



JAARVERSLAG & JAARREKENING 2024

**MEER MENSEN
PASSEND
HUISVESTEN**

OP 13-05-2025 VASTGESTELD DOOR
DIRECTEUR-BESTUURDER EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

INHOUDSOPGAVE

INFOGRAPHIC	2
VOORWOORD	3
DICHTBIJ HUURDERS EN BELANGHOUDERS	4
LOKAAL EN VERBONDEN	11
ORGANISATIE ONTWIKKELING.....	14
INVESTEREN IN DE TOEKOMST	16
FINANCIËN.....	20
BESTUURSVERSLAG	27
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	37
JAARREKENING 2024	55
WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2024	58
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	61
ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING	62
GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	65
TOELICHTING OP DE BALANS	79
TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING	98
CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	106

COLOFON

Random Wonen is een toegelaten instelling volkshuisvesting. Bij de Autoriteit woningcorporaties staat Random Wonen als zodanig geregistreerd onder nummer L0590.

Stichting Random Wonen

Industrieweg 2, 2641RM Pijnacker

Telefoon (015) 362 05 20

info@randomwonen.nl

www.randomwonen.nl

KvK 27212730



JAARCIJFERS 2024

DICHTBIJ

OPRECHT

MEEDENKEND



BETAALBAARHEID

De gemiddelde huur van
onze woningen:

€ 675

dit is **65%** van de max. redelijke huurprijs



BESCHIKBAARHEID

118 nieuwbouw

91 bestaande woningen

209 woningen te huur aangeboden

75 maanden gemiddelde inschrijfduur

woningen in bezit: **2.601**



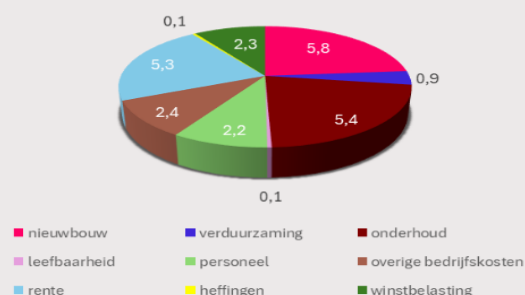
DUURZAAMHEID

- Aanbrengen ledverlichting bij 20 appartementgebouwen.
- Nieuwe liften bij 9 appartementgebouwen in Pijnacker Noord.
- Voorbereiding verduurzaming van 228 woningen.



UITGAVES

Uitgaves (mln)



SAMENWERKING & ORGANISATIE

- 8** gemiddeld benchmarkcijfer Aedes huurderstevredenheid dienstverlening
- 2** huurderspanels i.s.m. huurdersvereniging Argos
- 2** experimenten versterken veerkracht in de wijk i.s.m. gemeente en SJB samen sterk

32 medewerkers **27,53** FTE

14,4 gemiddelde dienstjaren **1,48%** ziekteverzuim

VOORWOORD

Ook 2024 was weer een dynamisch jaar en Rndom Wonen heeft niet stilgezeten. De woningnood en de achterblijvende nieuwbouwproductie is het publieke debat blijven domineren. Dit maakt dat de koers van Rndom Wonen 'meer mensen passend huisvesten' onverminderd actueel is en is doorgezet in 2024. Dit heeft concreet vorm gekregen in het realiseren van nieuwbouw én het initiëren en meedoen aan het regionale gesprek binnen SVH over de nieuwbouwproductie en de onderlinge solidariteit.

Meer mensen passend huisvesten

2024 was voor Rndom Wonen oogstjaar. We hebben 118 nieuwbouw woningen aan nieuwe huurders kunnen opleveren. Van deze nieuwbouw woningen zijn er 64 woningen modulair gebouwd. Daarnaast hebben we in 2024 een gemiddeld 8 op onze huurderstevredenheid gescoord. Beide punten zijn niet toevallig speerpunten uit ons koersplan '*meer mensen passend huisvesten*'.

Nieuwe vormen van verbinding

Ook dit onderwerp is speerpunt in ons koersplan. Op alle niveaus hebben we in 2024 hier aan gewerkt. De Bouwstroom Renovatie en Verduurzaming, huurderspanels en de regionale bijeenkomst voor bestuurders en RvC zijn voorbeelden van initiatieven die hierin zijn genomen. In dit jaarverslag leest u hierover meer.

Vanaf 1 december ben ik directeur-bestuurder bij deze mooie organisatie. De eerste maanden van 2024 tot 1 mei 2024 stond Lucas de Boer aan het roer. De interim-periode is door Gera Esser vervuld. Dit is het eerste jaarverslag dat ik als bestuurder van Rndom Wonen van een voorwoord voorzie.

Het is inspirerend om iedereen binnen de organisatie en de partners daarbuiten te leren kennen en de passie van de betrokkenen te zien voor de volkshuisvesting en de opgave waar we voor staan.

Dank aan alle medewerkers van Rndom Wonen, betrokken huurders en Argos, samenwerkingspartners en de raad van commissarissen. Samen is het ons in 2024 gelukt weer meer mensen passend te huisvesten in Pijnacker-Nootdorp.

Pijnacker, 13 mei 2025

Yvette van den Tol,
directeur-bestuurder

DICHTBIJ HUURDERS EN BELANGHOUDERS

Woningtoewijzing

De verdeling van te verhuren woningen vindt plaats via Woonnet Haaglanden.

In 2024 heeft Random Wonen 181 woningen te huur aangeboden via Woonnet Haaglanden. Hiervan zijn 118 eerste verhuringen (nieuwbouwwoningen) en zijn er 63 bestaande woningen opnieuw verhuurd. Naast de 181 woningen die via Woonnet zijn aangeboden, zijn ook 28 woningen direct toegewezen, bijvoorbeeld aan kandidaten met een urgentieverklaring en bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders. In totaal zijn dus 209 woningen in 2024 (opnieuw) verhuurd. Van de 209 woningen waren 18 woningen niet-DAEB woningen. Dit is inclusief de 15 eerste verhuringen van de niet-DAEB nieuwbouw.

Wachttijd

De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Voor woningen (zowel bestaand als nieuwbouw) die in 2024 in de regio Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de inschrijfduur 70 maanden (2023: 73 maanden). Random Wonen had een inschrijfduur van 78 maanden. Het verschil tussen de regio en Random Wonen is het afgelopen jaar opnieuw kleiner geworden. In 2024 was het verschil 8 maanden, terwijl dit in 2023 op 15 maanden lag. De wachttijd exclusief nieuwbouw ligt regionaal op 71 maanden. Voor Random Wonen is de wachttijd exclusief nieuwbouw 75 maanden. Dit laat zien dat de nieuwbouw in Pijnacker populair is en mensen graag in deze gemeente willen wonen.

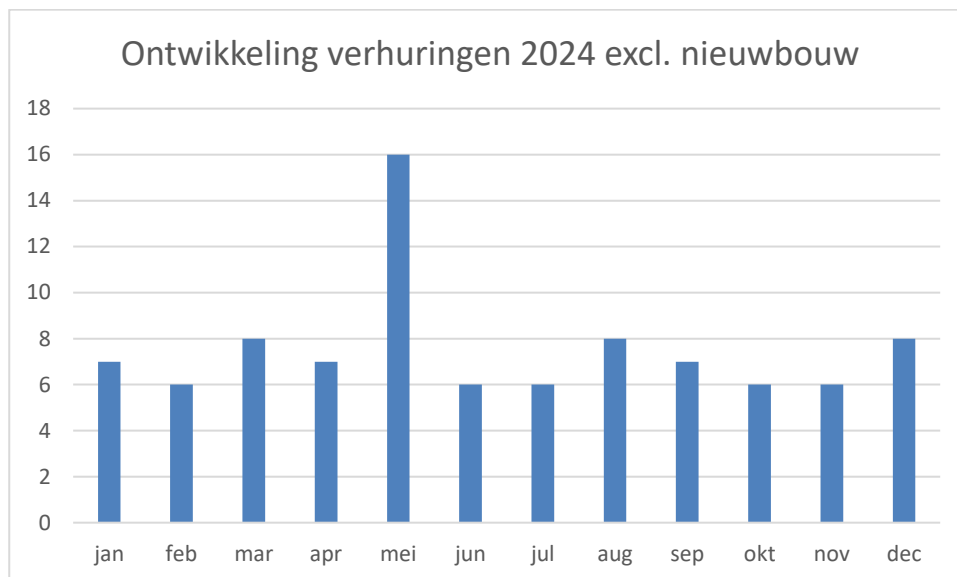
Mutatiegraad

Van de 209 woningen zijn er 191 DAEB en 18 niet-DAEB. Dit resulteert in een mutatiegraad (exclusief verkochte woningen) van 3,7%. Inclusief verkochte woningen ligt de mutatiegraad op 3,9%. Bij het opstellen van de begroting 2024 is rekening gehouden met een mutatiegraad inclusief verkoop van 4%. We zien dat het aantal mutaties iets minder is dan vooraf werd verwacht. Bij de oplevering van 118 nieuwbouwwoningen was de verwachting dat dit tot meer doorstroming zou leiden.

De mutatiegraad verschilt per woningtype. Zo zien we dat bij eengezinswoningen de mutatiegraad het laagst ligt en bij seniorenwoningen het hoogst. Slechts 32 eengezinswoningen zijn in 2024 gemuteerd. Ten opzichte van 2023 is dit wel een stijging van 12 woningen. De mutatiegraad voor dit woningtype ligt weer boven de 2%.

Type	Aantal verhuringen (excl. Nieuwbouw)	Mutatiegraad
Appartement met lift	27	3,9%
Appartement zonder lift	9	5,0%
Eengezinswoning	32	2,7%
Jongerenwoning	6	5,0%
Seniorenwoning	17	5,9%
TOTAAL	91	3,7%

Het aantal verhuringen per maand fluctueerde in 2024 behoorlijk, zie onderstaand figuur. De piek in mei wordt veroorzaakt door de nieuwbouwopleveringen in het eerste kwartaal.



Aantal reacties en acceptatiegraad

Van de 181 woningen die zijn verhuurd via Woonnet Haaglanden weten we hoeveel woningzoekenden gereageerd hebben en hoeveel woningzoekenden een woning niet hebben geaccepteerd.

Gemiddeld reageerden 241 woningzoekenden op een vrijgekomen woning. Ten opzichte van 2023 is dit een daling (2023: 376 woningzoekenden). De toename van het aanbod in 2024 met 96 woningen kan hier debet aan zijn. Regionaal is het aantal reacties toegenomen van 221 reacties naar 417 reacties.

Per woningtype varieert het aantal reacties op vrijkomende woningen van Random Wonen sterk. Het gemiddeld aantal reacties ligt het hoogst bij appartementen zonder lift en het laagst bij seniorenwoningen.

Type	Aantal advertenties	Gem. aantal reacties	Gem. aantal weigeringen
Appartement met lift	141	217	6,1
Appartement zonder lift	4	515	3,8
Eengezinswoning	20	423	7,6
Jongerenwoning	4	375	1,5
Seniorenwoning	12	80	10,1
TOTAAL	181	241	6,4

Het aantal weigeringen varieert ook per woningtype sterk. Het varieert van 1,5 tot 10,1. Gemiddeld wordt een woning 6,4 keer niet geaccepteerd. Deze score is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven. Opvallend is het toegenomen aantal weigeringen bij seniorenwoningen. In 2023 lag deze score op 1,0.

