



# Sociaal jaarverslag 2025

Een inkijk in het dagelijks werk van SOR



De belangrijkste resultaten van 2025 in één oogopslag.



We verhuurden  
**361 woningen**



We gaven  
**€ 19,1 miljoen**  
uit aan onderhoud...

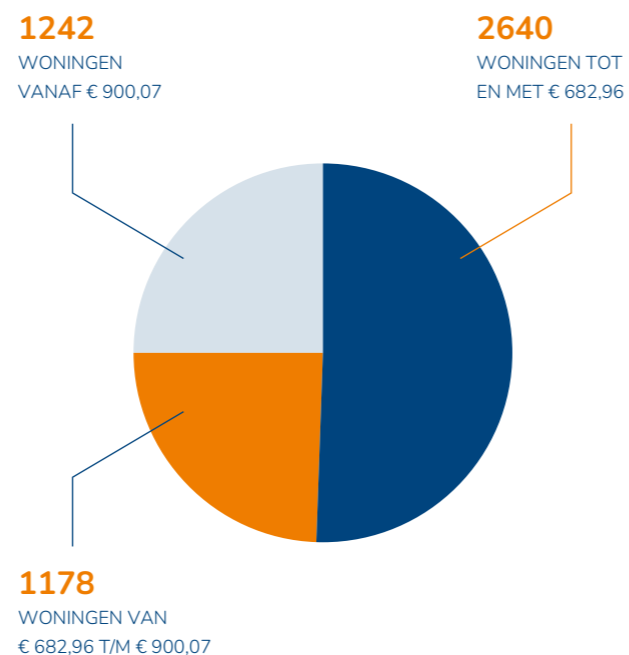


**€ 1,8 miljoen**  
aan verbeteringen...

Ons woningbezit in  
verhuureenheden



**5060**  
woningen voor 50+ers met  
verschillende huurprijzen:



AEDES Benchmark  
**ACAB**



Gemiddeld aantal  
medewerkers was  
**64,98 fte**



**KWH Huurlabel.** U waardeert ons voor:



Interest Coverage Ratio  
**1,44**

**ICR**

Huuropbrengsten  
**€ 81,9 mln.**



Resultaat na belasting  
**€ 71,4 mln.**



Betaalde rente  
**€ 31,5 mln.**



Belastingen en heffingen  
**€ 3,6 mln.**



Aflossingen lopende  
leningen  
**€ 62,3 mln.**





## Voorwoord

# Herstellen, onderhouden en investeren

In 2025 lag de focus voor SOR op herstellen, onderhouden en investeren. Met het goedgekeurde herstelplan is er weer ruimte om te doen wat nodig is. Dat betekent: onderhoud uitvoeren waar dat nodig is, samenwerken met partners die ons verder brengen en investeren in een thuis voor (toekomstige) ouderen en een prettige werkomgeving voor medewerkers.

In dit sociaal jaarverslag nemen we je kort mee in een aantal highlights van het afgelopen jaar. Er gebeurt veel in een jaar, maar dit geeft een beeld van waar we aan hebben gewerkt.



# Herstellen

Terug naar de basis. Een pas op de plaats en kijken naar wat kan en mag binnen de mogelijkheden die er zijn. Met een goedgekeurd herstelplan is de koers 2026-2029 voor SOR in 2025 bijgesteld. De focus ligt op woningen die op orde zijn in buurten waar mensen naar elkaar omkijken. Waar mensen prettig samen wonen, activiteiten ondernemen en elkaar helpen waar gewenst.

Om dit mogelijk te maken was een herinrichting van onze organisatie nodig. Met een vernieuwd Directieteam en een andere verdeling van taken kunnen we doen wat we in ons herstelplan beloven. In 2025 hebben we daarnaast nieuwe collega's aangetrokken met verschillende expertises die onze organisatie versterken.



Vernieuwd Directieteam  
SOR stelt zich voor



BEKIJK DE VIDEO

# Inhalen van uitgesteld onderhoud

Uitgesteld onderhoud inhalen is een belangrijk onderdeel van ons herstelplan. Om hogere onderhoudskosten in de toekomst te voorkomen, is er op meerdere plekken onderhoud nodig. Het gaat om uiteenlopende werkzaamheden, variërend van kleinere ingrepen tot grotere werkzaamheden aan gebouwen. We verleggen daarmee onze koers van nieuwbouw naar onderhoud. Alleen daar waar we bestaand bezit beter kunnen benutten en het past binnen onze financiële kaders, blijven we woningen bijbouwen. En waar mogelijk combineren we dat met onderhoud aan bestaande woningen en gebouwen zoals bij Meyburg.

