
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.354	-3.879
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>3.018</u>	<u>1.816</u>

De verkoopopbrengst betreft 37 verkochte woningen en 5 na terugkoop verkochte woningen (2024: 26 woningen).

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Onrendabele na-investering nieuwbouw	-170	-269
Onrendabele na-investeringen bestaand bezit	-39	-19
Onrendabele investering renovatieprojecten	-2	-470
Dotatie/vrijval voorziening onrendabele investeringen	-13.143	-3.995
Desinvesteringen (sloop) DAEB vastgoed in exploitatie (*)	-2.119	-2.977
Totaal	<u>-15.473</u>	<u>-7.730</u>

18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.036	7.069
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-28.818	101.843
Totaal	<u>-27.782</u>	<u>108.912</u>

18.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	747	547
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-588	-390
Totaal	<u>159</u>	<u>157</u>

19. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Overige opbrengsten	1.107	709
Overige kosten	-455	-456
Totaal	<u>652</u>	<u>253</u>

20. Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Computersoftware	290	424
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	220	229
Boekwinst verkopen	-3	0
Totaal	<u>507</u>	<u>653</u>

21 en 22 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenen

Lonen en salarissen	3.656	3.287
Sociale lasten	621	543
Pensioenen	491	391
Totaal	<u>4.768</u>	<u>4.221</u>

Onder de post pensioenlasten is een bedrag van € 491 (2024: € 391) aan pensioenpremies opgenomen.

Bij Zeeuwendland waren in 2025 gemiddeld 65 werknemers in dienst (2024: 62) en het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 55,4 (2024: 51,2). Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel eind 2025 is als volgt:

	Fte
Directie en staf	3,0
Bedrijfsvoering	15,9
Vastgoed	21,5
Klant en omgeving	17,2
Totaal	57,6

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

23. Overige organisatiekosten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Overige kosten	283	301
Toegerekende lonen en salarissen	557	544
Toegerekende organisatiekosten	434	412
Totaal	<u>1.274</u>	<u>1.257</u>

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 (in euro):

	<u>2025</u>	
	Deloitte Accountants B.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	180.350	180.350
Andere controleopdrachten	10.709	10.709
Totaal	<u>191.059</u>	<u>191.059</u>

	<u>2024</u>	
	Deloitte Accountants B.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	167.647	167.647
Andere controleopdrachten	8.000	8.000
Totaal	<u>175.647</u>	<u>175.647</u>

Bovenstaande betreft honoraria voor onderzoek van de jaarrekening van stichting Zeeuwendland en is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn verricht.

24. Leefbaarheid

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:		
Leefbaarheidsbijdrage vastgoed gerelateerd	590	543
Leefbaarheidsbijdrage mens gerelateerd	381	317
Totaal	<u>971</u>	<u>860</u>

25 Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	477	65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	105	156
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen kredietinstellingen	-6.139	-5.580
Totaal	<u>-5.557</u>	<u>-5.359</u>

26. Belastingen

Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	-28.472	112.563
Af:		
Fiscale afschrijving op materiële vaste activa	-599	-514
Aanwending HIR	-5.474	-3.162
Mutatie voorzieningen	-107	0
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	0	-109.069
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-14	-7
Afrondingsverschillen en fiscale kosten die commercieel in de waardeveranderingen zijn verantwoord.	-182	-173
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	1.821	915
Mutatie voorzieningen	0	28
Generieke renteaftrekbeperring als gevolg van ATAD 1	1.655	2.232
Correctie onderhoud	0	984
Correctie waardeveranderingen	15.465	7.730
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	27.623	0
Beperkt aftrekbare kosten	15	13
Correctie rentelasten	118	87
Mutatie compensabel verlies	0	0

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Belastbaar bedrag	<u>11.849</u>	<u>11.627</u>
	<u>2025</u>	
	*€1.000	
Belastingbedrag 19% over € 200	38	
Belastingbedrag 25,8% over € 11.649	3.005	
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>3.043</u>	
De totale (acute en latente) belastinglast/bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	*€1.000	*€1.000
Acute belastinglast/bate:		
2018	-962	0
2019	-1	0
2021	-49	0
2022	-57	0
2023	-158	116
2024	0	2.997
2025	3.043	0
Totaal acute belastinglast/bate	<u>1.816</u>	<u>3.113</u>
Mutatie latente belastingen:		
Mutatie lopende boekjaar	101	-92
Totaal latente belastinglast/bate	<u>101</u>	<u>-92</u>
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	<u>1.917</u>	<u>3.021</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 6,7% (2024: 3%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De hogere 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. Als gevolg van verschillen in waarderingssystematieken tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale grondslagen voor de aangifte wordt het verschil tussen de effectieve belastingdruk en het toepasselijk tarief ook veroorzaakt door de fiscale afschrijvingen op de vastgoedbeleggingen en de toepassing van de fiscale herinvesteringsreserve op het verkoopresultaat. Tot slot wordt Zeeuwsland geraakt door de renteaftrekbepanking op grond van ATAD 1, waardoor een deel van de rentelasten fiscaal niet aftrekbaar is.

27. Resultaat uit deelnemingen

	2025	2024
Aandeel in CV de Weverij	4	8
Totaal	4	8

28. Toerekening baten en lasten

Toerekening organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan de diverse afdelingen 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. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte per afdeling.

	2025	2024
Toerekening overige bedrijfskosten		
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	507	653
Uitzendkrachten, inleen, etc.	291	565
Huisvestingskosten	115	110
Accountants- en advieskosten	575	388
Automatiseringskosten	1.272	1.076
Overige toe te rekenen kosten	950	772
Toe te rekenen organisatiekosten	3.710	3.564
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	308	298
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	896	930
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.518	1.380
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	258	261
- Leefbaarheid	296	283
- Overige organisatiekosten	434	412
Totaal toegerekende organisatiekosten	3.710	3.564

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2025	2024
- Lasten servicecontracten	8%	8%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	24%	26%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	41%	39%
- Overige directe lasten exploitatie bezit	0%	0%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	7%	7%
- Leefbaarheid	8%	8%
- Overige organisatiekosten	12%	12%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Toerekening salarissen

Lonen en salarissen	3.656	3.287
Sociale lasten	621	543
Pensioenen	491	391
Totaal	4.768	4.221
Lonen en salarissen toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	396	336
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.151	1.086
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.951	1.597
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	332	341
- Leefbaarheid	381	317
- Overige organisatiekosten	557	544
Totaal toegerekende lonen en salarissen	4.768	4.221

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2024	<u>3.071</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens het kasstroomoverzicht		3.071
Balansmutatie geldmiddelen in 2025		3.351
Liquide middelen per 31 december 2025	<u>6.422</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2025 volgens het kasstroomoverzicht		<u><u>6.422</u></u>

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die geen nadere informatie geven over de feitelijke toestand op balansdatum maar wel van een zodanig belang zijn dat ze zouden moeten worden toegelicht.

Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

WNT-verantwoording 2025 Stichting Zeeuwendland

De WNT is van toepassing op Stichting Zeeuwendland. Het voor Stichting Zeeuwendland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000, zijnde het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	F.P. Desloover
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.741
Beloningen betaalbaar op termijn	22.360
<i>Subtotaal</i>	<i>180.101</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	180.101
Het bedrag van de overschrijding en de 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	F.P. Desloover
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/09 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	47.437
Beloningen betaalbaar op termijn	7.290
<i>Subtotaal</i>	<i>54.727</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	65.000
Bezoldiging	54.727

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	J.A. Traas	A.A.C.M. van den Hoek-Huijbregts
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	24.720	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	24.720	16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024		
bedragen x € 1	J.A. Traas	A.A.C.M. van den Hoek-Huijbregts
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	23.403	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	M.L. de Goederen	S. de Zeeuw	R.A.M.M. Gradus
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.480	16.480	16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2024			
bedragen x € 1	M.L. de Goederen	S. de Zeeuw	R.A.M.M. Gradus
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500	19.500

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Zeeuwsland 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 Zeeuwsland bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit verhuur van woningen met een geliberaliseerde huurprijs.

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 op woningniveau bepaald wat de classificatie per object is. Dit criterium is gebruikt voor de verdeling van de objecten over DAEB en niet-DAEB.
- 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 Zeeuwsland zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Zeeuwsland 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.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop en deze worden volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- 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 Zeeuwsland een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen aantallen vhe's.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Balans DAEB tak per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2025	2024
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	477	560
	<u>477</u>	<u>560</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	869.908	879.832
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.664	11.359
Vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen exploitatie	2.488	11.114
	<u>884.060</u>	<u>902.305</u>
Materiële vaste activa		
Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.639	1.650
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	76.797	73.967
Lening u/g	16.030	16.030
Latente belastingvordering(en)	699	800
Overige vorderingen	3.824	3.158
	<u>97.350</u>	<u>93.955</u>
Totaal vaste activa	<u>983.526</u>	<u>998.470</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	128	175
Belastingen en premies sociale verzekering	672	340
Overige vorderingen	202	81
Overlopende activa	1.559	355
	<u>2.561</u>	<u>951</u>
Liquide middelen	0	0
Totaal vlottende activa	<u>2.561</u>	<u>951</u>
Totaal activa	<u>986.087</u>	<u>999.421</u>

Passiva

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	559.881	588.011
Overige reserves	205.265	67.593
Resultaat boekjaar	-30.389	109.542
	<u>734.757</u>	<u>765.146</u>
Voorzieningen		
Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	12.369	3.357
Overige voorzieningen	213	216
	<u>12.582</u>	<u>3.573</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.813	2.925
Schulden/leningen kredietinstellingen	197.285	186.059
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.797	9.680
Overige schulden	361	386
	<u>210.256</u>	<u>199.050</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen en overheid	16.408	20.406
Schulden aan leveranciers	2.528	1.742
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.080	494
Overige schulden	0	347
Overlopende passiva	8.476	8.663
	<u>28.492</u>	<u>31.652</u>
Totaal passiva	<u>986.087</u>	<u>999.421</u>

Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Huuropbrengsten	42.329	40.027
Opbrengsten servicecontracten	1.372	1.308
Lasten servicecontracten	-2.209	-2.086
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.947	-1.917
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.527	-20.146
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.003	-2.932
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.015	14.254
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.788	6.297
Toegerekende organisatiekosten	-520	-602
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.129	-3.879
Netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.139	1.816
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.057	-7.729
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.818	101.843
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	188	158
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.687	94.272
Opbrengst overige activiteiten	1.107	709
Kosten overige activiteiten	-455	-456
Nettoresultaat overige activiteiten	652	253
Overige organisatiekosten	-1.187	-1.172
Leefbaarheid	-971	-860
Bedrijfsresultaat	-26.039	108.563
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	333	13
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	398	449
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.139	-5.580
Saldo financiële baten en lasten	-5.408	-5.118
Resultaat voor belastingen	-31.447	103.445
Resultaat uit deelnemingen	2.830	8.865
Belastingen	-1.772	-2.768
Resultaat na belastingen	-30.389	109.542