Bevordering doorstroming

De oplevering van nieuwbouw is aanleiding om goed te kijken naar de mogelijkheden voor doorstroming. De woningen in Tuindershof zijn niet specifiek geschikt voor ouderen vanwege de afstand tot voorzieningen. Wel zijn er een aantal acties ondernomen: de complexen zijn ruim van te voren aangekondigd op onze eigen site en op die van Woonnet Haaglanden. De inschrijvingstermijn is verlengd en alle huurders zijn via een persoonlijke brief geattendeerd op de nieuwbouw in Tuindershof. Dit heeft geleid tot 8 huurders die doorgestroomd zijn. De oplevering van de 15 niet-DAEB woningen aan de Fresiatuin hebben de meeste doorstroming voor Random Wonen gegenereerd. Er zijn 14 huurders uit de gemeente komen wonen en hiervan kwamen er 5 uit woningen van Random Wonen.

Ook zijn we in 2024 gestart met de gesprekken binnen de gemeente om gezamenlijk te starten met een doorstroommakelaar. In een aantal gemeenten in de regio is er al een dergelijke makelaar en de resultaten zijn veelbelovend. Doorstroming is naast nieuwbouw een goed middel om mensen meer passend te laten wonen.

Europaregeling

85% van onze vrijkomende woningen moeten wij toewijzen onder de Europagrens (1-persoonshuishouden € 44.035; meerpersoonshuishoudens € 48.625. De overige 15% mag benut worden voor huurders met een hoger inkomen. Hier is in 2024 mondigesmaat gebruik van gemaakt. Slechts vier woningen zijn toegewezen aan een persoon met een hoger inkomen.

Huishoudinkomen	Norm	t/m dec.
< € 47.669 /€ 52.671	≥85%	97,4%
> € 47.669 /€ 52.671	≤15%	2,6%

Passendheidstoets

Jaarlijks moeten wij minimaal 95% van onze nieuwe verhuringen passend toewijzen. In 2024 is 1 woning niet passend toegewezen. Dit was een bewuste keuze. Het percentage passend toewijzen over heel 2024 ligt hierdoor op 99,2%.

Urgentie

Van de 209 verhuringen, inclusief nieuwbouwverhuringen en niet-DAEB woningen zijn 14 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Hiermee komt het percentage op 6,7%. Als we alleen kijken naar 88 DAEB verhuringen in de bestaande voorraad is het percentage verhuringen aan urgentie 15,9%. In 2023 lag het percentage verhuringen aan urgenten op 11,7%, inclusief nieuwbouw en niet-DAEB en op 15,7% wanneer alleen wordt gekeken naar de bestaande voorraad.

Overige toewijzingen / zorgwoningen

Random Wonen heeft afspraken met zorgpartijen. Zo verhuren wij collectief woningen aan Philadelphia en Ipse de Bruggen. Bij beide partijen was er geen enkele mutatie in 2024.

Taakstelling vergunninghouders

In 2024 was de taakstelling voor Random Wonen 86 vergunninghouders. Dit aantal is helaas niet gehaald. Tot en met december zijn in totaal 53 vergunninghouders gehuisvest. De belangrijkste reden hiervoor is een mismatch tussen ons woningaanbod, grotere woningen, en de woningvraag van vergunninghouders, vooral éénpersoonshuishoudens. Het jaar 2025 beginnen we dus met een achterstand.

Niet-DAEB

In 2024 zijn 2 niet-DAEB woningen opnieuw verhuurd. Daarnaast zijn 15 vrije sector woningen opgeleverd. Tegelijkertijd hebben 15 bestaande woningen met een DAEB contract en een niet-DAEB label weer het DAEB label gekregen. Het totaal aantal niet-DAEB woningen is dus gelijk gebleven (216 woningen). Ultimo 2024 worden 46 woningen met een vrije sector huurcontract verhuurd.

Garages

Bij 20 garages is in 2024 de huur beëindigd en zijn deze weer verhuurd. De mutatiegraad lag bij de garages in 2024 daarmee op 9,5% (2023: 6,2%).

Actuele vastgoedportefeuille

Op 31 december 2024 had Random Wonen 2.385 DAEB woningen in bezit, 216 niet-DAEB woningen, 210 garages, 117 stallings-/garageplaatsen, 2 eenheden maatschappelijk vastgoed en 5 bedrijfsruimten. In 2024 beheerde Random Wonen 64 appartementen in 't Hofland voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor 't Hofland wordt beheer op het gebied van verhuur en incasso uitgevoerd.

Prijscategorie	< € 454,47	€ 454,47- € 650,43	€ 650,43- € 697,07	€ 697,07- € 879,66	> € 879,66	Totaal
Type						
Appartement met lift		405	139	242	33	819
Appartement zonder lift	4	153	16	8		181
Eengezinswoning	6	505	71	427	187	1.196
Jongerenwoning	77	37	1	3	1	119
Seniorenwoning	5	194	15	69	3	286
Totaal verhuureenheden	92	1.294	242	749	224	2.601

Random Wonen had ultimo 2024 in totaal 2.999 eenheden in exploitatie, bestaande uit 2.601 eigen woningen, 64 woningen in beheer en 334 overige verhuureenheden.

VvE-beheer

Random Wonen voert voor een aantal VvE's (Vereniging van Eigenaren) werkzaamheden uit. Dit betreft alleen VvE's waarin Random Wonen tevens als grooteigenaar vertegenwoordigd is (7 VvE's). De werkzaamheden bestaan uit het voeren van administratief en technisch beheer voor de betreffende complexen.

Verkoop

In 2024 zijn 5 woningen gepasseerd bij de notaris. Dit betroffen woningen die we nog in ons bezit hadden. Onze voorraad is dus met 5 woningen afgenomen door verkoop. De verkoop van deze 5 woningen heeft geresulteerd in een verkoopopbrengst van € 1.214.000.

Door de hoge taxatiewaarden van de 5 verkochte woningen is geen enkele woning verkocht met Koopstart. Alle woningen zijn dus regulier verkocht.

Naast de opbrengst van verkoop zijn ook inkomsten gegenereerd door doorverkoop van Koopstart woningen. Een eigenaar van een Koopstart woning moet bij doorverkoop een gedeelte van de opbrengst (indien overwaarde) afdragen aan Random Wonen. In totaal heeft Random Wonen in 2024 circa € 0,18 miljoen ontvangen vanuit Koopstart.

Eind 2024 stonden twee woningen leeg die verkocht zijn maar nog niet geleverd.

Klanttevredenheid

Klachtafhandeling

In 2024 zijn in totaal 21 klachten geregistreerd. Hiervan betroffen 8 klachten technische problemen of overlastmeldingen. De 13 overige meldingen zijn daadwerkelijke klachten over dienstverlening of zijn complexe technische klachten met een lange doorlooptijd. Van deze 13 klachten hebben 4 een technische achtergrond, 2 gingen over technische problemen na verduurzaming en 7 over de dienstverlening van een onderaannemer of externe installateur.

Deze klachten zijn over het algemeen naar tevredenheid van huurders opgepakt en opgelost. In twee situaties zijn de Huurcommissie en klachtencommissie Wonen Zuid-Holland ingeschakeld. De klachten met betrekking tot verduurzaming lopen nog. De klachten worden met behulp van een extern bureau geanalyseerd.

Klachtencommissie wonen en klachtencommissie woonruimteverdeling

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland heeft in 2024 twee klachten over Rndom Wonen ontvangen. Eén klacht betrof een factuur voor aanvullende werkzaamheden van een aannemer. De andere klacht was een klacht over een niet werkende afzuiging in de woning. Beide klachten zijn door Rndom Wonen opgelost en daardoor zijn de klachten door de huurder ingetrokken.

Bij de regionale klachtencommissie Woonruimteverdeling is één klacht ingediend. Het betrof een afwijzing van de kandidaat voor de woning omdat de kandidaat volgens Rndom Wonen niet voldeed aan de voorwaarden. De klacht is door de regionale klachtencommissie behandeld en ongegrond verklaard.

Huurcommissie

Er zijn bij de Huurcommissie dit jaar 5 verzoeken om huurverlaging ingediend wegens onderhoudsklachten. Twee klachten zijn gegrond en drie zijn ongegrond verklaard. De gegronde klachten betroffen beide lekkage bij een nieuwbouwoplevering. De afhandeling van de klachten heeft te lang geduurd. Rndom Wonen is het hiermee eens. Bij nieuwbouwoplevering heeft in eerste instantie de bouwaannemer nog de mogelijkheid om de klacht te verhelpen. Dit is niet tijdig gebeurd. De andere klachten betroffen een klacht over de cv installatie die zorgt voor een te lage temperatuur van de slaapkamer, schimmel en andere onderhoudsklachten. Deze klachten zijn niet als gebrek aan de woning door de huurcommissie gekwalificeerd en dus ongegrond verklaard.

Naast de verzoeken om huurverlaging zijn er ook 10 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging ingediend. Deze zijn ongegrond verklaard.

Hoger beroep

Twee zaken lopen in hoger beroep. Dit betreft een klacht uit 2022 over ventilatie in de woning. Na vonnis van de huurcommissie is deze zaak door de betreffende huurder voor de rechter gebracht. Beide partijen hebben deels gelijk gekregen. Rndom Wonen heeft conform het vonnis de aangegeven werkzaamheden verricht. De huurder is tegen de uitspraak in hoger beroep gegaan. Dit zal in 2025 mogelijk gaan lopen. Ook loopt er een hoger beroep op een ontruimingsvonnis uit 2023.

Klanttevredenheid

Gedurende het gehele jaar wordt bij huurders onderzocht hoe zij de dienstverlening van Random Wonen ervaren. Bureau Inceptivize benadert hiervoor huurders om hun oordeel te inventariseren. Conform de Aedes-benchmark worden 3 thema's onderzocht: reparatieverzoeken; het proces van opzeggen van de woning (vertrokken huurders) en het proces van het huren van een woning (nieuwe huurders).

De scores in de Aedes benchmark 2024 voor het prestatieveld huurdersoordeel zagen er als volgt uit:

	Score Random Wonen	Gemiddelde score corporatiesector	Letter
Nieuwe huurders	7,8	7,8	B
Reparatieverzoeken	8,5	7,9	A
Vertrokken huurders	7,6	7,4	B

Overall heeft Random Wonen een **A-score** behaald voor het prestatieveld huurdersoordeel. Dit komt omdat de dienstverlening reparatieverzoeken zwaarder weegt in het gemiddelde. Het extra inzetten op persoonlijke benadering heeft een positief effect gehad en de score op dienstverlening verbeterd. Na een B-score in 2023 is in 2024 de score nu weer een mooie A.

Communicatie

In 2024 is de website van Random Wonen regelmatig geactualiseerd. Zo is minimaal één nieuwsbericht per week geplaatst en is de website voorzien van nieuwe foto's.