In de periode 2026 t/m 2028 geven we ongeveer drie keer zoveel uit aan planmatig onderhoud. Vanaf 2029 ligt dit structureel op een hoger niveau dan in de afgelopen twaalf jaar. Daarmee zorgen we ervoor dat de onderhoudsstaat van onze complexen op peil blijft.



Samenwerking SOR en Catharina, thuis op Voorne



Verbouwing Catharina Gasthuis

## Herstellen betekent soms ook afscheid nemen

Zo droegen wij eind 2025 woongebouw De Gravin in de Hoeksche Waard over aan HW Wonen. Het is efficiënter voor de lokale verhuurder om dit gebouw in beheer te nemen. Op die manier focust SOR zich op haar bezit in Rotterdam. De opbrengsten van de verkoop komen ten goede aan het onderhoud van andere woongebouwen. Daarnaast helpt het SOR om weer financieel gezond te worden.



Sleuteloverdracht  
De Gravin

# Onderhouden

SOR wil goed onderhouden woningen bieden waar ouderen prettig wonen. In 2025 namen we in ons herstelplan op dat we 19,1 miljoen reserveren voor het onderhoud van onze woongebouwen. Dat jaar waren er in verschillende woongebouwen onderhoudswerkzaamheden in uitvoering.

Het ging om uiteenlopende werkzaamheden, van schilderwerk tot gevelrenovatie. In de komende jaren blijft SOR aanzienlijk investeren in het onderhoud van haar woningen.

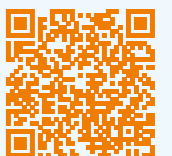
Onderhoud kan soms ingrijpend zijn voor bewoners. Er is sprake van werkzaamheden in en om het gebouw, met bijvoorbeeld geluid. We doen er veel aan om de overlast te beperken, al is dat niet altijd te voorkomen. Daar staat tegenover dat bewoners een gebouw terugkrijgen dat weer goed op orde is.



Hijsen elementen van Meyburg



Optoppen Meyburg



BEKIJK DE VIDEO



Vervanging gevelpui Schietoren



Werkbezoek bij De Meyburg



BEKIJK DE VIDEO

# Samenwerken aan prettig wonen

Om prettig wonen mogelijk te houden, ook als de zorgbehoefte toeneemt, blijven we intensief contact houden met samenwerkingspartners in onder meer zorg en welzijn. Want we kunnen het niet alleen. De expertise en inzet van onze partners zijn essentieel voor het creëren van Zorgzame Buurten. Buurten waarin bewoners contact met elkaar leggen, naar elkaar omkijken en samen werken aan welzijn en betrokkenheid.

Samenwerking Argos



Strategisch partnerschap  
Laurens en SOR



Samenwerking Dura Vermeer en Humanitas voor ondertoppen De Kristal



# Betrokken bewoners maken het verschil

Onze contacten met bewoners, bewonerscommissies, activiteitencommissies en het Huurdersplatform zijn goud waard. Zij ervaren hoe het is in hun woongebouw, hun woning en in hun buurt. Zij dragen actief bij aan leefgemeenschappen, aan het signaleren van problemen en helpen bij het oplossen ervan. Jaarlijks bedanken we deze betrokken bewoners voor hun vrijwillige inzet tijdens onze Bedankdag. Daarbij overhandigen we ook een cheque aan bewoners met de mooiste Burendag activiteit. De hoeveelheid initiatieven die bewoners zelf nemen, bijvoorbeeld tijdens Burendag, is bewonderingswaardig. Bewoners organiseren met enthousiasme bijeenkomsten waar ontmoeting en aandacht voor elkaar centraal staan. Denk aan samen eten, informele koffiemomenten, muziek- en themamiddagen, sport en spel, en gezamenlijke uitjes. Met ons bewonersmagazine THUIS informeren we bewoners en delen ze hun verhalen.

Bedankdag 2025



Burendag 2025



# Huurdersplatform SOR

Met ons Huurdersplatform overleggen we regelmatig. Zij adviseren ons en denken mee over belangrijke onderwerpen. Voor SOR is het platform een waardevolle gesprekspartner.