Kasstroomoverzicht DAEB tak 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	39.203	37.188
Intramuraal DAEB	1.324	1.166
Maatschappelijk onroerend goed	1.882	1.915
Bedrijfsmatig onroerend goed	59	59
Parkeervoorzieningen DAEB	55	53
	<hr/> 42.523	<hr/> 40.381
Vergoedingen	1.850	1.848
Renteontvangsten	293	293
	<hr/> 44.666	<hr/> 42.522
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-5.130	-4.800
Onderhoudsuitgaven	-18.147	-16.877
Overige bedrijfsuitgaven	-7.002	-6.501
Betaalde interest	-5.813	-5.069
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-87	-82
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-292	-220
Vennootschapsbelasting	-2.148	-3.566
	<hr/> -38.619	<hr/> -37.115
Kasstroom uit operationele activiteiten	<hr/> 6.047	<hr/> 5.407
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten grond	4	0
Verkoopontvangsten bestaande huur en woongelegenheden (VOV) DAEB	9.786	6.683
	<hr/> 9.790	<hr/> 6.683
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		

	2025	2024
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-15.631	-19.532
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-5.443	-3.917
Aankoop grond	-16	-3
Aankoop woon- en niet woongelegenheden DAEB	-213	-1.690
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	0	0
Investeringen overig DAEB	-407	-259
Externe kosten bij verkoop DAEB	-307	-275
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>-22.017</u>	<u>-25.676</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.227	-18.993
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	38.000	34.000
Aflossing interne lening	<u>0</u>	<u>0</u>
Tussentelling inkomende kasstromen financieringsactiviteiten	38.000	34.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	<u>-29.632</u>	<u>-23.727</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>8.368</u>	<u>10.273</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	2.188	-3.313
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-7.710	-4.397
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.522	-7.710

Balans NIET-DAEB tak per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2025	2024
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	35	41
	35	41
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	79.241	77.760
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.996	2.083
	81.237	79.843
Materiële vaste activa		
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	119	120
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	576	572
Overige vorderingen	1.129	1.159
	1.705	1.731
Totaal vaste activa	83.096	81.735
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	453	0
	453	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	9	12
	9	12
Liquide middelen	11.944	10.781
Totaal van vlottende activa	12.406	10.793
Totaal activa	95.502	92.528

Passiva

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	25.989	25.062
Overige reserves	47.978	40.040
Resultaat na belastingen van het boekjaar	2.830	8.865
	<u>76.797</u>	<u>73.967</u>
Voorzieningen		
Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	413	0
	<u>413</u>	<u>0</u>
Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.037	2.095
Lening o/g	16.030	16.030
	<u>18.067</u>	<u>18.125</u>
Kortlopende schulden		
Overlopende passiva	225	436
	<u>225</u>	<u>436</u>
Totaal passiva	<u>95.502</u>	<u>92.528</u>

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2025

(in duizenden euro's)	2025	2024
Huuropbrengsten	4.091	3.861
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-142	-139
Lasten onderhoudsactiviteiten	-994	-1.141
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-218	-212
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.737	2.369
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.174	0
Toegerekende organisatiekosten	-70	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.225	0
Netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-121	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-416	-1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.036	7.069
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-29	-1
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	591	7.067
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-87	-85
Bedrijfsresultaat	3.120	9.351
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren activa en van effecten	144	52
Rentelasten en soortgelijke kosten	-293	-293
Saldo financiële baten en lasten	-149	-241
Resultaat voor belastingen	2.971	9.110
Aandeel in resultaat deelnemingen	4	8
Belastingen	-145	-253
Resultaat na belastingen	2.830	8.865

Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	3.812	3.640
Bedrijfsmatig onroerend goed niet-DAEB	167	164
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	51	50
Saldo ingaande kasstromen	4.030	3.854
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-373	-348
Onderhoudsuitgaven	-876	-955
Overige bedrijfsuitgaven	-509	-471
Verhuurder- en saneringsheffing	0	0
Betaalde interest	-293	-293
Saldo uitgaande kasstromen	-2.051	-2.067
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.979	1.787
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur en woongelegenheden (VOV) niet-DAEB	1.174	203
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.174	203
MVA uitgaande kasstroom		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-445	-207
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.475	0
Investeringen overig	-30	-14
Externe kosten bij verkoop	-40	-12
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-1.990	-233

	2025	2024
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-816	-30
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Aflossing interne lening	-0	-0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-0	-0
Toename (afname) van geldmiddelen	1.163	1.757
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.781	9.024
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.944	10.781

Ondertekening van de jaarrekening

De middelen van Zeeuwend zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Zeeuwend is opgesteld door het bestuur op 28 mei 2026.

Origineel getekend door:

F.P. Desloover
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 28 mei 2026.

Origineel getekend door:

J.A. Traas
Voorzitter

M.L. de Goederen
Vicevoorzitter

S. de Zeeuw
Lid

A.A.C.M. van den Hoek-Huijbregts
Lid

R.A.M.M. Gradus
Lid

4 Overige gegevens



4.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Zeeuwland zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

4.2 Controleverklaring

Zie volgende pagina...

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Zeeuwland

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Zeeuwland te Zierikzee gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Zeeuwland 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 Stichting Zeeuwland 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 € 22 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 € 0,9 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 Stichting Zeeuwland 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 verwijzen naar de risicoparagraaf (2.6 Managen van risico's) van het jaarverslag, waarin het bestuur verslag doet van de wijze waarop Stichting Zeeuwland omgaat met haar frauderisicoanalyse en de beheersingsmaatregelen daaromtrent.

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 meldregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achtten, de werking getoetst 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. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

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.

Daarnaast hebben wij, mede vanwege de impact op de ratio's, een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de toelichting beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, specifiek op de normstelling voor onderhoud.

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, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde. 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. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Zeeuwland.

Voor onze werkzaamheden ten aanzien van de toelichting beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, specifiek op de normstelling voor onderhoud, verwijzen wij naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

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 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 Stichting Zeeuwland door inlichtingen in te winnen bij de concerncontroller, het lezen van notulen van vergaderingen en door kennis te nemen van de rapporten met de uitkomsten van de door de concerncontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

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 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 Stichting Zeeuwendland 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:

- (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft;
- (ii) 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.

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 de woningcorporatie 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 de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk Financiële continuïteit 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 zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Zeeuwendland 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 raad van commissarissen 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 € 0,95 miljard (2024: € 0,96 miljard) wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Zeeuwendland. Stichting Zeeuwendland waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 79, 80, 93 - 100 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 Stichting Zeeuwendland. 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.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Zeeuwland. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Zeeuwland geëvalueerd, alsmede de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Zeeuwland de waardering van het vastgoed in exploitatie op een juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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

Omschrijving

Op pagina 81, 82 en 101 van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Zeeuwland gebaseerd op de Aw/WSW-normen en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door doormiddel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Zeeuwland, 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.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 81, 82 en 101 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 waarden marktwaarde vastgesteld.

Ten aanzien van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde hebben wij onder meer de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het beoordelen van de opzet en het bestaan van de interne beheersing rond het proces omtrent de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting en de onderhoudsnorm in de beleidswaarde.

- Het vaststellen van de plausibiliteit van de verwachte onderhoudskosten volgens de meerjarenbegroting door backtesten (vergelijken met de werkelijke onderhoudskosten van het onderhavige boekjaar zoals opgenomen in de functionele winst-en-verliesrekening).
- Detailwerkzaamheden en analytische werkzaamheden op de totstandkoming en onderbouwing van de onderhoudsnorm, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de (onderhouds)begroting hebben getoetst.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de overige uitgangspunten zoals de streefhuur 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 bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek aanvaardbaar zijn.

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

De andere informatie bestaat uit:

- Voorwoord
- Volkshuisvestelijk verslag
- Bestuurlijk verslag
- Overige gegevens
- Bijlage

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuurlijk verslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuurlijk verslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (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 bestuurlijk verslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2023 benoemd als accountant van Stichting Zeeuwendland en sinds dat boekjaar tot nu toe 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 het digitaal te deponeren jaarverslag. 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 fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet 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 toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met 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.

Rotterdam, 29 mei 2026

Deloitte Accountants B.V.

E.J.N. Jungheim MSc RA

Bijlage Activiteiten uit begroting



Ambitie Tevreden klant

Werken aan betaalbaarheid	Gerealiseerd
<p>We geven in 2025 uitvoering aan het landelijke beleid om het wonen voor onze huurders betaalbaar te houden. Daarnaast werken we met gemeenten samen in de besteding van middelen voor de aanpak van energie-armoede. We zetten ons beleid voort om huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. In appartementengebouwen benutten we in overleg met de bewonerscommissies mogelijkheden om door middel van energiebesparing en zelfwerkzaamheid de servicekosten te beperken.</p>	<p>Minimaal één keer per jaar vindt overleg plaats met de bewonerscommissies. Tijdens dit overleg bespreken we onder andere de servicekosten. We kijken naar de mogelijkheden om deze te verlagen, met name in de algemene ruimten. In enkele gebouwen pakken bewoners samen een gedeelte van het tuinonderhoud op. Ook hebben we inmiddels de meeste algemene ruimten voorzien van armaturen die geschikt zijn voor ledverlichting. In overleg met de bewoners is gezocht naar een goede balans tussen kosten en comfort bij de afstelling van radiatoren in de algemene ruimten.</p>
Optimaliseren van het verhuur- en mutatieproces	Gerealiseerd
<p>Op basis van de gemiddelde mutatiegraad verwachten we in 2025 circa 480 woningen aan te kunnen bieden. Het doel is dat nieuwe en vertrekkende huurders onze dienstverlening met gemiddeld een 8 waarderen.</p> <p>Met gerichte acties proberen we de doorstroom van huurders te bevorderen. We zetten hiervoor de regeling voor trouwe huurders* in en passen de mogelijkheden van Zuidwestwonen toe om huurders voorrang te geven. Het doel is het verruimen van het aanbod.</p> <p>* Trouwe huurders die tenminste 25 jaar bij ons huren krijgen voorrang als zij een gezinswoning achterlaten.</p>	<p>In 2025 verhuurden we 446 woningen. Nieuwe en vertrekkende huurders waardeerden onze dienstverlening met een 8,4 respectievelijk een 8,5. De gerichte acties op doorstroming leverden in 2025 38 doorstromers op naar levensloopwoningen. Hiervan laten 23 bewoners (13 op Schouwen-Duiveland en 10 op Walcheren) een eengezinswoning achter.</p>