De digitale nieuwsbrief voor huurders van Random Wonen is in 2024 zes keer verschenen en naar ruim 1.700 abonnees verzonden. De nieuwsbrief is – naast het jaarverslag, de website, de Facebook pagina, het LinkedIn account en het X-account – een belangrijk instrument voor de communicatie met huurders.

De digitale nieuwsbrief voor stakeholders is drie keer verschenen. Onze stakeholders op het gebied van wonen, zorg, welzijn (nieuw)bouw, maatschappelijke organisaties en de politiek ontvangen deze nieuwsbrief.

In 2024 hebben we samen met een twintigtal woningcorporaties uit heel Nederland instructievideo's voor huurders laten maken. De onderwerpen van de vier instructievideo's zijn: ontluchten CV, stekkerproef, mechanische ventilatie en bijvullen CV. Onze afdeling dagelijks onderhoud heeft huurders hier attent op gemaakt. Ze zijn te vinden op de website en iedere video is gepromoot in de nieuwsbrief huurders.

Leefbaarheid

Huurbetaling, huurachterstanden

Random Wonen voert een actief incassobeleid. Betrokkenen worden voor het nemen van incassomaatregelen telefonisch, schriftelijk en persoonlijk benaderd. Zo ontstaat de mogelijkheid om afspraken te maken en betalingsregelingen te treffen, waardoor grotere problemen worden voorkomen. Ook werken we intensief samen met het team vroegsignalering van de gemeente. Met de deurwaarder Wouters zijn afspraken gemaakt rond het sociaal incasseren. Ook heeft Random Wonen budgetcoaching aangeboden aan huurders om overzicht te krijgen in hun financiële situatie.

We hebben in 2024 ingezet op intensieve en proactieve huurders benadering. Dit heeft geleid in 2024 tot een percentage huurachterstand van 0,89%. Dit is conform de huurachterstand uit 2022. In 2023 was dit boven de 1. Het (ambitieuze) begrotingsdoel van maximaal 0,80% is dus benaderd.

Het aantal betalingsregelingen in 2024 is ongeveer gelijk gebleven met het aantal in 2023. In 2024 waren er 71 betalingsregelingen. Dit waren er vorig jaar 69. Ultimo 2024 liepen bij de deurwaarder 27 dossiers. Dit is vergelijkbaar met het aantal deurwaarderdossiers in 2023 (29 dossiers).

Huurderving

De totale huurderving is opgebouwd uit bedragen die oninbaar zijn en huurderving in verband met leegstand. Het afboeken van achterstanden gebeurt alleen als deze echt oninbaar blijken bijvoorbeeld als bewoners met de noorderzon zijn vertrokken, als huurders in de schuldsanering zitten of als er geen erven zijn en de huurder is overleden. De totale huurderving bedraagt in 2024 0,24 (2023: 0,27%). In de begroting werd rekening gehouden met maximaal 0,80%.

Ontruiming en laatste kans beleid

In het totaal zijn er in 2024 acht vonnissen tot ontbinding en ontruiming uitgesproken. Dit heeft geleid tot één ontruiming. Het betrof een situatie waarin de huurder met de noorderzon was vertrokken. In een andere situatie is een laatste kans contract afgesloten. De overige ontruiming zijn voorkomen door het maken van betalingsregelingen bij de deurwaarder of door een schuldhelpverleningstraject.

Leefbaarheid

Random Wonen wil dat huurders niet alleen trots kunnen zijn op hun woning, maar ook op de buurt waar ze wonen. Het leefbaarheidsbeleid van Random Wonen is kernachtig samen te vatten in drie woorden: heel, schoon en veilig. Concreet zijn in het kader van leefbaarheid dit jaar drie koffiemomenten bij woongebouwen gehouden. Het is een gelegenheid waar mensen samenkomen en contact kunnen leggen, wat de veiligheid in het complex en in de buurt bevordert. De koffiemomenten worden door bewoners zeer gewaardeerd. In het kader van NL Doet hebben we een high tea voor huurders georganiseerd. Het was een zeer geslaagde bijeenkomst, waarbij sommige huurders met elkaar afspraken hebben gemaakt voor een eigen koffie moment. Bij de complexen die nieuw opgeleverd zijn whatsapp groepen voor huurders gestart. Ook dit werkt goed voor de verbinding en het heel, schoon en veilig houden van de buurt.

Wijken die werken

Met 'wijken die werken' wil de gemeente bijdragen aan 'Een krachtige samenleving die zorgzaamheid toont.' Centrale opdracht hierbij is het ontwikkelen van een krachtig maatschappelijk netwerk, dat als een kring rondom de kernteams opereert. Random Wonen participeert actief in dit netwerk. Verder nemen deel: gemeente Pijnacker-Nootdorp, Jeugd- en Jongerenwerk, politie, SWOP en de Bibliotheek Oostland. Dit jaar zijn we gestart met het versterken van buurtnetwerken in twee werkgebieden van Random Wonen waaronder in Delfgauw en Pijnacker-Noord.

Sociaal beheer

In 2024 zijn 153 overlastmeldingen ontvangen. Burenoverlast en in het verlengde daarvan bewonersgedrag en geluidsoverlast zijn de meest gehoorde klachten. Ten opzichte van 2023 (202) is het aantal meldingen sterk afgenomen. Op basis van de cijfers van 2023 waren daarom 215 overlastzaken begroot. In het luisterpanel van huurders is aangegeven dat huurders graag met andere huurders in gesprek gaan, maar dat ze soms niet weten hoe ze dat op een goede manier doen. Zeker als er overlast speelt. Bureau Bemiddeling en Mediation heeft samen met Random Wonen voor huurders een dergelijke cursus gegeven.

Bewonersinitiatieven

Jaarlijks kunnen huurders bewonersinitiatieven indienen. Random Wonen biedt dan financiële ondersteuning. In 2024 is goed gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Bij de Willem Alexanderlaan en de Florijnhoek is een verhoogd toilet bij de gemeenschappelijke ruimte geplaatst. Ook is er bij de Willem

Alexanderlaan een bijdrage gegeven voor het opknappen van de gemeenschappelijke ruimte en zijn er op de galerijen geluiddempende vloerdelen geplaatst. In totaal gaat het hierbij om ongeveer € 9.000. Dit was in het totaal het budget wat voor leefbaarheid begroot was.

LOKAAL EN VERBONDEN

Onze plek in Pijnacker Nootdorp

Random Wonen kan het niet alleen. Het afgelopen jaar hebben we met onze stakeholders diverse activiteiten ondernomen om onze volkshuisvestelijke doelen en ambities te realiseren. Passend bij de ontwikkelingen in de regionale opgaven, is de samenwerking tussen de verschillende corporaties in de regio Haaglanden de afgelopen jaren geïntensiveerd. Het belangrijkste samenwerkingsverband waar Random Wonen aan deelneemt is de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Daarnaast is Random Wonen actief betrokken bij de totstandkoming van nieuwe prestatieafspraken en uitwerking van de woonzorgvisie. Ook is de samenwerking gezocht met de stichting Pieter van Foreest waarbij gekeken gaat worden of er samenwerking mogelijk is bij het realiseren van nieuwe huisvesting voor senioren met een zorgbehoefte.

Nieuwe vormen van verbinding

Met Argos hebben we ook voor 2024 een participatiekalender en participatie acties afgesproken. Argos is dit jaar voor het eerst uitgenodigd bij thematische MT vergaderingen of themapersoneelsbijeenkomsten wanneer de thema's voor Argos interessant zouden zijn. Op deze manier wordt Argos al bij de beleidsvorming betrokken. Huurders zijn via ons huurderspanel bevraagd op twee thema's: huurbetaling en 'meedenken en meedoen'. Over dit laatste thema is ook een verdiepend luisterpanel met een aantal huurders uit het huurderspanel georganiseerd.

Samenwerking met gemeente en SVH-corporaties in regionaal verband staat hoog op de agenda. Reden voor onze RvC om initiatief te nemen een bijeenkomst te organiseren voor commissarissen en bestuurders van de bij de SVH aangesloten corporaties. Op 9 april 2024 vond deze Regionale RvC-bijeenkomst plaats, georganiseerd door Random Wonen, Staedion, De Goede Woning en de SVH. Het was een succesvolle avond, gericht op het elkaar beter leren kennen en het intensiveren van de samenwerking binnen de regio Haaglanden. Via presentaties werden aanwezigen meegenomen in hoe de regio er op dit moment voor staat. Zowel in financieel opzicht als in het aantal woningzoekenden en nog te bouwen woningen. In het najaar is een vervolg gegeven aan deze bijeenkomst door de SVH in samenwerking met de VTW. Dat deze bijeenkomsten met regelmaat een vervolg zullen gaan krijgen is in ieder geval zeker.

Half juni is er een bestuurlijke SVH bijeenkomst gehouden waarin de totale regionale bouwopgave tegen de totale investeringscapaciteit van de gezamenlijke SVH corporaties is afgezet. Uitkomst van deze sessie was onder andere dat de bouwproductie omhoog moet en dat de investeringscapaciteit op het moment dat de bouwproductie op stoom is niet toereikend is. Drie vervolgacties zijn uitgezet: het realiseren van een Regionaal Bouwloket, de mogelijkheden tot compacter bouwen en mogelijkheden van optoppen. In december is een vervolg hierop gehouden.

Stakeholdersbetrokkenheid

Met het vertrek van Lucas de Boer als directeur-bestuurder per 1 mei, is besloten het afscheid van Lucas te zien als informele stakeholdersbijeenkomst en onze thematische stakeholdersbijeenkomst 2024 te verschuiven naar het moment dat de nieuwe directeur-bestuurder er is.

Random Wonen participeert in de Bouwstroom Haaglanden. De modulaire woningen van de Tuinder, die wij begin 2024 hebben opgeleverd, is één van de producten die in de Bouwstroom kan worden afgenomen. De RvC en de huurdersorganisatie van Vidomes én Aedes zijn zeer geïnteresseerd en wilden meer te weten komen over het concept en het gebouw. Random Wonen heeft daarom voor hen twee rondleidingen georganiseerd. Beide rondleidingen waren een groot succes.

Samen met de corporaties Vidomes, Rijswijk Wonen, De Goede Woning en Stedelink neemt Random Wonen deel aan de Bouwstroom renovatie & verduurzaming. In maart 2024 zijn we hiermee gestart. Ook zijn hier 5 bouwpartners bij betrokken. In acht jaar renoveren en verduurzamen we met elkaar ruim 9.000 woningen. Zo verhogen we het tempo om sociale huurwoningen te verbeteren en verduurzamen. En dragen we samen bij aan de grote maatschappelijke opgave om woningen te verduurzamen in Nederland. Na het afronden van de gunningsfase met de 5 bouwpartners en de 5 corporaties is er een projectverdeling geweest waarmee de bouwpartners aan het werk kunnen gaan. De verdeling van de 1e trance verduurzamingprojecten heeft voor Random Wonen geresulteerd dat Van Wijnen uit Stolkwijk deze klus gaat uitvoeren aan ons complex 11, zijnde 18 eengezinswoningen in het centrum van Pijnacker.