In 2025 speelde het Huurdersplatform een belangrijke rol bij het herstelplan, de jaarlijkse huuraanpassing, de verkoop van De Gravin en het opstellen van de gezamenlijke prestatieafspraken.

Op donderdag 4 december ondertekenden de gemeente Voorne aan Zee, Huurdersplatform SOR (HPF) en SOR de prestatieafspraken 2026–2027 in het gemeentehuis van Hellevoetsluis.



Nieuwe prestatieafspraken  
Voorne aan Zee 2026/2027

# Investeren

Investeren in tijd, geld, aandacht en mensen is nodig voor een prettig thuisgevoel. In een tijd waarin we scherp op onze uitgaven letten, werken we ook steeds efficiënter. Zo hebben we geïnvesteerd in een nieuw primair systeem. Dit was nodig, omdat het oude systeem in de nabije toekomst niet meer ondersteund werd. Het was een intensief project waar veel collega's hard aan gewerkt hebben.



Tobias365 trainingen  
(basis & specialistisch)



7 oktober 2025  
Tobias365 Test & Taste



Tobias365 trainingen  
(basis & specialistisch)



# Digitaal in beweging

We zijn in 2025 met onze organisatie aan de slag gegaan om effectiever te werken en ons verder te ontwikkelen als strategische netwerkorganisatie.

In 2025 hebben we voor de zomer onze nieuwe website met klantportaal live gezet. Eind 2025 ging ook ons nieuwe primaire systeem Tobias365 live. Deze investeringen besparen ons op termijn tijd en geld en helpen ons om huurders en woningzoekenden beter van dienst te zijn.

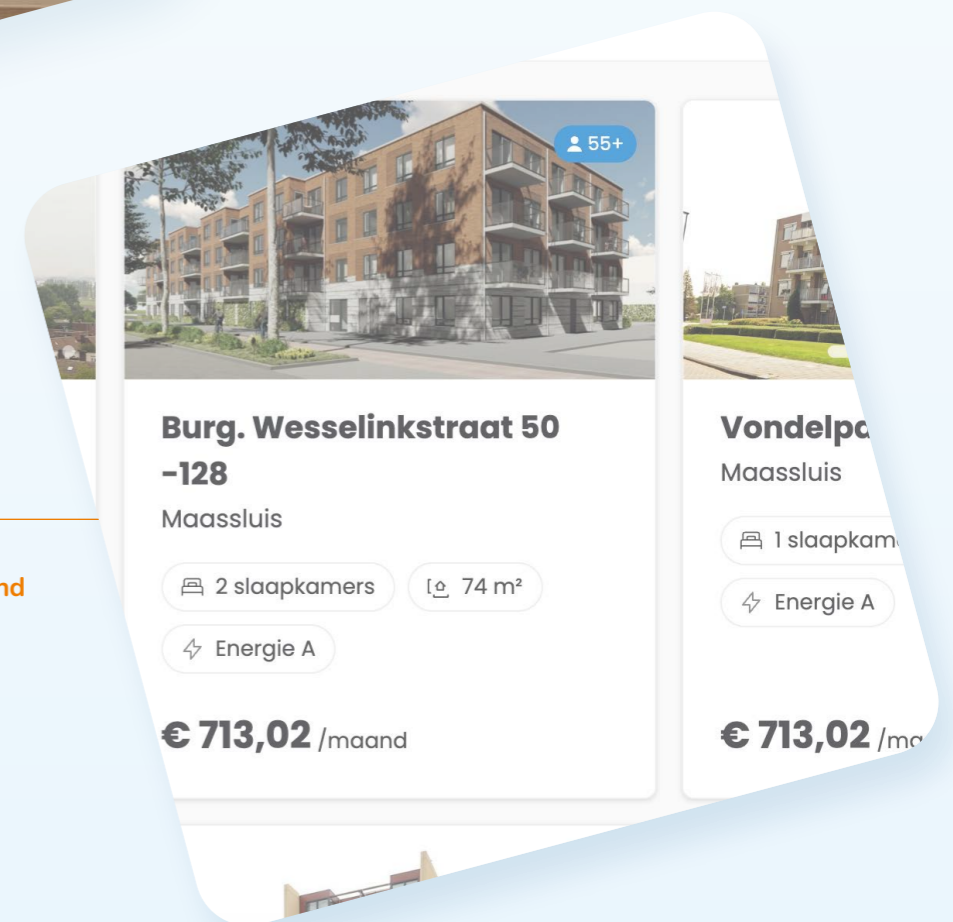
Vanuit Maaskoepel vernieuwden we het woningaanbodplatform WoonnetRijnmond.