Ambitie Voldoende betaalbare woningen

Uitwerken portefeuillestrategie in complexplannen	Gerealiseerd
<p>In 2025 gaan we verder met het analyseren van onze complexen op basis van de uitgangspunten van onze portefeuillestrategie. Dit doen we met de drie gebiedsteams (Walcheren, Buitengebied en Zierikzee). Uit deze analyses volgen voorstellen voor strategische wijzigingen.</p>	<p>In 2025 hebben de gebiedsteams de complexanalyses doelgericht voortgezet, vooral op aanvraag. Dit was mogelijk doordat in 2024 de complexen met de hoogste urgentie al zijn opgepakt. Vanaf de tweede helft van 2025 zijn we daarnaast gestart met de herijking van de portefeuillestrategie. De gebiedsteams leveren hiervoor actief input, zodat analyses en keuzes goed aansluiten op de praktijk. In het eerste kwartaal 2026 volgt de oplevering. In dezelfde periode zijn de gebiedsteams ook ingezet bij de beoordeling van de aangeboden nieuwbouwlocaties. Hierdoor zijn de portefeuillekeuzes en ontwikkelkansen beter met elkaar verbonden.</p>
Uitvoeringsagenda nieuwbouw	Gerealiseerd
<p>Om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden, stellen we samen met de gemeenten een uitvoeringsagenda op. In deze agenda staat het aantal woningen, het type woningen, de plaats en wanneer we de woningen gaan realiseren. Hiervoor gebruiken we in de gemeente Schouwen-Duiveland de uitkomsten van de kernprofielen. Kern- of wijkprofielen willen we ook in de gemeenten Veere en Vlissingen gaan gebruiken. Daarnaast vernieuwen wij ons bestaand bezit als de technische levensduur is verstreken. De woningen bouwen we conceptueel of traditioneel.</p> <p>Gemeente Veere In Koudekerke realiseren we 16 appartementen aan de Kerkstraat op de locatie van twee duplexcomplexen. Op de uitbreidinglocatie Serooskerke Oost Biezenweie realiseren we 10 Nye Uus woningen. Aan de Brouwerijweg in Domburg realiseren we 3 Nye Uus woningen. Deze komen begin 2025 beschikbaar voor verhuur.</p>	<p>Gemeente Veere In Koudekerke zijn de 16 appartementen aan de Kerkstraat gerealiseerd en verhuurd. Op de uitbreidinglocatie Serooskerke Oost Biezenweie hebben we 10 Nye Uus woningen gerealiseerd en verhuurd. Hetzelfde geldt ook voor de 3 woningen aan de Brouwerijweg in Domburg.</p>

Gemeente Vlissingen

In Oost-Souburg realiseren we 7 levensloopbestendige woningen aan de Van Ginkelstraat. Ook gaan we door met de herontwikkeling van de appartementen aan de M.A. van de Puttestraat. Verder onderzoeken we de mogelijkheden tot ombouw van een dorpshuis (Zwaantje) naar appartementen.

Gemeente Schouwen-Duiveland

Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland gaan we door met de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen.

In Burgh-Haamstede op de locatie Haasjesweg-Julianastraat realiseren we 8 woningen. In Renesse aan De Loane bouwen we 16 woningen. In Scharendijke realiseren we 60 modulaire woningen.

In Zierikzee realiseren we Mdina op het voormalig MFC-terrein. Hier bouwen we 41 appartementen, 16 zorgappartementen voor Emergis en 25 appartementen voor de reguliere verhuur. Aan de Emil Sandströmweg realiseren we 90 modulaire woningen. Aan de Calandweg- de Brauwstraat komen 8 nieuwe woningen.

In Dreischor gaan we door met de herstructurering van 22 woningen. In Ouwkerk breiden we aan de Haneweg uit met circa 15 woningen.

Onze nieuwbouwplannen staan vermeld op blz 16 en 17.

Gemeente Vlissingen

In Oost-Souburg hebben we 7 levensloopbestendige woningen aan de Van Ginkelstraat gerealiseerd en verhuurd. Ook zijn we doorgegaan met de herontwikkeling van de appartementen aan de M.A. van de Puttestraat. De eerste fase is inmiddels gesloopt. Er is duidelijkheid gekomen van de gemeente over de verwerving van de Zwaan (voormalig dorpshuis). We gaan dit plan verder ontwikkelen.

Gemeente Schouwen-Duiveland

Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland gaan we door met de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen.

In Burgh-Haamstede op de locatie Haasjesweg-Julianastraat realiseren we 8 woningen. Deze woningen zijn inmiddels opgeleverd en verhuurd. In Renesse aan De Loane bouwen we 16 woningen. Vanwege stikstof is dit plan stilgelegd. In Scharendijke realiseren we 60 modulaire woningen. Naar verwachting start de bouw halverwege 2026, zodra alle benodigde vergunningen zijn verkregen.

In Zierikzee realiseren we Mdina op het voormalig MFC-terrein. Hier bouwen we 41 appartementen, 16 zorgappartementen voor Emergis en 25 appartementen voor de reguliere verhuur. Dit plan is opgeleverd en verhuurd. Aan de Emil Sandströmweg realiseren we 90 modulaire woningen. We zijn hiervoor bezig met de planvoorbereiding. Aan de Calandweg - de Brauwstraat komen 8 nieuwe woningen. Deze zijn eveneens opgeleverd en verhuurd. De herstructurering van de Plevierstraat en Vagerstraat is opgestart. De woningen aan het Kerkhof zijn leeggekomen en de aanbesteding van de 7 appartementen is opgestart.

In Dreischor gaan we door met de herstructurering van 22 woningen. De eerste fase is opgeleverd en verhuurd. De tweede fase is in uitvoering.

Ontwikkelen conceptwoningen met referentieplattegronden

Op basis van onze referentieplattegrond dagen wij lokale partijen uit om met een concept sociale huurwoning te komen. Mogelijk krijgen wij hierdoor meer keuze in de toe te passen woningen per locatie. We zijn op deze basis met meerdere aanbieders in gesprek.

Gerealiseerd

Voor de grondgebonden woningen werken we inmiddels met een referentieplattegrond die we uitzetten bij de aannemers. In 2025 zijn we ook gestart met het opzetten van een referentieplattegrond voor onze nieuwbouwappartementen. Besluitvorming hierover volgt in 2026.

Verkoop bestaande woningen aan starters

Om voor de starters in ons werkgebied een betaalbaar aanbod te creëren, verkopen we bestaand bezit (35 woningen op jaarbasis) aan deze doelgroep. Bij de uitwerking van onze strategie per kern worden de te verkopen woningen getoetst aan de nieuwe portefeuillestrategie.

Gerealiseerd

We verkochten in 2025 37 woningen uit de huurvoorraad aan starters op de woningmarkt. 5 woningen in de gemeente Veere zijn verkocht via de terugkoopconstructie.

Jaarlijkse huurverhoging

Voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2025 volgen we de afspraken die in de Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt.

Gerealiseerd

In 2025 was de huurverhoging 4,5%.

Inzet energieteams

We vervolgen onze inzet in de aanpak van zogenoemde energie-armoede. Met actieve steun aan de energieteams en inzet van energicoaches helpen we huurders op een laagdrempelige manier hun energieverbruik omlaag te brengen. Hiermee beogen we:

1. een lagere energierekening voor onze huurders;
2. een lagere uitstoot van CO₂;
3. een ontmoeting om ook andere zaken te bespreken die voor het wonen van belang zijn.

Gerealiseerd

Zeeuwsland had in 2024 bijgedragen aan het opzetten van een team van energicoaches en het onder de aandacht brengen daarvan bij huurders. In 2025 lag de rol bij het begeleiden van energicoaches bij de gemeenten. Zeeuwsland heeft nog tot het tweede kwartaal in 2025 bij alle nieuwe huurders energiepakketten afgegeven. Inmiddels zijn vrijwel alle woningen van Zeeuwsland naar een hoog energielabel gebracht. Daarnaast zijn de energieprijzen gedaald naar een betaalbaarder niveau. Vanzelfsprekend wezen we bewoners actief door naar de energicoaches van de gemeente. Dit deden we als daar aanleiding voor was.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We verwachten een hogere taakstelling voor het huisvesten van statushouders, dan voorgaande jaren. We zetten ons in om de huisvesting van statushouders succesvol te laten verlopen en actualiseren hiervoor de gemaakte afspraken met onze partners. Hierbij volgen we verschillende sporen, zoals onderzoek naar aankoop bestaand vastgoed, inzet van flexwoningen, aanpassen van bestaande woningen en onderzoek naar huisvesting van meerdere alleenstaanden in één woning.

De verhuur van de locatie Westerbaan aan de gemeente Vlissingen voor de opvang van ca. 50 Oekraïense ontheemden wordt ook in 2025 voortgezet. Verder worden in nauw overleg met de gemeente Schouwen-Duiveland nog twee gezinnen opgevangen in één reguliere huurwoning en het logeerappartement in appartementengebouw 't Nieuwe Vrije.

Voor de doelgroepen starters en Oekraïners onderzoeken we de mogelijkheden in Zierikzee en Scharendijke om modulaire woningen te plaatsen.

Gerealiseerd

Elk jaar hebben we te maken met de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. We zetten ons in om de huisvesting van statushouders succesvol te laten verlopen en actualiseren hiervoor de gemaakte afspraken met onze partners. Daarnaast kiezen we er momenteel ook voor om de statushouders te spreiden over ons gehele bezit. Om de taakstelling te behalen volgen we verschillende sporen, zoals onderzoek naar aankoop bestaand vastgoed, inzet van flexwoningen en het aanpassen van bestaande woningen.

De verhuur van de locatie Westerbaan aan de gemeente Vlissingen voor de opvang van ca. 50 Oekraïense ontheemden is ook in 2025 voortgezet. Verder worden in nauw overleg met de gemeente Schouwen-Duiveland nog twee gezinnen opgevangen in één reguliere huurwoning en het logeerappartement in appartementengebouw 't Nieuwe Vrije.

We hebben voor ons complex aan de Touwbaan in Zierikzee, dat voorheen gehuurd werd door Gors, een nieuwe partij gevonden te weten Stichting KIO uit Heinkenszand. Zij zijn een nieuwe aanbieder op Schouwen-Duiveland van kleinschalige en vraag-gestuurde zorg voor kinderen en (jong-) volwassenen met een beperking.

In het nieuwbouwproject Mdina in Zierikzee zijn appartementen gerealiseerd voor Emergis voor begeleid wonen. Daarnaast zijn de afspraken met onze netwerkpartners over woningzoekenden die tot de bijzondere doelgroep behoren voortgezet. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan 'Weer Thuis'.

Voor diverse doelgroepen, inclusief Oekraïense vluchtelingen inventariseren we en bereiden we de realisatie van woningen voor volgens het modulaire woonconcept in Zierikzee en Scharendijke.

Ambitie Maatschappelijk verbinder

Ruimte voor ontmoeting

Elkaar kunnen ontmoeten speelt een belangrijke rol in hoe huurders hun woonomgeving waarderen. Daarom zetten we bij alles wat we doen in op de onderlinge ontmoeting van mensen. Ook ondersteunen we huurders die zelf initiatief nemen. Onze medewerkers klant & omgeving hebben hiervoor elk een eigen budget beschikbaar. Zij kunnen dit in hun werkgebied inzetten. Daarbij maken we gebruik van de verruiming van de mogelijkheden, die in het kader van de evaluatie van de Woningwet aan corporaties wordt geboden, om ontmoetingen tussen huurders te ondersteunen.