Strategie & Beleid

Huur(prijs)beleid

In het huurbeleid van Random Wonen wordt de streefhuur aan de totale netto woonlasten (huur + energielasten) gerelateerd. De energiezuinigheid van de woning beïnvloedt daarom het streefhuurpercentage.

Jaarlijkse huuraanpassing

Per 1 juli 2024 is door Random Wonen een jaarlijkse huuraanpassing doorgevoerd.

De reguliere huurverhoging voor DAEB-woningen was 4,7%, 5,3% of 5,7%. De verhouding tussen de huidige huur ten opzichte van de streefhuur bepaalt welk percentage gehanteerd wordt. Huren die boven de streefhuur zitten krijgen het laagste percentage. En huren die ver onder de streefhuur zitten krijgen het hoogste percentage.

Bij de vrije sector (niet-DAEB) is 5,5% (inflatie + 1%) toegepast.

Voor een aantal huurders (bijna 200) bleef de huur per 1 juli 2024 ongewijzigd. Deze huurders wonen in een woning met een energielabel E, F of G. Met de huidige energieprijzen is ervoor gekozen deze huurders te ontzien.

Bij ruim 300 huurders werd de huur op basis van het hogere inkomen extra verhoogd. Dit jaar heeft Random Wonen niet gekozen voor de maximale huurverhoging bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij de hoge middeninkomens hanteren we € 50 en bij de hoge inkomens € 75. Volgens de wet mogen we maximaal € 50 en € 100 vragen. Voor deze kleine afwijking is gekozen, omdat onze aanname is dat de economische situatie van de huurders met een hoog inkomen evenals bij de overige huurders niet altijd gelijk is gebleven.

Gemiddelde huur

Het gemiddelde netto huurniveau van onze sociale woningen bedroeg eind 2024 € 675 (€ 640 in 2023). Ten opzichte van het voorgaande jaar is dit een stijging. Per 1 juli 2024 geldt de wet betaalbare huur. Deze wet heeft de woningwaardering sterk doen wijzigen. Met name op het gebied van het energielabel is er veel veranderd. Zo zijn bij slechte energielabels punten in mindering gebracht en bij goede energielabels juist in meerdering. De maximale huren en de daarbij horende streefhuren zijn hierdoor sterk gewijzigd. De huurprijzen voor onze DAEB-woningen ten opzichte van de maximaal redelijke huur zijn door deze wetswijziging iets gedaald. Eind 2024 was dit gemiddeld 65,0%, terwijl het in 2023 66,0% bedroeg.

Verkoopbeleid

We verkopen maximaal 5 woningen met een koopprijs boven de grens voor 'sociale koop'. Die grens ligt in 2024 op € 205.000. Verder bieden we verkoop woningen onder de prijs voor 'sociale koop' aan voor onze primaire doelgroep via Koopstart. Via de Koopstart bieden we woningen aan met een prijs tot € 273.000.

In 2024 is nader onderzoek gedaan naar het aantal woningen met de bestemming verkoop. In het najaar is besloten dat we per januari 2025 de verkoopvijver gaan beperken naar 173 woningen. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden, omdat Rndom Wonen jaarlijks maximaal 5 woningen verkoopt. Uit de analyse kwam naar voren dat met name het oudere bezit in de verkoopvijver moest blijven.

Een kanttekening bij het aantal woningen met de bestemming verkoop is dat in Pijnacker-Noord 39 appartementen de bestemming verkoop hebben, terwijl er nog maar 5 verkocht kunnen worden, omdat we een meerderheidsaandeel in de VvE-complexen willen behouden. Dit betekent dat per saldo nog 139 woningen uit de huidige vastgoedportefeuille kunnen worden verkocht. Dit is een aandeel van 5,3%.

Lokale prestatieafspraken

In 2021 zijn voor 4 jaar meerjarige prestatieafspraken gemaakt door Rndom Wonen, Staedion, de gemeente en de huurdersorganisaties Argos en HVS. De afspraken worden wel jaarlijks geactualiseerd in de vorm van een prestatieagenda. Belangrijke thema's waarover in 2024 afspraken zijn gemaakt zijn o.a. nieuwbouwproductie, leefbaarheid en veerkracht in de wijken, verhuurafspraken met betrekking tot huisvesting van statushouders, aandachtsgroepen en de primaire doelgroep, en tot slot afspraken rond verduurzaming en energielasten.

Over deze punten wordt gerapporteerd in dit jaarverslag onder de diverse hoofdstukken. Hieronder wordt ingegaan op enkele specifieke afspraken die speciaal in de prestatieafspraken zijn vastgelegd.

Voor het overgrote deel hebben we de prestaties geleverd zoals die zijn afgesproken in de prestatieafspraken. Twee opvallende uitzonderingen. Door vertraging in 2023 hebben we in 2024 meer nieuwbouw opgeleverd dan in de afspraken vastgelegd. De verhuring aan statushouders was in 2024 één van de knelpunten door een mismatch in het aanbod van woningen en de vraag van woningzoekenden. Drie keer per jaar hebben de partijen bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken. De partijen volgen in deze overleggen de cyclus rond de prestatieafspraken: terugblik/evaluatie prestaties voorafgaand jaar, bespreken prestatiebod volgend jaar en doornemen nieuwe prestatieafspraken. Naast dit bestuurlijk overleg is er ook een lokale bouwtafel om knelpunten en kansen rond de bouwproductie te bespreken.

In 2024 zijn opnieuw meerjarige afspraken ondertekend voor de jaren 2025 – 2028.

70% betaalbare huurvoorraad

Eén van de prestatieafspraken is dat we minimaal 70% van de nieuwe verhuringen toewijzen aan de primaire doelgroep (3-jaarsgemiddelde over de jaren 2022-2024). Bij deze afspraak wordt niet alleen gekeken naar de mutaties binnen ons eigen bezit, maar ook naar de mutaties binnen 't Hofland. Dit jaar hebben we van 207 nieuwe verhuringen (191 DAEB-woningen RW + 16 DAEB-woningen 't Hofland) 91 woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Het percentage komt hierdoor uit op 69%.

Lokaal maatwerk

In 2024 gold één voorrangsregel: maximaal 25% voorrang voor alle woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp op alle woningen behalve op seniorenwoningen. Uit cijfers van SVH kunnen we afleiden dat wij 23,9% met lokaal maatwerk hebben toegewezen. Gemeente breed ligt het percentage op 20,9%. De bewaking van dit percentage ligt bij de gemeente in samenwerking met SVH.

ORGANISATIE ONTWIKKELING

Ontwikkeling cultuur en werkwijze

Er wordt meer en meer projectmatig samengewerkt door teams van alle afdelingen. Om onduidelijkheid over eigenaarschap te vermijden en het niet helder afronden van projecten, is besloten om iedereen dezelfde cursus te laten volgen. Eind 2023 is een start gemaakt met het programma 'Resultaatgericht Samenwerken' door bureau PlanB. Dit programma is gebaseerd op Insights Discovery kleurenprofielen en heeft ook de insteek om optimaal gebruik te maken van elkaars 'kleur' en talenten. Voor 2025 staat een verdieping op het programma waarbij ook communicatie met 'andere kleuren' en feed forward kunnen geven, aan bod komt.

Strategische personeelsplanning (SPP)

Ondanks dat de SPP doorloopt tot en met 2025, is besloten om deze in 2024 tussentijds tegen het licht te houden om te kijken waar eventueel aanpassingen nodig zijn. In de herijking van de SPP is ook een tabel 'formatie en bezetting' integraal opgenomen. Aangezien twee MT-leden richting pensioenleeftijd gaan, zijn ook acties uitgevoerd om bepaalde inhoudelijke taken meer bij de medewerkers te beleggen of anders te organiseren.

Ontwikkelen en Belonen

Het HR-instrument 'Ontwikkelen en Belonen' bleek ook in het verslagjaar van waarde. De medewerkers worden gestimuleerd om actief met hun duurzame inzetbaarheid aan de slag te gaan. Waar vanuit de CAO minimaal 12 PE-punten moeten worden behaald, komen onze medewerkers bij het behalen van 20 of meer punten, voor een ontwikkelbonus in aanmerking. Ook in dit verslagjaar hadden we hierop een 100% score.

Opleiding

Aan opleiding en training is in 2024 € 71.558 uitgegeven (begrotingsbudget € 86.000). Naast het organisatie brede programma 'Resultaatgericht Samenwerken', zijn ook de nodige vakinhoudelijke trainingen gevolgd, waaronder een cursus 'Woonfraude' die incompany binnen ons samenwerkingsverband Corporaties In Beweging kon worden georganiseerd.

Formatie en bezetting

Het jaar 2024 kende qua formatie de nodige uitdagingen, want er was maar liefst een uitstroom van 26%. Beide opzichters kozen na een lang dienstverband voor een nieuwe uitdaging, maar ook twee MT-leden, te weten de directeur-bestuurder en de manager Finance & Control. Gelukkig waren we in december met de

nodige interne en externe inspanningen, weer op volle oorlogssterkte. Het team Wonen kon na het vertrek van de stagiaire Sociaal Juridische Dienstverlening, een nieuwe stagiaire verwelkomen. De interim woonconsulente Incasso bleek zo goed in onze organisatie te passen, dat zij graag na haar detachering een arbeidsovereenkomst accepteerde voor een duo-functie bij zowel Wonen (woonconsulente) als Vastgoed (TAM).

Ziekteverzuim en arbobeleid

Het ziekteverzuim is in 2024 uitgekomen op het mooie percentage van 1,48% met een ziekmeldingsfrequentie van 0,95 (begroot waren maximaal 4% en 1). Dit is opnieuw fors lager dan het vorige verslagjaar.

Ondernemingsraad (OR)

In 2024 hebben 4 reguliere overlegvergaderingen plaatsgevonden met de OR. Hierbij is o.a. het programma 'Resultaatgericht Samenwerken' geëvalueerd en is gesproken over de herijking van de SPP, de werving van nieuwe raadsleden en de mogelijke verbouwing van het kantoorpand. Tevens is gesproken over de werkkostenregeling, de werving van de nieuwe directeur-bestuurder en een leasefiets regeling. Aan het eind van het verslagjaar kon de nieuwe directeur-bestuurder het stokje overnemen van de interim bestuurder, waarbij ook de verwachtingen voor een goede samenwerking zijn uitgesproken.

INVESTEREN IN DE TOEKOMST

Vastgoedsturing

Jaarplanning assetmanagement

In 2024 is volgens de jaarplanning assetmanagement gewerkt. Zo hebben ook dit jaar complexsessies plaatsgevonden. Afgelopen jaar waren de complexsessies anders dan voorgaande jaren. De complexsessies stonden in het teken van één onderwerp. Dit jaar hebben we stil gestaan bij verkoop. De verschillende verkoopcomplexen zijn behandeld. Willen we deze in de verkoop houden ja of nee? Met de verschillende afdelingen is hierover gediscussieerd. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een voorstel tot wijziging van de verkoopvijver. Daarnaast is gezamenlijk met de afdeling vastgoed gekeken naar de begroting MJOB. Evenals voorgaande jaren is weer gewerkt met het assetmanagement softwareprogramma SAM. Dit ten behoeve van variantenberekeningen, vastgoedinformatie, waardebeoordeling en beleidswaarde.