Kick-off Tobias365



Vernieuwd woningaanbodplatform op WoonnetRijnmond



# Kennis verrijken

We vinden kennisontwikkeling belangrijk. In 2025 investeerden we in opleidingen en trainingen voor medewerkers, maar ook in bijeenkomsten met het Huurdersplatform. Ook gingen we met de Raad van Commissarissen op pad langs onze woongebouwen en projecten.

Daarnaast leren we veel van en met elkaar, zowel binnen als buiten de sector, bijvoorbeeld via samenwerking met partners en bijeenkomsten.

Op pad met onze RvC



# Werken bij SOR

Als werkgever investeren we niet alleen in het werk, maar juist ook in de mensen die het doen. In 2025 lag de nadruk op ontwikkeling en verandering, passend bij de fase waarin SOR zich bevindt. Medewerkers volgden trainingen voor het nieuwe systeem Tobias365 en via het programma 'SOR, werkgever van de toekomst' werken we gericht aan kennis, vaardigheden en doorgroei.

Tegelijkertijd werken we aan ons meerjarencultuurprogramma, waarin samenwerking, eigenaarschap en ontwikkeling centraal staan. We besteden daarbij ook aandacht aan een goede onboarding van nieuwe collega's.

Ook vitaliteit kreeg extra aandacht, met onder andere een vitaliteitsweek en meer ruimte voor medewerkers om hierin zelf keuzes te maken.

Vitaliteitsweek



Personeelsdag



# Meer woningen, slim toegevoegd

We investeren in verschillende manieren om het aanbod aan geschikte en betaalbare woningen voor ouderen uit te breiden. Denk aan optoppen, het delen of splitsen van woningen en het toevoegen van nieuwe woonvormen.

In 2025 is er veel werk verzet om het aanbod voor senioren en zorgvragers te vergroten en om woningen en gebouwen weer op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Hier gaan we de komende jaren mee door, binnen de financiële mogelijkheden die er zijn.

In 2025 onderzochten we de mogelijkheden voor woningdelen en gingen we hierover in gesprek met bewoners. In 2026 krijgt deze pilot een vervolg. We startten met het optoppen van 12 zorgwoningen bovenop de Meyburg en combineerden dit met onderhoud aan het bestaande woongebouw. Bij De Kristal begonnen de werkzaamheden voor het toevoegen van 39 woonzorgunits voor Humanitas op de daktuin van het bestaande woongebouw.

Impressie de Kristal



Optoppen van de Meyburg



# Zorgzame buurten

De strategische alliantie met Laurens laat zien dat we investeren in samenwerking met zorg- en welzijnspartners. Samen werken we aan buurten waar mensen naar elkaar omzien. We maakten afspraken over samenwerking, met behoud van keuzevrijheid voor bewoners en aandacht voor mensen uit de buurt bij het toewijzen van zorggeschikte woningen.

Met collega-corporaties zoals Woonbron en MaasWonen trekken we actief op in Zorgzame Buurten. We schreven samen een manifest en vragen aandacht voor het belang van samenwerking in deze buurten.

Een aanjaagteam met vertegenwoordigers van Woonbron, MaasWonen en SOR stemt af met zorg- en welzijnspartners en de gemeente om de voorwaarden te creëren om buurten te versterken.

De eerste Zorgzame Buurt krijgt al steeds meer vorm. Het gaat om Borgsate, Borghave en Meyburg. Hier is een community manager actief die bewoners met elkaar verbindt en helpt om gemeenschappen te versterken.



Update vanuit de  
Zorgzame Buurt BBM  
(Borghave, Borgsate en  
Meyburg) in Schiebroek



Lees meer over zorgzame buurten op onze website



BEKIJK DE PAGINA



Zorgzame Buurten van Start





Met trots kijk ik terug op een jaar waarin veel werk is verzet. Een jaar waarin we samen de schouders eronder hebben gezet, onze koers hebben aangescherpt en belangrijke stappen hebben gezet voor het bieden van een prettige woning en woonomgeving voor ouderen.

Dat is te danken aan de inzet van onze medewerkers en partners, en doen we voor de mensen voor wie we het doen: onze bewoners. Daar blijven we ons de komende jaren voor inzetten.

## Dick Mol Directeur-bestuurder