Ook ondersteunen we in 2025 op diverse plaatsen de organisatie van de jaarlijkse Burendag.

Gerealiseerd

De verbouwing van appartementengebouw De Tienden in Zoutelande is succesvol uitgevoerd. De verbouwing was gericht op het verbeteren van de totale beleving van het gebouw. De nadruk lag op het binnenklimaat, de toegankelijkheid en het verruimen van de mogelijkheden tot ontmoeting van bewoners onderling en bewoners uit de directe omgeving. Op diverse plaatsen is de Zeeuwsland foodtrailer ingezet om bewoners te ontmoeten en om bewoners onderling te verbinden. Aanleiding was vaak een straatactie of de Burendag.

Bij het renoveren van semi-openbare tuinen houden we rekening met de mogelijkheid voor ontmoeting. Bijvoorbeeld door zijtes en gezamenlijke moestuinen te realiseren.

SD verbindt

Zeeuwsland is samen met diverse andere organisaties partner van het platform "SD verbindt". Dit platform is in samenwerking met de Zuidhoek, organisatie voor sociale werkvoorziening van gemeente Schouwen-Duiveland, gestart. In eerste instantie met als doel om de kansen voor mensen op de zogenoemde parallelle arbeidsmarkt te vergroten. Nu is het vooral ook bedoeld om samen te zorgen voor goede voorzieningen op Schouwen-Duiveland. Het platform werkt hiervoor aan twee concrete projecten: (1) versterking van de sociale mobiliteit en (2) het verruimen van de inzet van de bestaande klussendienst voor huurders van Zeeuwsland. De inbreng van Zeeuwsland bestaat uit het leggen van de verbindingen naar onze huurders en financiële ondersteuning om de voorzieningen voor huurders betaalbaar te houden.

Gerealiseerd

In 2025 hebben we een bijdrage geleverd aan het platform "SD verbindt". De inzet van de klussendienst blijft onverminderd van kracht en wordt erg gewaardeerd door onze huurders.

<p>Samenwerking met SD op Weg</p> <p>Ook de komende drie jaar verbindt Zeeuwendland zich als partner aan het project buurtauto. Samen met SD op Weg, de gemeente Schouwen-Duiveland en zorgorganisatie Allévo zetten we ons in om deze belangrijke voorziening voor onze huurders in stand te houden.</p> <p>Hiervoor geven wij jaarlijks een bijdrage om de exploitatie van de buurtauto te ondersteunen. Dit draagt bij aan ontmoeting, leefbaarheid en het verminderen van eenzaamheid onder oudere huurders.</p>	<p>Gerealiseerd</p> <p>In 2025 heeft Zeeuwendland haar bijdrage verleend aan het project buurtauto.</p>
<p>Zeeuwendland komt naar u toe!</p> <p>We willen meer zichtbaar zijn in de wijk. We schaffen daarvoor een eigen foodtrailer aan. Hiermee gaan we vanaf 2025 met zoveel mogelijk huurders op locatie in gesprek. We stimuleren de medewerkers klant & omgeving om de foodtrailer in te zetten in zijn of haar gebied om verbinding te zoeken met de huurders. Ook kan dit bijdragen aan de verbinding van huurders onderling in een wijk. We gebruiken de foodtrailer onder andere bij tuin opruimdagen, meetdagen, nieuwbouwoplevingen, planmatig onderhoud en leefbaarheidsinitiatieven.</p>	<p>Gerealiseerd</p> <p>De foodtrailer is aangeschaft en was operationeel in augustus 2025. In 2025 is de foodtrailer 12 keer actief ingezet.</p>
<p>Wonen, zorg en welzijn</p> <p>Eind 2024 en in 2025 stellen de gemeenten hun woonzorgvisies vast. Bij de totstandkoming van deze visies was Zeeuwendland nauw betrokken. In 2025 nemen we onder andere deel aan de werkgroep Wonen en Zorg van de gemeente Schouwen-Duiveland en de provinciale werkgroep Wonen en Zorg. We zetten onszelf steeds verder op de kaart als partner op het gebied van Wonen en Zorg. Zeeuwendland geeft in 2025 een nieuwe ondernemingsstrategie vorm waar Wonen, Zorg en Welzijn een onderdeel van is.</p>	<p>Gerealiseerd</p> <p>In 2025 heeft de gemeente Schouwen-Duiveland de woonzorgvisie vastgesteld. De gemeenten Vlissingen en Veere zijn nog bezig met het opstellen van deze visie. Wij leveren input voor deze visie.</p>
<p>Ondersteuning kwetsbare huurders</p> <p>In nauwe samenwerking met diverse partners ondersteunen we kwetsbare huurders in het behoud van hun zelfstandige woonsituatie. Het is hierbij vooral van belang dat de medewerkers van de diverse organisaties elkaar in het netwerk weten te vinden en de ruimte hebben om samen oplossingen voor huurders te bedenken.</p> <p>We geven uitvoering aan de samenwerking met Emergis en de gemeente Schouwen-Duiveland aan het project Kansrijk Wonen. Het feit dat deze voorziening nu is gerealiseerd in een appartementengebouw leidt tot een aantal beperkingen, waardoor de woonsituatie van een combinatie van huurders toch niet langer is te handhaven. In 2024 is een individuele maatwerkoplossing gerealiseerd. In 2025 werken we aan een doorontwikkeling van Kansrijk Wonen in samenspraak met de betrokken netwerkpartners.</p> <p>We werken met de gemeente Veere, Stichting Welzijn Veere en diverse zorgorganisaties samen in het project Dementievriendelijk Veere.</p>	<p>Gerealiseerd</p> <p>Naast de samenwerkingen die er al waren, is in 2025 ook de samenwerking met wijk-GGD tot stand gekomen.</p> <p>We geven uitvoering aan de samenwerking met Emergis en de gemeente Schouwen-Duiveland aan het project Kansrijk Wonen. Omdat deze voorziening is gerealiseerd in een appartementengebouw zijn er beperkingen ontstaan. Daardoor is de woonsituatie voor een combinatie van huurders niet langer te handhaven. In 2024 is een individuele maatwerkoplossing gerealiseerd. In 2025 werken we aan een doorontwikkeling van Kansrijk Wonen in samenspraak met de betrokken netwerkpartners. Dit krijgt verdere opvolging in 2026.</p> <p>We werken met de gemeente Veere, Stichting Welzijn Veere en diverse zorgorganisaties samen in het project Dementievriendelijk Veere.</p>
<p>Langer zelfstandig thuis wonen (programma)</p> <p>In de afgelopen jaren hebben we in diverse appartementengebouwen onderzocht hoe de bewoners er het wonen ervaren. We zien een groeiende groep ouderen met een beginnende zorgvraag en behoefte aan ondersteuning om zelf de regie over het reilen en zeilen in het gebouw te kunnen houden. In onder meer de gebouwen De Tienden (Zoutelande), Vronenburg (Renesse), de Veste (Zierikzee) en Nieuw Bachtenpoorte (Oost-Souburg) vervolgen we aan de hand van de uitkomsten van de onderzoeken het gesprek met de bewoners. Het gesprek gaat over wat nodig is om het voor henzelf en hun medebewoners mogelijk te maken zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.</p>	<p>Gerealiseerd</p> <p>In 2025 is ervoor gekozen om in de gemeente Veere geen gezamenlijke programmaleider aan te stellen. In plaats daarvan is ingezet op een meer praktische aanpak. We hebben dit vertaald in ons koersplan onder de speerpunten Samen redzaam wonen en betrokken dienstverlening in sterke dorpen en buurten.</p>

Om te kunnen voorzien in deze behoefte zoeken we de samenwerking met de zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeenten. Vanwege de omvang van het project organiseren we deze activiteiten vanaf 2024 in het programma "Prettig wonen, nu en in de toekomst". Onderdeel van dit programma is onder andere het gezamenlijk aanstellen van een programmaleider.

Actieprogramma "weer thuis"

Sinds 2021 werken we op Schouwen-Duiveland mee aan de pilot "actieprogramma weer thuis". De afspraken hierover zijn vastgelegd in een convenant. Volgens de gemaakte afspraken zorgen we er samen met de gemeente en zorgaanbieders voor dat mensen die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang of vrouwenopvang een goede start kunnen maken in een gewone woonomgeving. De methodiek is vanaf 2024 ook ingevoerd in Walcheren. Voor 2025 staat een verdere doorontwikkeling op Schouwen-Duiveland gepland.

Gerealiseerd

De methodiek is vanaf 2024 ook ingevoerd in Walcheren. De onderlinge samenwerking evalueren we jaarlijks.

Deskundige huurdersvertegenwoordiging

We blijven de deskundigheid bevorderen van de SHZ door middel van trainingen, workshops en een jaarlijks projectenbezoek. Inmiddels is er ook een structuur van bewonerscommissies vormgegeven. Dit houdt in dat we ook de samenwerkingsovereenkomst gaan actualiseren.

We zorgen dat de SHZ de cursus "Bewonerscommissie bij Zeeuwend" organiseert voor nieuwe leden van bewonerscommissies.

Gerealiseerd

Het bestuur van de SHZ heeft in 2025 een coachtraject bij Training en effectory gevolgd voor het samenwerken binnen het bestuur. In 2025 is de samenwerkingsovereenkomst met Zeeuwend en SHZ geactualiseerd. Jaarlijks brengt de SHZ een bezoek aan alle bewonerscommissies. Op aanvraag organiseren zij cursussen voor bewonerscommissies. Jaarlijks organiseren we een rondrit met de SHZ langs verschillende projecten op Schouwen-Duiveland en Walcheren.

Samenwerking met bibliotheek

De samenwerking met de bibliotheken zetten we voort. De samenwerking richt zich op het vergroten van de interne bewustwording van laaggeletterdheid onder onze huurders en het concreet ondersteunen van huurders, zoals met het steunpunt Digitale Overheid.

Gerealiseerd

De samenwerking is voornamelijk op Walcheren en is in 2025 geëvalueerd. De samenwerking is vooral succesvol bij het helpen met het inschrijven bij het woonruimtebemiddelingssysteem Zuidwestwonen.