Dilemma complexen

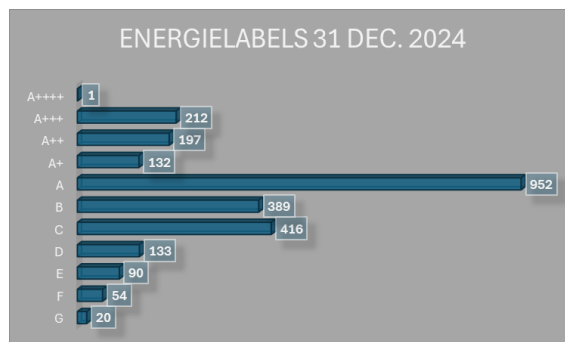
Naast nieuwbouw op uitbreidingslocaties, kijken we ook naar ontwikkelmogelijkheden in de bebouwde kernen. In 2024 hebben we voor de locatie van het Hofland en omgeving een verkenningsfasedocument opgesteld. Uitkomst hiervan is dat we met de Stichting Pieter van Foreest een LOI hebben voorbereid waarin we afspreken begin 2026 duidelijk te hebben of planontwikkeling op deze locatie mogelijk is en onder welke condities.

Eind 2024 hebben we bij een drietal oudere complexen een woon- en bouwtechnisch onderzoek laten doen. Dit om inzicht te krijgen in de huidige staat, opdat duidelijk wordt of verduurzaming een verantwoorde aanpak is of dat er andere alternatieven mogelijk of noodzakelijk zijn. De uitkomsten hiervan worden met de bewoners besproken en op basis hiervan worden volgende stappen gezet.

Conditie-score en energielabels

In 2024 is de jaarlijkse conditiemeting uitgevoerd op 1/3^e van het bezit. Op deze wijze wordt het gehele bezit elke 3 jaar geschouwd. De resultaten worden in de meerjarenonderhoudsbegroting verwerkt. Het gaat hier met name om de buitenzijde van de woningen excl. specifieke onderdelen zoals het dak. Dit laatste is vrij specialistisch en wordt uitgevoerd naar mate (platte) daken ouder worden.

Elk jaar worden wel energielabels geactualiseerd. Dit gebeurt aan de hand van een planning en/of werkzaamheden die in een complex hebben plaatsgevonden waardoor een label wijzigt. In 2024 zijn 356 woningen voorzien van een nieuw energielabel. Eind 2024 was de stand van de labels als volgt:



Nieuwbouwinvesteringen

De ambitie uit het vigerende Koersplan is om van 2022 tot en met 2026 in totaal 400 nieuwe woningen te realiseren. Inmiddels zijn er in de periode 2022 t/m 2024 totaal 184 nieuwe woningen opgeleverd, 21 woningen toegevoegd door overname en 1 woning toegevoegd door het ombouwen van een ontmoetingsruimte. Hiermee zitten we in 3 jaar op de helft van de ambitie. De verwachting met de huidige inzichten is dat we in de komende 2 jaar het aantal van 400 niet zullen halen. Wel zijn er dan 152 woningen in aanbouw, maar de oplevering zal na de koersplanperiode liggen. December 2024 werd duidelijk dat het plan met 75 flexwoningen, waar wel op was gerekend, zou komen te vervallen. Dit plan was onderdeel van een voorstel van de gemeente om een AZC samen met 150 flexwoningen te realiseren. De gemeenteraad heeft uiteindelijk tegen dit plan gestemd in verband met onzekerheid over het kabinetsbeleid. Tegenvallend is ook de vertraging in de aankoop van panden door de gemeente op de locatie Oranjepark. Daardoor komt de gehele ontwikkeling van deze locatie pas na de koersplanperiode tot stand.

Tuindershof

In 2024 zijn 3 complexen in deze nieuwbouwwijk opgeleverd. Deze complexen bestaan uit 2- en 3-kamer appartementen. Van de 117 nieuwe woningen zijn er 64 modulair gerealiseerd. Ook zijn 15 woningen verhuurd in de vrije sector huur.



De Tuinder 64 woningen modulair



De Overgaw 15 woningen vrije sector

De laatste fase van Tuindershof die nog gerealiseerd gaat worden is fase 3. De koopaannemings-overeenkomst voor fase 3a, zijnde 15 woningen is in 2024 overeengekomen. Aanvullend zijn er gesprekken gestart over fase 3b en 3c (totaal 57 woningen onderverdeeld in 2 gebouwen). In fase 3b zijn verkennende gesprekken gevoerd met een huisarts over het realiseren van een huisartsenpost. Mocht dit niet haalbaar zijn dan worden 3 woningen extra gerealiseerd.

Overige nieuwbouwlocaties

Naast Tuindershof zijn er volop voorbereidende overleggen gevoerd over woningen in de Centrumlijn-Zuid (78 stuks) en over de locatie Hofland e.o. die op termijn mogelijk herontwikkeld wordt. Ook is regelmatig overleg gevoerd met de gemeente Pijnacker-Nootdorp over de locatie Oranjepark. Het percentage sociaal bedraagt hier 40%. Vooralsnog houdt Rndom Wonen rekening met circa 60 sociale huurappartementen, maar dit aantal kan nog wijzigen als duidelijk wordt wat er stedenbouwkundig kan en past op de gehele locatie.

Bouwstroom Haaglanden

Rndom Wonen participeert samen met 11 andere Haaglandse corporaties in de Bouwstroom Haaglanden. Doel is om hiermee sneller en goedkoper kwalitatief goede en duurzame woningen in te kopen en te realiseren. De Bouwstroom heeft geen eigen grondpositie om hier daadwerkelijk invulling aan te geven,

maar als de locatie zich voordoet, dan is deze manier van bouwen een goede mogelijkheid om snel en betaalbaar woningen toe te voegen.

Investerings in verduurzaming en overig

Verduurzaming Pijnacker Noord

Hoewel de verduurzaming van 5 flats onder de projectnaam NAVTA in 2023 is afgerond, blijven er bij enkele huurders klachten over de uitvoering en het resultaat. Rndom Wonen neemt deze serieus en wil zicht hebben op afwikkeling alvorens een volgend project wordt aangepakt. Zo is er in 2024 een pauze geweest op de plannen voor verduurzaming van nog 3 vergelijkbare flats van Rndom Wonen. Er was te weinig draagvlak van de plannen onder de huurders. Gekozen is om een traject van overleg tussen voor- en tegenstemmers te initiëren, om zo ook meer inzicht te krijgen wat men wel en niet belangrijk vindt. Of dit mogelijkheden biedt tot aanpassing wordt onderzocht. In 2025 moet blijken welke route Rndom Wonen het beste kan nemen, rekening houdend met enerzijds de bewoners en anderzijds de taakstellingen die zij heeft om te voldoen aan de klimaatafspraken. Daarnaast moeten conform de Nationale Prestatieafspraken ook de EFG-energielabels uitgefaseerd worden.

Overige verduurzamingsprojecten

Voor de gemengde VvE's in de wijk Pijnacker-Noord heeft Rndom Wonen met behulp van adviesbureau Focus in 2024 alle VvE's betrokken bij de mogelijkheden die er qua verduurzaming zijn. Helaas hebben de VvE-eigenaren de mogelijke maatregelpakketten bij stemming verworpen. Rndom Wonen moest zich hieraan conformeren, omdat de financiering vereist dat 2/3e van de VvE hierin moet meegaan. Dit aantal werd bij geen van de 7 VvE's behaald. Wel is de VvE akkoord met enkele maatregelen voor de huurders van Rndom Wonen die via de reguliere MJOB kunnen worden uitgevoerd.

Bouwstroom renovatie & verduurzaming

De in 2023 gestarte samenwerking met nog 4 andere corporaties uit de regio heeft in 2024 geleid tot 5 bouwpartners waarmee de verduurzaming in de komende 8 jaar tot stand gaat komen. De opgave wordt in een aantal tranches verdeeld onder de bouwpartners en besloten door de stuurgroep van VRDRS, zijnde de voorletters van de 5 deelnemende corporaties. Voor Rndom Wonen betekent dit dat Van Wijnen uit Stolkwijk de bouwpartner is om het eerste project aan de Irenestraat te gaan verduurzamen.

Qua aanpak van dit eerste project is er vooral gestudeerd op keuzes en scenario's die mogelijk zijn met deze woningen. Het gaat hier overigens over 18 eengezinswoningen. Eind 2024 waren alle inspecties uitgevoerd en zijn er 3 scenario's geschetst, die begin 2025 qua kosten zijn geraamd. Het is nu zaak dat er één scenario gekozen wordt, waarna er met behulp van een bouwteamovereenkomst met Van Wijnen het betreffende plan kan worden voorbereid. Uiteraard is er frequent overleg met de klankbordgroep van huurders geweest en dit zal er ook met betrekking tot de scenariokeuze zijn.

Overige investeringen

In de loop van 2023 is besloten om, na overleg met de bewoners van het woongebouw de Kluut aan de Raaigras 1-60, de gemeenschappelijke ruimte om te bouwen tot een woning. Dit omdat de ruimte niet werd gebruikt. De ombouwactiviteiten zijn 2024 uitgevoerd, waardoor er één vhe kan worden toegevoegd aan het totale bezit van Rndom Wonen.

In 2024 is opdracht gegeven om de 9 liften van de flats van Random Wonen in Pijnacker-Noord te vervangen door nieuwe zogenaamde 'corporatieliften'. Een forse investering waarmee de langdurige storingsen van de 16 jaar oude liften tot de verleden tijd behoren. Het was een zorgvuldig voorbereide logistieke uitdaging die zonder problemen is verlopen.



Onderhoud

Er was voor reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud ruim € 6,3 miljoen begroot. Zowel in het reparatie- als in het mutatieonderhoud zijn er overschrijdingen op de begroting terwijl er op planmatig onderhoud minder kosten zijn geboekt.

Het reparatieonderhoud was geraamd op € 959.880. De werkelijke kosten bedroegen € 1.091.871

In de kosten van het reparatieonderhoud vallen een aantal dure reparaties op aan wand en gevelwerk. Niet in de laatste plaats door controles op koudebruggen en/of slecht geïsoleerde plekken wegens klachten van schimmelvorming. Deze problematiek heeft zich in toenemende mate doorgezet in 2024. Een combinatie met voorzichtig stoken, ter voorkoming van een hoge energienota en minder ventileren (geen kou in huis) is daar debet aan. Slecht of geheel niet geïsoleerde plekken manifesteren zich dan als koudebrug.

Er zijn 91 mutaties geweest met een gemiddelde uitgave van € 4.431. Begroot was een gemiddelde uitgave per mutatie van € 3.911 op 100 begrote mutaties, in totaal € 391.121. In 2024 kwamen er 9 woningen vrij, waarbij de vertrekkende bewoners langer dan 30 tot soms wel 50 jaar hebben gewoond. De kosten om deze met name van binnen gedateerde woningen op te knappen, zijn fors en zorgen voor een stijging van het gemiddelde.

Bewoners kunnen bij Random Wonen een reparatieabonnement afsluiten. Daarvoor repareert Random Wonen zaken die normaliter voor rekening van de huurder zijn. Eind 2024 hadden 1.858 bewoners zo'n abonnement. De totale opbrengst aan abonnementsgeld bedroeg € 108.991 en de uitgaven bedroegen € 112.977.

In 2024 is voor € 4.448.696 aan planmatig onderhoud geboekt. Dit is minder dan het begrote bedrag van € 4.961.461 en daar liggen verschillende redenen aan ten grondslag. Een aantal projecten kon bij nader inzien vervallen. Dat is niet helemaal te voorzien, omdat er bijvoorbeeld inschattingen worden gemaakt in het vervangen van onderdelen en als dit bij de uitwerking in 2024 nog kan worden uitgesteld dan komt de begrotingspost te vervallen. Ook waren er samengevat 2 projecten die niet meer konden worden uitgevoerd in 2024. Dit betreffen het vervangen van oude verlichtingsarmaturen in diverse complexen door Ledverlichting. Voor dit project is door de gemeente subsidie verleend. In juni is de subsidie toegekend waarna de uitvoering is gestart. Het project is voor een groot deel gerealiseerd in 2024 en loopt nog beperkt door naar 2025. Het andere project is het vervangen van dakbedekking. Door capaciteitsgebrek bij de projectleider(s) is dit werk laat aanbesteed. Toen ook nog bleek dat de diverse offertes niet geheel vergelijkbaar bleken is nogal wat tijd gaan zitten om dit te vergelijken. De uitvoering vindt nu plaats in 2025.

De verantwoording van de grotere planmatig onderhoudsprojecten is in de 3e managementrapportage van 2024 weergegeven.

FINANCIËN

Financieel beleid

Resultaat

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen en specifiek de doelstellingen en prestaties voor 2024 te realiseren. Het totale jaarresultaat in 2024 na belastingen is € 81,9 miljoen positief. Ten opzichte van 2023 hebben wij in 2024 een aanzienlijk hoger bedrijfsresultaat gerealiseerd. Dit wordt veroorzaakt door de hoge marktwaarde in 2024.

Het netto resultaat exploitatie bedraagt € 12 miljoen in 2024 en is licht gedaald t.o.v. 2023 (€ 12,4 miljoen).

Borgbaarheid en beoordeling WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde medio 2024 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2023 en de prognosegegevens 2024. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 27 juni 2024 verklaart het WSW dat Stichting Random Wonen met voldoende marge voldoet aan de normen van de financiële ratio's. Op grond van deze verklaring kan Random Wonen binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging, indien wij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

Ratio's en grenswaarden

In de tabel hieronder staan de vereiste ratio's en grenswaarden toegelicht.

Grenswaarden ratio's 2024	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR minimaal	1,4	1,8	1,4	
LTV maximaal	70%	70%	70%	
Solvabiliteit minimaal	30%	30%	30%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio maximaal	70%	70%	70%	
Onderpandratio maximaal				70%

De definities van de ratio's zijn als volgt.

- De ICR (Interest Coverage Ratio) betreft de verhouding tussen de operationele kasstroom (vóór renteontvangsten en -uitgaven) en de rentelasten;
- De LTV (Loan to Value) betreft de verhouding tussen de nominale waarde van de leningen en de beleidswaarde;
- De solvabiliteit betreft de verhouding tussen het eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde en het balanstotaal o.b.v. beleidswaarde;
- De dekkingsratio geeft de verhouding aan tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde van het DAEB bezit.

In 2024 zijn de grenswaarden voor de LTV en solvabiliteit aangepast als gevolg van de introductie van beleidswaarde 2.0. Deze aanpassing heeft directe invloed op de LTV en solvabiliteit, waardoor herijking van de grenswaarden noodzakelijk was. Bij deze herijking was het uitgangspunt om de leencapaciteit zo min mogelijk te beïnvloeden.

Ratio's Random Wonen 2024	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	1,53	3,51	1,00	
LTV	44%	24%	41%	
Solvabiliteit	46%	76%	58%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	38%	19%	36%	
Onderpandratio				36%

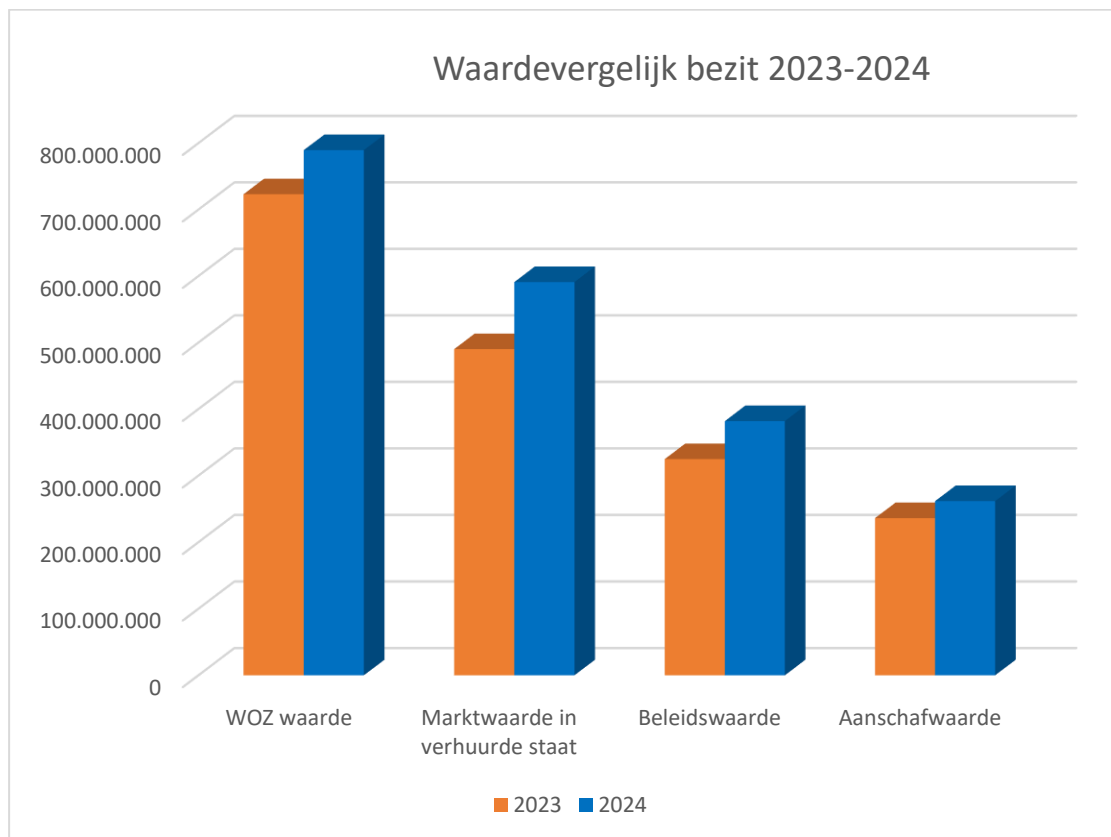
Random Wonen voldoet eind 2024 aan alle grenswaarden die door het WSW en Aw zijn vereist.

De onderpandratio is alleen op de DAEB portefeuille berekend, hierop wordt de interne lening gecorrigeerd. Eind 2024 voldoet de bestaande volmacht aan het WSW met een inschrijving van € 338 miljoen nog steeds. Die volmacht zal echter binnen nu en twee jaar niet meer toereikend zijn. De bestaande volmacht is in het verleden aan het WSW afgegeven voor de gehele vastgoedportefeuille inclusief het niet-DAEB bezit. Bij een nieuwe inschrijving wordt de nieuwe volmacht alleen op het DAEB bezit afgegeven conform het actuele WSW-beleid.

Maximale inzet om maatschappelijke opgaven te realiseren

In 2024 hebben we ons beschikbare vermogen maximaal ingezet om de maatschappelijke opgaven te realiseren. Een aanzienlijk deel van de investeringen wordt bekostigd uit de operationele kasstroom. We blijven sterk monitoren op de reguliere kasstromen. Het blijft lastig om maximaal in te zetten en hoog aan de wind te zeilen. De marktwaarde van het bestaande bezit is aanzienlijk gestegen, daarnaast zijn er ook nieuwe woningen toegevoegd. Er is voor € 21,4 miljoen aan waarde in exploitatie toegevoegd (117 nieuwbouwwoningen). Daar tegenover staat dat de leningportefeuille in 2024 per saldo met € 4,6 miljoen is toegenomen.

In de grafiek hieronder laten we het waardevergelijk zien ten opzichte van voorgaand jaar.



Fiscale beheersing

Vennootschapsbelasting

De laatst vastgestelde aanslag is over het boekjaar 2021. Halverwege het boekjaar 2022 was er geen voorwaarts verrekenbaar verlies meer beschikbaar. In 2024 zijn er betalingen vennootschapsbelasting (VPB) gedaan met betrekking tot de voorlopige aanslagen 2022, 2023 en 2024.

Liquiditeit

De liquide middelen bedroegen eind 2024 € 3,1 miljoen. Dit is € 0,1 miljoen lager dan begroot. In 2024 is per saldo minder nieuwe financiering aangetrokken dan begroot. Dit komt met name door vertraging van de verduurzaming van de drie 5-hoogflats in Pijnacker-Noord. Daarnaast zijn gedurende 2024 zijn er 5 woningen verkocht waarvan de opbrengst hoger was dan begroot.

In 2023 is er een bankgarantie afgegeven aan Jameba CV te hoogte van € 1,3 miljoen. Dit saldo is beklemd tot maart 2028.

Risicovolwassenheid & control

Random Wonen heeft haar risicomanagement beschreven in het raamwerk risicobeheersing. De doelstellingen die daarin staan beschreven zijn:

1. Het waarborgen van een grote mate van risicovolwassenheid binnen de organisatie;
2. Risico's periodiek en op gestructureerde wijze in kaart te brengen;
3. In kaart gebrachte risico's op mogelijke gevolgen voor de organisatie te beoordelen;
4. Ondergrenzen van risico's bepalen (acceptabel restrisico, dus de risicobereidheid);
5. Op basis van de mogelijke gevolgen een prioritering te maken van de risico's die vragen om actieve beheersingsmaatregelen;
6. Voor de geprioriteerde risico's beheersingsmaatregelen uit te werken.

Om bovenstaande vorm te geven brengen we periodiek onze risico's in kaart op 3 niveaus, namelijk onze strategische/tactische risico's, de operationele risico's en tot slot de fraude risico's.

De strategische en tactische risico's volgen uit het koersplan. Deze worden jaarlijks vastgesteld en bij het verschijnen van een nieuw koersplan volledig herijkt. Deze vaststelling vindt jaarlijks plaats als onderdeel van het bepalen van de uitgangspunten voor de begroting. In deze risico sessie worden eveneens de voor dat jaar prioritaire risico's bepaald. Het bespreken en classificeren van de risico's wordt met zowel het MT als met de RvC gedaan. De prioritaire risico's volgen enerzijds uit de strategische risico's dan wel uit de actualiteiten welke relevant voor Random Wonen zijn.