Ambitie Duurzaam en kwalitatief goed wonen

Verduurzaming woningen	Gerealiseerd
<p>In 2023 zijn we gestart met de uitrol van ons nieuwe duurzaamheidsbeleidsplan. Ook in 2025 gaan we hiermee verder. Met de voorgenomen maatregelen sluiten we aan bij de landelijke prestatieafspraken en bij de transitievisie Warmte van de drie gemeenten in ons werkgebied. Concreet gaat het hierbij om de volgende maatregelen in 2025:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pilotproject uitbreiden om ervaring op te doen rondom de nieuwe woningisolatienorm “de standaard”;• 14 woningen met een huidig E, F of G label brengen we naar minimaal energielabel B;• Project (en) uitvoeren om tuinen en parkeerplaatsen te “vergroenen”;• Kennisdeling op het gebied van verduurzaming.	<ul style="list-style-type: none">• Pilotproject uitbreiden om ervaring op te doen rondom de nieuwe woningisolatienorm “de standaard” In 2025 is de pilot rond de nieuwe woningisolatienorm “de standaard” verder uitgebreid, als logisch vervolg op de pilot uit 2024. De inzichten uit 2024 zijn in 2025 gedeeld en benut om scherp te krijgen welke bijsturing nodig is om woningen op het beoogde isolatieniveau te brengen. Op basis daarvan hebben we in het vierde kwartaal 2025 het vervolgtraject uitgewerkt, zodat we in 2026 gericht kunnen doorpakken. De definitieve resultaten van de (uitgebreide) pilot verwachten we uiterlijk in het tweede kwartaal 2026.• 14 woningen met een huidig E, F of G label brengen we naar minimaal energielabel B In totaal zijn 19 woningen met een E, F, G label verbeterd. 3 woningen zijn opnieuw afgemeld, 3 woningen verkocht en 1 woning is niet verbeterd vanwege weigering door een bewoner op hoge leeftijd. Deze woning is geborgd in het toekomstig proces/project. In het project Emma- en Mauritsweg zijn ook 21 woningen met een E en F label verbeterd.• Project(en) uitvoeren om tuinen en parkeerplaatsen te “vergroenen” De parkeerplaats bij ons kantoor is aangepakt. Meer dan de helft van de verharding is veranderd in een doorgroei-tegel. De plantvakken zijn verdubbeld en er zijn 15 bomen geplant. Daarnaast is er als testtuin gevelgroen aangebracht voor eventuele oplossingen bij gebouwen met weinig grondgebonden groen. Bij mutatie hebben we de verharding in de tuin teruggebracht naar maximaal 70 procent.• Kennisdeling op het gebied van verduurzaming In 2025 zijn we ook dit jaar weer aangesloten bij Zuidwest Samen Duurzaam. Via dit netwerk blijven we Zeeuws breed actueel over wat wel en niet haalbaar is binnen verduurzaming. We zijn lid geworden van de Groene Huisvesters om dit initiatief te steunen. Ook zijn we actief in de tuingroep. Daarnaast volgen we de informatie en duiding van Aedes structureel, zodat we onze aanpak blijven afstemmen op landelijke ontwikkelingen. <p>Daarnaast nemen we deel aan de denktank van de gemeente Schouwen-Duiveland. Samen met partners verkennen we welke oplossingen kansrijk zijn voor duurzame warmte, opslag en aanverwante energievraagstukken.</p>
<p>Verbetering energie-index bestaande voorraad door plaatsing zonnepanelen</p> <p>We bieden huurders aan om zonnepanelen te laten plaatsen op hun woning. Voor het plaatsen van zonnepanelen wordt maandelijks een bedrag van € 15,- in rekening gebracht via de servicekosten. Met de huidige energieprijzen wordt dit maandelijks bedrag op jaarbasis “terugverdiend”. Hiermee bereiken we een lagere energierekening voor onze huurders. Door het afschaffen van de salderingsregeling neemt de belangstelling van huurders snel af om zonnepanelen te plaatsen. Wij volgen deze ontwikkeling nadrukkelijk.</p> <p>We zetten in middels diverse projecten en mogelijkheden:</p> <p>Project gestapelde bouw fase 3</p> <p>We plaatsen op Schouwen-Duiveland zonnepanelen bij appartementengebouwen die hiervoor geschikt. Waar niet aanwezig wordt valbeveiliging aangebracht. Het project loopt van eind 2023 tot in 2025. Het gaat om ongeveer 1.500 panelen.</p>	<p>Gerealiseerd</p> <p>Project gestapelde bouw Fase 3</p> <p>Bij 157 adressen is een interessepeiling uitgevoerd voor het plaatsen van zonnepanelen. De peiling is uitgevoerd bij de appartementengebouwen het Nieuwe Vrije, Victoria en 23 woningen aan de Schouwenbank in Zierikzee. Uiteindelijk zijn negen getekende contracten ontvangen vanuit de woningen aan de Schouwenbank. Deze woningen zijn in juni voorzien van een set zonnepanelen.</p> <p>Uit de interessepeiling blijkt dat er een duidelijke afname is in belangstelling. Ondanks dat er nog steeds een financieel voordeel voor de huurder is, lijkt de voorgenomen afschaffing van de salderingsregeling de oorzaak.</p> <p>Plaatsing bij vrijkomende mutatiewoningen</p> <p>Veel woningen zijn voorzien van zonnepanelen. Incidenteel zijn nog bij mutaties een set zonnepanelen geplaatst.</p> <p>Huurders maken alsnog gebruik van ons aanbod</p> <p>In 2025 zijn geen meldingen van spijtoptanten geweest.</p>

Plaatsing bij vrijkomende mutatiwoningen

Bij vrijkomende mutatiwoningen plaatsen we bij het ontbreken van zonnepanelen, waar mogelijk, standaard een set zonnepanelen. De huurverhoging wordt direct doorberekend in de nieuwe huurprijs.

Huurders maken alsnog gebruik van ons aanbod

Het project Zonnig Zeeuwsland liep van 2022 tot en met 2023. In 2024 volgde nog een "veegactie" waarbij huurders van woningen die nog niet eerder een aanbod kregen (door bijvoorbeeld nog niet aangebrachte dakisolatie) alsnog zonnepanelen konden kiezen. We verwachten dat circa 100 huurders zich in 2025 alsnog aanmelden.

Scootmobielruimten realiseren

Om de risico's van brand te beperken realiseren we in een aantal appartementengebouwen veilige stallingsruimten voor scootmobielen. Bij het ontwerp en de realisatie werken we samen met de bewoners (commissies) van de betreffende gebouwen. In 2025 voorzien we weer een aantal woongebouwen van een scootmobielstalling. Bij met name de locatie Mitt Hem in Zierikzee is sprake van een grotere aanbouw.

Gerealiseerd

In 2025 zijn stallingen gerealiseerd bij Steenszwaenshof in Nieuwerkerk, 't Nieuwe Vrije en de Veste in Zierikzee, De Tienden in Zoutelande, M.F. Visser- en J. de Pourckstraat in Oostkapelle. Voor de realisatie van stallingen aan de Burg. Stemerdinglaan in Oost-Souburg en De Kreek in Westkapelle (via VVE beheerder) lopen vergunningstrajecten. Voor de locatie Mitthem zijn op verzoek van Eilandzorg diverse plannen gemaakt voor zowel in- als uitpandige stallingen. Uiteindelijk heeft huurder Eilandzorg na een lang traject aangegeven de scootmobielen in de appartementen van de bewoners te willen stallen. De definitieve keuze ligt voor bij Zeeuwsland.

Brandveiligheid appartementengebouwen

In 2024 is het project voor het verbeteren van de brandveiligheid in onze appartementengebouwen afgerond. Daarnaast hebben we, op basis van de opgedane ervaring, beleid vastgesteld voor het vervolg van ons brandveiligheidsprogramma. Dit programma helpt ons om de brandveiligheid van onze gebouwen op niveau te houden in de toekomst.

In 2025 gaat dit programma van start. Medewerkers van Zeeuwsland, maar ook onze huurders, praten we bij over de brandveiligheid in de appartementengebouwen. Daarnaast bezoeken we in een zes jaren cyclus, aansluitend op de planmatig onderhoudscyclus, de appartementengebouwen om de brandveiligheid ook voor de toekomst te blijven garanderen.

Gerealiseerd

In 2024 is het project voor het verbeteren van de brandveiligheid in onze appartementengebouwen afgerond. In 2025 hebben we, op basis van de opgedane ervaring, het beleid voor het vervolg van ons brandveiligheidsprogramma vastgesteld. Daarmee is de basis gelegd voor een structurele aanpak om de brandveiligheid van onze gebouwen op niveau te houden. In 2026 starten we met de communicatie richting medewerkers en huurders. Daarnaast werken we met een zesjarige cyclus van gebouwbezoeken, die aansluit op de planmatig onderhoudscyclus.

Wijkuitvoeringsplan wijk Malta

In 2025 geven we een vervolg aan het verder onderzoeken van mogelijkheden om de wijk Malta op een duurzame manier te verwarmen. De gemeente Schouwen-Duiveland is de aanjager van het project.

Gerealiseerd

In 2025 is de eindrapportage voor Malta opgeleverd. Hierin zijn voor de corporatiewoningen meerdere aardgasvrije warmteconcepten technisch en financieel uitgewerkt en onderling vergeleken. Een collectief concept (met warmtenet), een individuele all-electric oplossing en een semi-collectieve variant (mini-warmtenet met bodemlussen) zijn doorgerekend op de totale kosten over 30 jaar en de verdeling van kosten tussen corporatie en huurder. Uit het rapport komt naar voren dat met name de individuele all-electric oplossing en het mini-warmtenet kansrijk zijn vanuit kostenperspectief. De vervolgstappen zitten vooral in het opstellen van een afwegingskader (naast kosten ook aspecten als uitvoerbaarheid/organisatie en comfort) en het betrekken van de netbeheerder in verband met elektriciteitsimpact. In december 2025 heeft de gemeente Schouwen-Duiveland het dossier opnieuw geactiveerd en besloten om in 2026 het onderzoek te vervolgen.

Appartementengebouw 'De Waterlelie' gasloos

In 2025 worden de verwarmingsinstallaties van het appartementengebouw De Waterlelie in Zierikzee vervangen. De doelstelling is om het gehele gebouw gasloos te maken.

Gerealiseerd

In het vierde kwartaal is de verwarmingslocatie vervangen door een gasloze installatie. Hiermee zijn 46 woningen aardgasvrij geworden.

Vergroenen tuinen	Gerealiseerd
<p>In 2025 gaan we verder met het ingeslagen beleid om in tuinen van huurders ook te sturen op meer groen en minder tegels. We sturen op groene oplossingen. Denk hierbij aan tegels uit een tuin met wateroverlast, in plaats van een grindkoffer aanleggen. Daarnaast kijken we actief naar onze eigen rol bij mutaties op het gebied van de aanlevering van de tuin. Voldoet deze aan onze eigen voorwaarden die we ook aan huurders stellen? Is de tuin klimaatadaptief volgens het duurzaamheidsbeleidsplan? Dit betekent dat een tuin maximaal 50 procent verhard mag zijn.</p>	<p>We zijn actief bezig geweest met ons mutatieproces en ook om het gesprek te voeren over wat we wel en niet doen. Uitgangspunt blijft hierbij het besluit kleine herstellingen aangevuld met ons PVE en ons eigen beleid voor 30/70. In 2026 gaan we een stap verder en gaan we na invoeren van het groenbeleid naar 50/50 verharding in de private tuinen. Ook stellen we in 2026 ons vernieuwde tuin beleid vast wat in 2025 zijn voorbereidingen heeft gehad.</p> <p>In een groot deel van de gevallen gaat de tuin nu over naar de nieuwe huurder in de staat waarin we hem ook weer terug willen krijgen na opzeggen huur. Hier zijn nog wel stappen te nemen. Aandachtspunt blijft om dit goed vast te leggen in de systemen.</p>
Aandacht voor de Groene buiten ruimte	Gerealiseerd
<p>In de (semi-) openbare ruimte is er aandacht voor klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit. Dit geldt zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw.</p> <p>De bestaande groene structuur wordt waar nodig omgevormd volgens het meerjarenplan, zodat de kwaliteit op orde blijft en wij een voorbeeldfunctie hebben voor onze huurders. Op de gebouwen gaat dit in samenspraak en samenwerking met de bewoners en de servicemedewerkers.</p>	<p>In meerdere bloemperken is nieuwe beplanting aangebracht, zodat ze op peil blijven en niet steeds zo ver terugvallen dat complete omvorming nodig is. Daarnaast is een aantal bloemperken omgevormd naar de nieuwe standaard: goedkope aanleg, een lange levensduur, weinig en goedkoop onderhoud, klimaatadaptief en biodivers.</p>
Invulling Bomenzorgplicht	Gerealiseerd
<p>In 2025 is de inventarisatie van de bomen van Zeeuwend afgerond. Ook zijn de bomen in kaart gebracht in een digitale omgeving. De groen & energiecoach gaat dit uitvoeren in samenwerking met een boomspecialist waarmee we het contract aangaan.</p>	<p>In 2025 is de inventarisatie van de bomen van Zeeuwend. In 2026 wordt de inventarisatie afgerond. Ook zijn de bomen in kaart gebracht in een digitale omgeving. De groen & energiecoach voert dit uit in samenwerking met Heijboer boomzorg uit Nieuwerkerk. Dit gaat naar grote tevredenheid. In Assetmaps staat een groot deel van de bomen geregistreerd. De risico-bomen worden structureel aangepakt, zodat het bomenbestand weer veilig is.</p>
Inzet Energiecoaches	Gerealiseerd
<p>In 2025 gaan we het team met vrijwillige energiecoaches ook inzetten in onze nieuwbouwwoningen. Zo maken we onze huurders vertrouwd met het inregelen van de verschillende systemen. De energiecoaches staan bij de gemeente onder contract.</p>	<p>In 2026 gaan we verder om het team met vrijwillige energiecoaches ook in te zetten bij onze nieuwbouwwoningen. Zo maken we onze huurders vertrouwd met het inregelen van de verschillende systemen. De energiecoaches staan bij de gemeente onder contract.</p> <p>Verschillende coaches zijn opgeleid met de nieuwe systemen.</p>
Bevorderen Groene Eilandhuis	Gerealiseerd
<p>Samen met het NME, de gemeente en Zeeuwind onderzoeken we de mogelijkheden tot het realiseren van het Groene Eilandhuis in de verhuurde vleugel van ons kantoor. Het idee is om een inspirerende, uitnodigende en verbindende factor te zijn voor duurzaam wonen, leven en vervoer op het eiland Schouwen-Duiveland. De bijdrage van Zeeuwend zit hem vooral in het meedenken en verbinden van de verschillende partijen.</p>	<p>Samen met het NME, de gemeente en Zeeuwind onderzoeken we ook in 2026 de mogelijkheden tot het realiseren van het Groene Eilandhuis in de verhuurde vleugel van ons kantoor. Het idee is om een inspirerende, uitnodigende en verbindende factor te zijn voor duurzaam wonen, leven en vervoer op het eiland Schouwen-Duiveland. De bijdrage van Zeeuwend zit hem vooral in het meedenken en verbinden van de verschillende partijen.</p> <p>De huurcontracten voor de gehele benedenverdieping zijn door NME getekend. Zij gaan nu verder met de ontwikkeling van de ruimte. Zeeuwend heeft hier verder geen rol meer in, behalve met het plaatsen van twee deuren vanwege de brandveiligheid.</p> <p>De buitenruimte van het kantoor gaan we deels met elkaar onderhouden en verder uitwerken. Dit wordt een inspiratietuin voor bezoekers van NME.</p>

Planmatig onderhoud

Volgens planning voert Zeeuwend in 2025 bij 859 woningen planmatig onderhoud uit. De projecten “26 woningen Emma- en Mauritsweg” en “7 woningen Dorpsstraat Oostkapelle” zijn meegenomen in het totaal. 322 woningen maken onderdeel uit van het energieproject, zoals beschreven in het programma duurzame kernen.

Het planmatig onderhoud betreft met name periodiek onderhoud aan de buitenzijde van de woning, zoals schilderwerk. Daarnaast bieden we de mogelijkheid aan tot een renovatie van keuken, toilet en/of badkamer na het verstrijken van de levensduur.

Volgens planning worden in 2025 circa 233 cv-ketels vervangen.

Gerealiseerd

Zeeuwend heeft aan 813 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. De tweede fase van het project Emma- en Mauritsweg met 26 woningen is uitgevoerd. Begin 2026 wordt het project afgerond. Het project met 7 woningen aan de Dorpsstraat in Oostkapelle is vanwege nader onderzoek doorgeschoven naar 2027. Mr. P. Moggestraat in Dreischor is in verband met de omgevingswet doorgeschoven naar 2026. In de prinses Irenestraat in Bruinisse zijn bijna alle werkzaamheden uitgevoerd. Alleen de dakrenovatie (buiten) is in verband met de omgevingswet doorgeschoven naar 2026. Verder zijn er woningen verkocht en is het woongebouw Victoria aan de Schuurbeque Boeijestraat doorgeschoven naar 2027.

In appartementengebouw De Waterlelie in Zierikzee zijn de warmtepompen vernieuwd en is het gebouw aardgasloos gemaakt.

Er zijn in 2025 223 cv-ketels vervangen.

Ook zijn er planmatige werkzaamheden aan de liften uitgevoerd. De lift aan de Cranestraat in Zierikzee is volledig vervangen.

Planmatig onderhoud dorpshuizen

Met de gemeente Schouwen-Duiveland en Stichting Dorpshuizen zijn afspraken gemaakt over het onderhoud en te realiseren verbeteringen in de diverse dorpshuizen. In 2025 starten we de gesprekken met de gemeente over de kaders voor een nieuw contract.

Aan de dorpshuizen wordt planmatig onderhoud uitgevoerd. In 2025 voeren we bij de dorpshuizen in Burgh Haamstede, Oosterland, Serooskerke en Zonnemaire buitenschilderwerkzaamheden uit. In Renesse en Sirjansland staat het vervangen van dakbedekking op. Aan het MFA Biggekerke wordt buitenschilderwerk uitgevoerd. Bij het Kroonjuweel in Oost-Souburg worden de wanden in de gymzaal aangepast.

Gerealiseerd

Aan de dorpshuizen is planmatig onderhoud uitgevoerd. In 2025 zijn bij de dorpshuizen in Burgh Haamstede, Oosterland, Serooskerke en Zonnemaire buitenschilderwerkzaamheden uitgevoerd. Ook op Walcheren zijn buitenschilderwerkzaamheden uitgevoerd bij het MFA Biggekerke. Bij het Kroonjuweel in Oost-Souburg zijn de wanden in de gymzaal aangepast en de wanden in diverse leslokalen geschilderd. Voor dorpshuizen Renesse en Sirjansland stond het vervangen van dakbedekking op. In Renesse is dit vanwege de planning van de aannemer uitgesteld naar het voorjaar 2026. Hetzelfde geldt voor Sirjansland vanwege flora en fauna onderzoek. In Burgh Haamstede is de parketvloer gerenoveerd. In Serooskerke, Brouwershaven en Scharendijke zijn onderdelen van de geluidinstallatie vervangen. In dorpshuis Nimmerdor in Grijskerke zijn een aantal gevelkozijnen vervangen.

Modernisering De Tienden Zoutelande

Het appartementengebouw De Tienden (1997) heeft 28 appartementen. Naast het regulier planmatig onderhoud vonden er tot op heden geen grote vernieuwingen plaats. Het doel is om in samenwerking met de bewoners en partner SVRZ de identiteit van het gebouw te versterken. Met als doel dat de bewoners er plezierig blijven wonen en het rendement ook op lange termijn (20/30 jaar) kan worden behaald.

In de eerste helft van 2024 zijn de ideeën die tot stand zijn gekomen met de bewoners vertaald in een ontwerp. Ook op het gebied van verduurzaming, brandveiligheid en onderhoud worden werkzaamheden gecombineerd. De realisatie is beoogd in 2025.

Gerealiseerd

Na de aanbesteding in voorjaar 2025 is in mei gestart met de verbouwing en modernisering van De Tienden. De werkzaamheden zijn opgeleverd in december 2025. Het project bestond uit:

- Het vervangen van de begane grond vloer in het atrium naar een vloer met vloerverwarming die niet meer verzakt.
- Het atrium omvormen tot een meer sfeervolle functionele gemeenschappelijke ruimte voor grotere groepen met nieuw meubilair.
- Het realiseren van een inpandige fietsenberging.
- Het realiseren van een nieuw appartement met Volledig Pakket Thuis.
- Aanpassen van de huidige gemeenschappelijke ruimte naar een appartement.
- Een nieuwe entree met uitzicht op buiten. Boven de entree het nieuwe kantoor van SVRZ.
- Het brandveilig maken van het appartementengebouw.
- Nieuwe postkasten, sluitsysteem buitendeuren en videofooninstallatie.

De realisatie van de huiskamer met keuken in het daarvoor aangewezen appartement wordt uitgesteld tot de huidige bewoner van het appartement de huur opzegt.

Woningen van toekomstvisie naar door-exploiteren

Emma- en Mauritsweg Renesse

In 2023 is met de bewoners afgesproken dat de woningen niet worden vervangen door nieuwbouw. Het besluit is genomen om het vastgoedlabel aan te passen van toekomstvisie naar door-exploiteren. In overleg met de bewoners is in 2024 een deel van de werkzaamheden, zonder relatie tot de Wet natuurbescherming, uitgevoerd. De overige werkzaamheden voeren we in 2025 uit. Het gaat hierbij nog met name om kozijnvervangings met beter geïsoleerde beglazing en spouwmuurisolatie.

Mr. P. Moggestraat Dreischor

Een deel van de woningen worden niet vervangen door nieuwbouw, maar energetisch en kwalitatief verbeterd. Deze werkzaamheden worden in 2026 uitgevoerd. Na ecologisch onderzoek is gebleken dat uitvoering in 2025 niet haalbaar is. Alle voorbereidende werkzaamheden om de uitvoering in 2026 te realiseren zijn uitgevoerd.

Gerealiseerd

Emma- en Mauritsweg Renesse

Na ontvangst van de provinciale ontheffing in het kader van flora en fauna is in het vierde kwartaal gestart met onder meer het vervangen van gevelkozijnen, het bijvullen van spouwisolatie, het herstellen en isoleren van beganegrondvloeren en het vervangen van zinken goten en Trespagootbekleding. Naar verwachting is het project in maart 2026 afgerond.