De operationele risico's zijn in 2022 initieel bepaald door de relatie te leggen tussen operationele risico's, onze werkprocessen en de daarin opgenomen beheersmaatregelen. Dit is daarmee de risico matrix welke tevens jaarlijks wordt besproken ter input van het controleplan.

We hebben in 2022 een fraude risicoanalyse opgesteld met de organisatie. Hierin zijn vanuit de verschillende teams de fraude risico's benoemd, waarbij eveneens is bepaald of deze risico's in voldoende mate beheerst zijn. Het vaststellen van de fraude risicoanalyse is een jaarlijks agendapunt van MT en RvC. Voor 2024 is daarbij geconcludeerd dat de geïdentificeerde risico's en classificatie gelijk zijn gebleven. Vanuit de actualiteiten in 2024 is besloten om voor 2025 als onderdeel van de Interne Controles aandacht te hebben over de vaststelling en vastlegging van de prestatielevering van onze dienstverleners op het gebied van onderhoud.

De verschillende typen risico's zijn beschreven in onze risico matrixen waarbij tevens een relatie is gelegd met de aanwezige beheersmaatregelen. Ook is de relatie gelegd tussen de beheersing van risico's en interne controle middels de interne audits. Op die manier wordt het interne controleplan vormgegeven vanuit de identificatie en classificatie van onze risico's.

Strategische en tactische risico's

Thema - Lokaal & verbonden

<i>Risico</i>	<i>Toelichting</i>
1. Niet behalen doelstellingen participatie en stakeholders	Een goede verstandhouding met alle betrokkenen bij onze organisatie vormt de basis voor het behalen van onze maatschappelijke doelstellingen.
2. Niet behalen doelstellingen samenwerking	De omvang van onze organisatie vraagt om een efficiënte inzet van beschikbare middelen. Door samenwerking wordt voorkomen dat we steeds zelf het wiel moeten uitvinden en kunnen we kosten besparen.
3. Niet behalen doelstellingen communicatie	Misverstanden met huurders of andere betrokkenen door gebrekkige communicatie kunnen de verstandhouding met stakeholders en de mogelijkheden voor samenwerking negatief beïnvloeden, waardoor we geïsoleerd zouden kunnen raken.

Thema - Klantgericht werken

<i>Risico</i>	<i>Toelichting</i>
1. Niet behalen doelstellingen woningkwaliteit	Klantgericht werken betekent in de eerste plaats het bieden van een goed product, namelijk een comfortabele woning. Dit bereiken we door onze woningen goed te onderhouden, waarbij we ook op de kosten blijven letten.
2. Niet centraal stellen van de huurder	Onze kernwaarden zijn dichtbij, meedenkend en oprecht. We dragen deze waarden uit door een prima bereikbaarheid en uitstekende service. Hieraan ontleen we ons maatschappelijke bestaansrecht.

Thema – Meer mensen passend huisvesten

<i>Risico</i>	<i>Toelichting</i>
1. Niet behalen doelstellingen betaalbaarheid	Ons huurbeleid is gebaseerd op de puntentelling van het WoningWaarderingsStelsel en de daarvan afgeleide maximaal redelijke huren. Daarnaast gelden er regels voor huurprijsaanpassingen. Wij laten regelmatig een woonlastenonderzoek doen om te bepalen of we aan onze doelstellingen voldoen.
2. Niet behalen doelstellingen toevoeging nieuwe woningen	Voor het toevoegen van nieuwe woningen zijn voldoende grondposities nodig. Een goede verstandhouding met de gemeente zoals genoemd bij het thema Lokaal en Verbonden is hierbij essentieel. Daarnaast moeten we letten op de hoogte van de bouwkosten en kiezen voor betaalbare bouwconcepten.
3. Niet behalen doelstellingen vitaliteit en leefbaarheid wijken	De leefbaarheid is in al onze wijken nu op orde, maar aandacht blijft nodig.
4. Onjuiste Huurprijsbepaling	Een correcte huurprijsbepaling bij mutatie en investeringen (nieuwbouw/verduurzaming) is van belang. Onze streefhuren zijn gebaseerd op de puntentelling van het WoningWaarderingsStelsel.

Thema – Investeren in de toekomst

<i>Risico</i>	<i>Toelichting</i>
1. Veranderingen wet- en regelgeving	Het risico bestaat dat we als kleine organisatie dingen missen waardoor we wijzigingen wellicht niet tijdig implementeren met o.a. non-compliance tot mogelijk gevolg.
2. Datakwaliteit	Waar willen we op sturen en is de kwaliteit van de beschikbare data goed genoeg? Datakwaliteit is heel breed en betreft meer dan alleen het op orde hebben van onze vastgoeddata.
3. ICT en privacy	Random Wonen heeft haar primaire processen grotendeels geautomatiseerd, waardoor de afhankelijkheid van een goede digitale omgeving groot is. We mogen het risico van phishing en hacking niet onderschatten. Daarnaast lopen we het risico op datalekken, hoewel we voldoen aan de AVG richtlijnen
4. Management en organisatie	De kwetsbaarheid van een kleine organisatie bij gelijktijdige uitval van medewerkers is mogelijk een risico voor de continuïteit van de bedrijfsvoering.

De beheersing van bovenstaande risico's welke voortkomen uit ons huidige koersplan 2021-2026, vindt plaats door middel van een combinatie van beheersmaatregelen in de primaire en operationele processen, sturing op KPI's in onze dashboards en trimesterrapportages en tot slot middels audits volgens het interne controleplan.

Fraude risico's

Vanuit de fraude risico indicatoren is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Random Wonen vanuit onze activiteiten en primaire processen. Dit is samengevat in de fraude risico analyse 2024. De basis hiervoor is de analyse uit 2022 welke jaarlijks wordt besproken en in 2024 opnieuw is vastgesteld met het MT en RvC. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen.

Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

<i>Risico</i>	<i>Beheermaatregel</i>
Misbruik van middelen en voorraden voor eigen belang	In het kader van de uitgaande kasstroom beschikken we over functiescheiding in het proces rondom betalingen. Ten aanzien van ontvreemding van activa kan dit niet zonder tussenkomst van de notaris. Ten aanzien van de werkplaats en voorraad vindt er geen afzonderlijke registratie plaats.
Manipulatie van cijfers doormiddel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in- en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdracht geven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd. Daarbij krijgen deze onderwerpen ook (periodiek) aandacht in ons interne controleplan.

Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen. Dit is tevens bevestigd vanuit de uitkomsten van de interne audits 2024 welke niet tot significante tekortkomingen hebben geleid maar enkel aanbevelingen ter verdere optimalisatie. Dit beeld is ook bevestigd vanuit de managementletter van onze externe accountant. Voor 2025 zullen we het specifieke (fraude) risico rondom vaststelling van prestatielevering door leveranciers toetsen middels het Auditplan.

Binnen Rndom Wonen is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen. Ook beschikken we over een IT calamiteitenplan om snel en effectief te reageren bij incidenten.

Rndom Wonen beschikt nog niet over een formeel fraude responsplan. Indien een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie "Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders". Voor 2025 zullen we een fraude responsplan gaan opstellen op basis van deze leidraad.

De beheersing van onze strategische, tactische, operationele en fraude risico's vindt naast waarborging in de primaire processen, plaats via de interne audits. Jaarlijks wordt door de bestuurscontroller het interne controleplan opgesteld waarvan de scope eveneens wordt afgestemd met de auditcommissie en raad van commissarissen. De basis hiervoor is het beschreven risicomanagement en daarin geïdentificeerde risico's. Deze worden jaarlijks in een sessie met het MT en RvC besproken en ingeschaald. Vanuit deze actualisatie volgen ook de prioritaire risico's vanuit actualiteiten en externe factoren. Ook deze input wordt gebruikt voor het opstellen van het interne controleplan. Op deze manier is risicomanagement passend en toereikend vorm gegeven.

BESTUURSVERSLAG

Governance

Random Wonen werkt volgens de governancecode woningcorporaties (2020). Het is de ambitie om in het dagelijks handelen aan de governancecode te voldoen en niet vooral op papier. Het werken volgens de governancecode is voor het verslagjaar onderzocht door de bestuurder en de bevindingen zijn met de raad van commissarissen besproken. Conclusie is dat Random Wonen in het verslagjaar conform de governancecode bestuurd is.

Management en besturing

Random Wonen heeft één bestuurder die tevens uitvoerend directeur is.

Met het vertrek van Lucas als bestuurder per 1 mei 2024 heeft Random Wonen in 2024 te maken gekregen met 3 bestuurders. Door zijn vertrek ontstond er een situatie waarin er tijdelijk in de rol van directeur-bestuurder moest worden voorzien. Dit had te maken met de opzegtermijn van Lucas de Boer en de benodigde tijd voor de werving en selectie van een opvolger.

De raad van commissarissen heeft met diverse betrokkenen gesproken over hoe er in een tijdelijk bestuur voorzien kan worden, o.a. met de leden van het MT inclusief de bestuurssecretaris en de vertrekkend bestuurder, en met de ondernemingsraad en met Argos. Op basis van die gesprekken heeft de RvC geconcludeerd dat erop zich voldoende kennis en ervaring in het MT aanwezig is om ook zonder de directeur-bestuurder de organisatie goed te kunnen blijven aansturen voor een beperkte periode. De RvC heeft dan ook besloten de manager wonen (tevens plaatsvervangend directeur) als waarnemend directeur-bestuurder te benoemen voor de periode tussen het vertrek van Lucas de Boer en de komst van een definitieve nieuwe directeur-bestuurder.

Van 1 januari tot 1 mei is Lucas de Boer bestuurder geweest. Vervolgens heeft Gera Esser als directeur-bestuurder a.i. het stokje overgenomen tot 1 december. Op 1 december 2024 is Yvette van den Tol in dienst getreden als directeur-bestuurder bij Random Wonen.

In het jaarverslag worden de termen bestuur, bestuurder en directeur-bestuurder gebruikt, die bij Random Wonen dus uitwisselbaar zijn. De rol van de bestuurder – en die van de raad van commissarissen – is uitgewerkt in een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. De bestuurder zorgt ervoor dat de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven van Random Wonen nu en in de toekomst zo goed mogelijk kunnen worden gerealiseerd, met in acht name van de continuïteit. De bestuurder is verantwoordelijk voor het functioneren en presteren van de organisatie en legt daarover verantwoording af in dit verslag.

Besluitvorming door de bestuurder vindt plaats op basis van de statuten en het bestuursreglement. De statuten geven regels, taken en bevoegdheden aan de bestuurder en bepalen de wijze waarop hij verantwoording aflegt aan de raad van commissarissen en extern. De statuten geven ook aan welke besluiten de bestuurder ter goedkeuring voorlegt aan de raad van commissarissen. Het Bestuursreglement is bedoeld om op basis van de visie op bestuur en de governance code de taken en verantwoordelijkheden te verdelen.

Het bestuur hanteert een intern toetsingskader bij het besturen van de organisatie en het nemen van besluiten. Het toetsingskader wordt gevormd door onderstaande documenten die betrekking hebben op de besturing en beheersing van de organisatie.