Mr. P. Moggestraat Dreischor

Ook voor deze woningen is in het vierde kwartaal een ontheffing ontvangen van de provincie in het kader van flora en fauna. Vervolgens is de opdracht verstrekt aan de aannemer voor dakrenovatie en kozijnvervangings. In afstemming op de planning van de aannemer worden de werkzaamheden in 2026 uitgevoerd.

Flora en fauna onderzoeken

Bij de uitvoering van werkzaamheden aan ons vastgoed, wordt vanaf 2024 meer dan voorheen rekening gehouden met de gevolgen voor flora- en fauna. Naar verwachting stemt de Provincie Zeeland, na diverse keren van uitstel, in de tweede helft van 2024 in met het Soorten Management Plan (SMP) van de Zeeuwse woningcorporaties. Deze leidraad is het kader voor de uitvoering van werkzaamheden. De Zeeuwse corporaties gaan ervaring opdoen met deze nieuwe werkwijze met ondersteuning van ecologen. De implementatie vindt plaats in 2025.

Gerealiseerd

In 2025 is het Soorten Management Plan (SMP) definitief vastgesteld en zijn we gestart met werken volgens deze nieuwe leidraad. De invoering vroeg om een andere manier van werken en dat ging niet zonder uitdagingen. Samen met de andere Zeeuwse corporaties hebben we intensief opgetrokken om de aanpak werkbaar te krijgen. Ook zijn er meerdere overleggen geweest met de Provincie Zeeland om tot heldere afspraken en betere werkwijzen te komen.

Voor de implementatie en ecologische begeleiding hebben we Bio-Ecologie als partner aangesloten. Het SMP bracht veel extra werk met zich mee. In korte tijd zijn grote stappen gezet om de nieuwe eisen te vertalen naar uitvoering, planning en dossiervorming. Dit had merkbare impact op de afdeling Vastgoed en in het bijzonder op Onderhoud. Tegelijkertijd legden we hiermee een stevige basis. Op de valreep van 2025 is het jaarplan planmatig onderhoud afgestemd op het SMP, waardoor flora en fauna structureel onderdeel zijn geworden van onze processen.

Biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit

Zeeuwsland zet zich actief in om mogelijkheden te benutten in het kader van biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit. Zo gaan we in 2025 aan de slag met de keukens van Chainable. Deze keukens zijn in grote mate circulair. Bovendien bouwen we woningen (Hive en Nye Uus) met lage Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) scores. Dit betekent dat de woningen zeer circulair zijn.

Daarnaast zetten we meer in op het gebruik van biobased materialen, zoals isovlas en hout.

Bij aanpassingen aan of aanleg van terreinen rondom gebouwen, nemen we klimaatadaptieve maatregelen direct mee. Denk hierbij aan het aanbrengen van wadi's, bomen en divers groen. Door het aanbrengen van de juiste soort planten en bomen dragen we ook bij aan meer biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Gerealiseerd

In 2025 is in het pilotproject "naar de standaard" binnendak dakisolatie van IsoVlas toegepast bij 98 woningen op Schouwen-Duiveland en Walcheren. Bij 8 woningen op Schouwen-Duiveland is als pilot de begane grondvloer geïsoleerd met biobased PIF folie, in plaats van standaard PIF folie.

Verduurzaming eigen organisatie

In 2025 zetten we in op het verduurzamen van onze eigen organisatie (kantoorgebouw en gedrag van onze medewerkers).

Gerealiseerd

Tijdens de voorbereiding in 2025 is gebleken dat er, naast de geplande werkzaamheden, extra ingrepen nodig zijn om het kantoorgebouw op het gewenste gebruikersniveau te brengen. Daarom is besloten het groot onderhoud te verschuiven en dit integraal uit te voeren, inclusief aanvullende verduurzamingsmaatregelen. De uitvoering staat gepland voor 2026.

Ambitie Goede organisatie

Continu leren en verbeteren

Verbeteren werkprocessen	Gerealiseerd
<p>Uit het medewerkersonderzoek 2023 komt een aantal verbeterpunten naar voren. Ook in 2025 gaan we verder met het optimaliseren van de werkprocessen en zorgen we ervoor dat onze medewerkers eenvoudig over de informatie kunnen beschikken die ze nodig hebben voor de uitvoering van hun functie.</p> <p>Om dit te faciliteren is enige tijd geleden een medewerker aangesteld die de procesverbeteringstrajecten faciliteert. Ook zijn enkele medewerkers opgeleid in de lean-methodiek. Ook in 2025 vinden deze trajecten ten behoeve van de volgende processen plaats: mutatieproces, Indienstredingsproces en het uitdienstredingsproces.</p>	<p>In 2025 zijn het verhuurmutatieproces, het klachtenproces, het proces in dienst en het proces uit dienst geactualiseerd.</p> <p>Uit het medewerkersonderzoek 2025 bleek dat medewerkers verbetermogelijkheden zien voor de organisatie van de processen. Om die reden is door het MT besloten dat dit in 2026 nader onderzocht wordt.</p>
Wendbare organisatie	Gerealiseerd
<p>We sluiten ons aan bij de ontwikkelingen in de sector en gaan werken op basis van generieke functieprofielen en rollen.</p>	<p>We zijn gestart met het proces om te komen tot generieke functieprofielen. De verwachting is dat het proces in 2026 is afgerond.</p>

Werkplezier en werkklimaat

Effectief samenwerken	Gerealiseerd
<p>De cultuur van feedback geven kan bij Zeeuwend nog laagdrempeliger. Dit is ook een van de verbeterpunten uit het medewerkersonderzoek en uit het visitatierapport. Ook in 2025 gaan we met feedback geven, aanspreken en afspraken nakomen aan de slag.</p>	<p>Feedback geven en aanspreken blijft een punt van aandacht, ondanks dat we hier met elkaar aan proberen te werken. Uit het medewerkersonderzoek blijkt dat medewerkers wél de veiligheid voelen om elkaar aan te spreken (score 7,6), maar we doen het nog niet voldoende (score 5,9). We proberen door voorbeeldgedrag en het agenderen van het onderwerp binnen het MT, OR en teams de aanspreekcultuur te vergroten.</p> <p>Het nakomen van afspraken scoort met een 7,0 middelmatig. We kunnen ook hier met elkaar nog in verbeteren. Wel zien we dat er binnen Zeeuwend meer duidelijkheid komt binnen kaders, zodat afspraken ook duidelijker zijn.</p>
Vitaliteit	Gerealiseerd
<p>Goede prestaties lever je met gezonde en vitale medewerkers. We gebruiken de uitkomsten van het Preventie Medisch Onderzoek (PMO) in 2024 om de verbeterpunten op het gebied van vitaliteit op te pakken. Daarnaast blijven we stimuleren dat medewerkers voldoende bewegen. We bekijken hoe we het kantoor zo goed en passend mogelijk kunnen inrichten voor de functie die het kantoor heeft bij hybride werken. Hierbij is aandacht voor leuke en inspirerende bijeenkomsten, ontspanning en beweging. We laten in 2025 de Risico-Inventarisatie & Evaluatie opnieuw toetsen.</p>	<p>Medewerkers kunnen vanaf januari 2025 gebruikmaken van OpenUp; een toegankelijk platform voor mentaal welzijn. Medewerkers kunnen via dit platform toegang krijgen tot therapie en coaching en kunnen hier ook terecht voor een vitaliteitscheck of leefstijlcoaching.</p> <p>De uitvoering van de kantooraanpassing vindt in 2026 plaats. De RI&E wordt na aanpassing van het kantoor opgesteld en getoetst.</p>
Ontwikkeling	Gerealiseerd
<p>Opleiden en ontwikkelen is een recht én een plicht. We zorgen ervoor dat medewerkers zichzelf verantwoordelijk voelen voor opleiden en ontwikkelen. We faciliteren (mede vanuit BWZ verband) medewerkers met een opleidingsprogramma waarin individueel en collectief leren centraal staat met een afwisseling in opleidingen die betrekking hebben op (verplichte) (vak) kennis en vaardigheden. Om medewerkers (en leidinggevenden) hierbij te faciliteren werken we actief met het online leerportaal; de Zuidwest Samen Werkt Academie.</p>	<p>In 2025 heeft Zeeuwend blijvend geïnvesteerd in de opleiding en ontwikkeling van medewerkers, met aandacht voor vakinhoudelijke deskundigheid én persoonlijke groei. Medewerkers namen deel aan uiteenlopende opleidingen, trainingen en leertrajecten die bijdragen aan duurzame inzetbaarheid en kwaliteit van dienstverlening. Daarnaast is ingezet op leren in de praktijk, onder meer via (team)coaching, kennisdeling en samenwerking binnen teams. Ook volgden medewerkers een online AI-module om kennis te vergroten over digitale ontwikkelingen en de verantwoorde inzet van kunstmatige intelligentie in het werk.</p>

<p>We blijven deelnemer in Zuidwestsamen Werkt. Zuidwestsamen Werkt stimuleert en faciliteert de deelnemende corporaties en - medewerkers om te werken aan duurzame inzetbaarheid.</p>	
<p>Betrokkenheid</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>In 2025 voeren we weer een volledig medewerkersonderzoek uit. Zo weten we als organisatie wat onze ontwikkelpunten én kwaliteiten zijn.</p> <p>We blijven medewerkers actief bij ontwikkelingen betrekken en blijven “bottom up” innovatie stimuleren door bijvoorbeeld weer een strategiedag te organiseren.</p>	<p>We zijn trots op de mooie scores in het medewerkersonderzoek, waarbij we ook in 2025 het label “World-class Workplace” mogen voeren. Natuurlijk zijn er ook verbeterpunten waar we actief mee aan de slag zijn gegaan.</p>
<p>Werkdruk</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>Medewerkers hebben in het medewerkersonderzoek 2023 aangegeven dat zij onvoldoende tijd ervaren om hun taken naar behoren uit te voeren. De werkdruk wordt door iets meer dan de helft van de medewerkers als (te) hoog ervaren. We blijven in 2025 periodiek meten hoe het gesteld is met de ervaren werkdruk. Daarnaast is werkdruk een onderwerp van gesprek in de overleggen van het MT, de OR, medewerkersbijeenkomsten, afdelingsoverleggen en in het individuele werkoverleg tussen leidinggevende en medewerker. Op basis hiervan kunnen verder acties worden ondernomen. Deze acties kunnen op allerlei vlakken liggen; training, inzet van de Arbodienst, procesverbeteringen, minder taken, meer collega's, etc.</p>	<p>We voerden werkdrukonderzoek uit en zien een mooie daling van de ervaren (te hoge) werkdruk. We startten met het aanbieden van de digitale module OpenUp, die collega's ondersteunt in hun welbevinden. We merken dat dit een gewaardeerd instrument is, waar collega's waardevolle inzichten en ondersteuning aan ontlenu.</p>
<p>Ontspanning</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>We verzorgen regelmatig activiteiten en bijeenkomsten waarbij plezier en ontspanning centraal staan. Deze plannen we aan het begin van het jaar in en worden in de loop van het jaar vormgegeven. We zoeken hierbij de samenwerking met de PV.</p> <p>Tijdens de strategiedag (januari 2024) is aangegeven dat medewerkers het leuk vinden om ook de familie meer te betrekken bij Zeeuwend. Daarom organiseren we in 2025 een familiedag ter vervanging van een andere activiteit.</p>	<p>In het kader van ontmoeting hebben we in 2025 diverse malen bijeenkomsten georganiseerd. De medewerkersbijeenkomsten, zomer- en winterborrel, familiedag en PV-activiteiten zorgden voor ontmoeting en betrokkenheid.</p>

Aantrekkelijk werkgever

<p>Leiderschap</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>Het MT komt periodiek bij elkaar voor teamontwikkeling - dit wordt vervolgd in 2025. Met de komst van een nieuwe directeur-bestuurder en de uitbreiding van het MT met de manager bedrijfsvoering bekijken we wat het MT nodig heeft en hoe deze teamontwikkeling wordt vormgegeven.</p> <p>In het kader van de strategische personeelsontwikkeling zorgen we dat we de talenten van Zeeuwend in beeld hebben. Dit laatste wordt ook opgepakt vanuit de BWZ-samenwerking.</p>	<p>2025 is het eerste volledige jaar van het in 2024 vernieuwde managementteam. De onderlinge samenwerking in het managementteam is in 2025 ondersteund met een Management Development traject onder begeleiding van Rainmen. Dat continueren we in een wat lagere frequentie in 2026.</p> <p>In oktober 2023 zijn twee nieuwe collega's ingestapt in het traineeship van Talent voor Zeeland. Deze collega's hebben hun traineeship afgerond in het voorjaar van 2025 en zijn beide bij Zeeuwend blijven werken. In oktober 2025 is onze nieuwe trainee gestart. Deze keer binnen de afdeling Vastgoed. We blijven, samen met de andere Zeeuwse corporaties, actief als partner van Talent voor Zeeland.</p>
<p>Aantrekkelijke arbeidsmarktpositie</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>Er is sprake van een krapte op de arbeidsmarkt. We zijn daarom alert op kandidaten die aantrekkelijk zijn voor Zeeuwend, nu of in de nabije toekomst. Dat betekent dat we in voorkomende gevallen tijdelijk boven op de formatie talenten aan ons binden, mits er uitzicht is op permanente inzetbaarheid en financiële dekking aanwezig is.</p>	<p>In 2025 hebben we onze vacatures weer goed kunnen invullen. Van de 8 vacatures hebben we er 2 intern, 2 vanuit BWZ en 3 extern ingevuld. Een vacature hebben we tijdelijk on hold gezet.</p>

<p>We blijven actief communiceren over werken bij Zeeuwend; ook als we geen vacatures hebben.</p> <p>We blijven actief in het aanbieden van stagemogelijkheden, het aantrekken van jonge talenten en het partnerschap van Talent voor Zeeland.</p> <p>We hebben aandacht voor het binden en boeien van onze huidige medewerkers. We zetten zoveel mogelijk actief in op diversiteit en inclusie.</p>	
<p>Versterken door samenwerken</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>Beveland Wonen, Woonged Middelburg en Zeeuwend werken intensief met elkaar samen binnen het samenwerkingsverband BWZ. Gegeven het feit dat we alle drie werken met dezelfde versie van Tobias (ERP), zijn er kansen om de samenwerking te intensiveren. Dit biedt ook weer (ontwikkel)kansen voor de medewerkers binnen BWZ.</p> <p>Daarnaast wordt in breder verband met elkaar samengewerkt met andere corporaties via het samenwerkingsverband Zuidwest Samen.</p>	<p>In 2025 is de BWZ-samenwerking verder geëvalueerd, waarbij de organisaties als het ware steeds meer als één werkgever optreden. Zo is in 2025 een flexteam Wonen ingericht. Het flexteam is werkzaam voor de opvulling van 'piek- en ziek' in de frontoffices. Hierdoor worden de BWZ-corporaties onafhankelijker van detacheringsbureaus, houden we kennis in huis en gaan de kosten omlaag. De HRM-professionals binnen BWZ initieerden in 2025 'HRM-als één team' waardoor in de loop van 2026 taken en expertises verdeeld worden binnen het team. Er wordt enerzijds organisatie-overschrijdend gewerkt en anderzijds blijft een herkenbaar aanspreekpunt beschikbaar voor collega's binnen een organisatie.</p>
<p>Ondernemingsstrategie</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>De afgelopen jaren heeft Zeeuwend jaarlijks haar ondernemingsstrategie geactualiseerd. De basis van deze ondernemingsstrategie is in 2019 vastgesteld. Ondertussen is er veel veranderd, daarom stellen we in 2025 een nieuwe organisatiestrategie op.</p>	<p>In september 2025 is het nieuwe koersplan "Een thuis voor iedereen" vastgesteld.</p>
<p>Bedrijfslasten positie Aedes benchmark</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>Een algemeen geldende opvatting is dat de financiën van woningcorporaties sober en doelmatig worden ingezet bij het bereiken van de doelstellingen. De netto bedrijfslasten zijn hierbij een indicator die aangeeft hoe de kosten van Zeeuwend zich ontwikkelen, ten opzichte van collega corporaties. Wij vinden het belangrijk om te werken met een modern ICT-landschap om zo onze huurders nog beter van dienst te kunnen zijn en onze bedrijfsvoering te versterken. De investering en structurele lasten die hiermee gemoeid zijn, hebben gevolgen voor de positie van Zeeuwend voor het onderdeel bedrijfslasten van de Aedesbenchmark. De netto bedrijfslasten in 2025 zijn op basis van huidige inzichten waarschijnlijk voldoende om de A-status te behouden.</p>	<p>In 2025 heeft Zeeuwend bij de Aedes-benchmark wederom de score A behaald voor het onderdeel Financiën.</p>
<p>Compliant zijn: actuele statuten en reglementen</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>We zorgen ervoor dat onze statuten en reglementen actueel blijven. Daarom toetsen we bij gewijzigde regelgeving of een aanpassing van een statuut of reglement nodig is en evalueren we de interne (governance) regelingen eens per drie jaar. In dat verband staan in 2025 het Reglement financieel beleid en beheer, het RvC reglement, het Reglement remuneratiecommissie, het Reglement auditcommissie en het Verbindingsreglement op de planning.</p>	<p>Het Reglement financieel beleid en beheer en het Verbindingsreglement zijn in 2025 geactualiseerd. Het RvC reglement, het Reglement remuneratiecommissie en het Reglement auditcommissie zijn op advies van Aedes nog niet geactualiseerd in 2025. Aedes is namelijk bezig om de modelreglementen hiervoor aan te passen conform de Governancecode Woningcorporaties 2025.</p>
<p>Auditplan concerncontroller</p>	<p>Gerealiseerd</p>
<p>Voor 2025 maken de BWZ-controllers gezamenlijk een auditplan. Iedere corporatie maakt wel een eigen plan, maar we maken samen een analyse van de belangrijkste speerpunten. Waar er overeenkomsten zijn, biedt dit ook mogelijkheden voor gezamenlijk uitvoeren. De speerpunten zijn in november 2024 bekend.</p>	<p>De BWZ-controllers hebben gezamenlijk een auditplan opgesteld. Hierin zijn per organisatie specifieke accenten gelegd. Dit plan vormde de basis voor de uitgevoerde audits in 2025.</p>

Uitbreiding beheerorganisatie ICT	Gerealiseerd
<p>Zeeuwlant is onderdeel van de ZWS-beheerorganisatie. De beheerorganisatie op ICT-gebied is op dit moment een samenwerking tussen Beveland Wonen, Woongoed Middelburg en Zeeuwlant. In 2024 is l'escout aangehaakt bij ZWS beheer. In 2025 volgt mogelijk op sommige onderdelen ook Oost West Wonen. Schaalvergroting maakt onze ICT-organisatie minder kwetsbaar en maakt uitwisselen van kennis, processen en werkwijzen eenvoudiger.</p>	<p>De ZWS-beheerorganisatie bestaat eind 2025 uit Beveland Wonen, Woongoed Middelburg, Zeeuwlant, l'escout en Oost West Wonen. In 2025 hebben deze organisaties een start gemaakt met het onderzoeken van de effectiviteit van de samenwerking.</p>
Overgang naar nieuwe versie ERP systeem	Gerealiseerd
<p>Het beleid van de softwareleverancier van ons ERP systeem is om alle gebruikers over te laten stappen naar de versie "Tobias365". Deze ontwikkeling wordt gecoördineerd vanuit de ZWS-beheerorganisatie. In 2024 wordt het project gestart en voorbereid om in het voorjaar van 2025 definitief over te stappen op de nieuwe versie.</p>	<p>In april 2025 is Zeeuwlant succesvol live gegaan met het nieuwe ERP Tobias365.</p>
Interne organisatie I&A domein	Gerealiseerd
<p>De interne organisatie op het I&A-domein bestaat in 2024 uit een structuur van een adviseur I&A en enkele kerngebruikers. Kerngebruikers zijn medewerkers die naast hun reguliere werkzaamheden deze rol vervullen. Het nieuwe primair systeem "Tobias365" is een SaaS-oplossing. Wat onderhoud hieraan betreft, vindt dit op een andere wijze plaats dan voorheen; meer adhoc en "dwingend" vanuit de leverancier als het om de timing gaat. Naast deze ontwikkeling zien we ook verschillen met hoe de andere samenwerkende woningcorporaties de interne I&A-organisatie hebben vormgegeven. Beide factoren zijn aanleiding om in 2025 de eigen interne organisatie op het I&A-domein te bekijken vanuit het oogpunt van bedrijfscontinuïteit (borging van bedrijfskritische processen) en toekomstbestendigheid.</p>	<p>In 2025 is uitgebreid bekeken hoe de doorontwikkeling van de interne I&A organisatie vormgegeven kan worden. Besloten is het team uit te breiden met de functies medewerker informatie- en procesmanagement en adviseur informatie- en procesmanagement. De functie procesverbeteraar is geïntegreerd in de functie adviseur informatie- en procesmanagement. Dit houdt in dat de formatie per saldo met 2 fte wordt uitgebreid. De werving- en selectietrajecten hiervoor zijn in 2025 succesvol uitgevoerd. De uitbreiding van het team vindt feitelijk vanaf februari 2026 plaats.</p>
AVG beleid actualisatie	Gerealiseerd
<p>In 2020 is het AVG beleid van Zeeuwlant voor het eerst vastgesteld. In de afgelopen 4 jaar zijn er kleine veranderingen in wetgeving gekomen. Deze worden, samen met een specialist, verwerkt in een geactualiseerd beleid.</p>	<p>Het geactualiseerde AVG beleid is op 5 augustus door het MT vastgesteld.</p>