Bestuurlijk toetsingskader

Besturingskader	Beheersingskader
Koersplan 2021-2026	Financiële (meerjaren)begroting
Visie op bestuur en toezicht	Liquiditeitsplanning
Portefeuillestrategie 2022-2035	Treasurystatuut en Treasuryjaarplan
Kaderbrief	Risicomanagement
Beleidsmatig deel begroting	Strategische personeelsplanning
	Investeringsstatuut
	Reglement financieel beleid en beheer
	Procuratiereglement
	Inkoop- en aanbestedingsbeleid
	Gedragscode integriteit

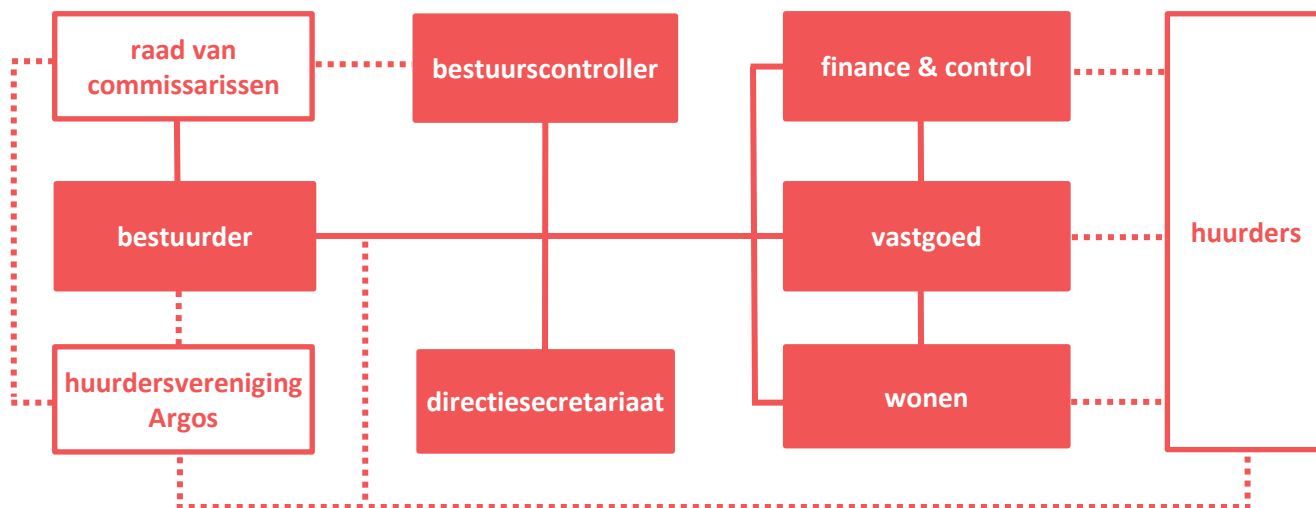
Het managementteam (MT) van Random Wonen kwam in 2024 tweewekelijks bij elkaar in de vorm van het besluitvormend MT en daarbuiten via het tweewekelijkse koffiemoment, doorgaans onder voorzitterschap van de bestuurder. Eens in de maand vond een langer thematisch MT plaats, waarbij elke medewerker die daar interesse in heeft in principe kon aanschuiven en meepraten. Meestal maakten (buiten de reguliere leden van het MT) 2 à 3 medewerkers gebruik van de mogelijkheid bij het thematisch MT mee te praten.

Het MT fungeert als voorportaal voor besluitvorming door de bestuurder. Bij bespreking met het MT hanteert de bestuurder het consent-model: dat betekent dat er geen unanieme instemming hoeft te zijn met elk voorgesteld besluit, maar wel voldoende draagvlak ervoor. De samenstelling van het MT is in gewijzigd:

Naam	Functie
Lucas de Boer (tot 01-05)	directeur-bestuurder
Gera Esser a.i. (van 01-05 tot 01-12)	
Yvette v.d. Tol (vanaf 01-12)	
Arne Swank	manager vastgoed
Angelique Krijger (tot 01-11)	manager finance & control
Alexander Leung (vanaf 01-12)	
Gera Esser	manager wonen
Angelique van der Marel	bestuurssecretaris

De manager wonen fungeert tevens als plaatsvervangend directeur bij afwezigheid van de directeur-bestuurder. Indien beiden afwezig zijn, nemen de overige managers die rol waar.

De organisatiestructuur van Random Wonen is als volgt:



Er zijn géén aan Random Wonen verbonden ondernemingen of rechtspersonen waarin Random Wonen een belang of zeggenschap heeft. Om die reden wordt in het jaarverslag geen verslag over verbindingen gedaan en is er geen verbindingenstatuut. Verenigingen van Eigenaars (VvE's) waar Random Wonen lid van is vanwege het bezit van onroerend goed dat onderdeel van een VvE uitmaakt, worden niet gekwalificeerd als verbinding. Hierover wordt in het financieel jaarverslag gerapporteerd bij 'niet uit de balans blijkenende verplichtingen'.

De afdelingen Wonen, Vastgoed en Finance & Control hebben elk een lijnmanager. Het directiesecretariaat wordt rechtstreeks door de directeur-bestuurder aangestuurd. De externe bestuurscontroller heeft een directe lijn met de bestuurder, met de rest van de werkorganisatie, met de raad van commissarissen en de auditcommissie. De externe bestuurscontroller wordt door Random Wonen ingehuurd via Asqin.

Met het vertrek van Lucas de Boer per 1 mei 2024 is de rol van de bestuurscontroller intensiever geworden. Vanaf 1 mei fungeert de bestuurscontroller als sparringpartner van de manager Financiën en is hij (tijdelijk tot eind 2024) aan het MT toegevoegd.

Risicomanagement

De doelstelling is om te zorgen voor een adequaat risicomanagementsysteem dat goed past bij de bescheiden omvang van Random Wonen. Hierbij ligt de focus op de bedoeling: het realiseren van de maatschappelijke/ volkshuisvestelijke doelstellingen van Random Wonen en het voorkomen dat de continuïteit in gevaar komt, doordat er risico's gelopen worden die Random Wonen mogelijk niet kan of wil dragen. Dan gaat het niet alleen over financiële risico's, maar ook over strategische, operationele en governance risico's.

We leggen in het systeem de nadruk op voorspelbare risico's die met eigen interventies beïnvloedbaar of beheersbaar zijn, dus primair endogene risico's. Voor strategische exogene risico's geldt dat die vaak minder of niet door ons beïnvloedbaar zijn. Dit soort risico's worden beheerst door:

- Het optuigen van een flexibele en risicovolwassen organisatie waarin verantwoordelijkheden laag liggen en we snel kunnen inspelen bij het optreden van een exogeen risico;

- Structurele kwantitatieve analyses. Die voeren we uit door scenario's door te rekenen waarin we verschillende exogene risico's opvoeren en dan inzichtelijk maken wat het optreden van die risico's voor consequenties kan hebben voor onze financiële continuïteit en doelbereiking.

Het verdere risicomanagement van Random Wonen focust dus op endogene risico's. Dit risicomanagement bestaat uit:

- Het waarborgen van een grote mate van risicovolwassenheid binnen de organisatie;
- Risico's periodiek en op gestructureerde wijze in kaart brengen;
- Het beoordelen van de in kaart gebrachte risico's op mogelijke gevolgen voor de organisatie;
- Ondergrenzen van risico's bepalen (acceptabel restrisico, dus de risicobereidheid);
- Het prioriteren van risico's die vragen om actieve beheersing en/of monitoring;
- Het uitwerken van beheersingsmaatregelen voor de geprioriteerde risico's. Vaak gaat het daarbij dan over monitoring en/of optimalisatie van processen die de kans op het daadwerkelijk optreden van een geprioriteerd risico verkleinen dan wel de consequenties van het optreden van een risico aanvaardbaar maken, en over het waarborgen van risicobewustzijn bij medewerkers die door de aard van hun werk de kans op het optreden van een geprioriteerd risico kunnen verkleinen.

Monitoring is een belangrijke manier om risico's te beheersen. Bij Random Wonen vindt die monitoring primair plaats via het maandelijkse managementdashboard en in managementrapportages. De financieel analist coördineert en beheert het dashboard normaliter. Vanwege een openstaande vacature heeft de assetmanager die rol echter voor een groot deel van het jaar vervuld. De monitoring is een verantwoordelijkheid van het MT. Het managementdashboard wordt maandelijks gemaakt, besproken in het MT, gepubliceerd op intranet en ter informatie gedeeld met huurdersvereniging Argos. De managementrapportages worden elke vier maanden gemaakt, zijn primair gericht op het MT, worden vastgesteld door de bestuurder en ter kennisname aangeboden aan de raad van commissarissen.

Integriteit en klokkenluidersregeling

Het integriteitsbeleid van Random Wonen is opgenomen in de personeelsgids, gepubliceerd op intranet en de website en is daarmee beschikbaar voor alle medewerkers, huurders en samenwerkingspartners. In 2024 is geen sprake geweest van (melding van) mogelijke integriteitsschendingen door medewerkers, management, bestuur of leden van de raad van commissarissen van Random Wonen.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

In het verslagjaar bekleedde de directeur-bestuurder(s) de volgende (onbezoldigde) nevenfuncties:

Lucas de Boer:

- Voorzitter stuurgroep woningproductie bij Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)
- Bestuurlijk trekker Bouwstroom Haaglanden (SVH)
- Lid van de strategische klankbordgroep betaalbaarheid (Aedes)
- Lid van de werkgroep Aedes-forecast (Aedes)
- Voorzitter beheerstichting (Maasgroep 18 Waterscouting Rotterdam)

Gera Esser:

- Lid van de strategische klankbordgroep betaalbaarheid (Aedes)
- Lid van de Raad van Advies stichting Vrienden Ymere.

Yvette van den Tol:

- Geen nevenfuncties bekleed.

De bestuurder dient belangenverstrengeling en de schijn daarvan te vermijden. De bestuurder(s) hebben in het verslagjaar geen functies bekleed die op grond van de statuten van Random Wonen strijdig zijn met zijn functie bij Random Wonen of die anderszins tot (de schijn van) belangenverstrengeling zouden kunnen leiden. Om het risico op belangenverstrengeling te voorkomen, meldt de bestuurder (nieuwe) nevenfuncties bij de remuneratiecommissie van de RvC. De bestuurder(s) hebben in het verslagjaar geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook zijn door de bestuurder(s) geen activiteiten ontplooid die concurreren met de belangen van Random Wonen. De bestuurder en de medewerkers namen geen schenkingen met een waarde > € 50 aan van Random Wonen of van relaties. Aangenomen geschenken zijn na ontvangst verzameld en vervolgens verloot onder het personeel. De bestuurder verschaftte derden geen voordelen op kosten van Random Wonen.

Benoeming en bezoldiging van de bestuurder

Random Wonen kent in het verslagjaar drie bestuurders:

- Lucas de Boer – fulltime (van 1 januari tot 1 mei)
- Gera Esser – fulltime, Ad Interim (van 1 mei tot 1 december)
- Yvette van den Tol – fulltime (van 1 december tot heden)

De huidige bestuurder Yvette van den Tol is benoemd per 1 december 2024 voor een eerste termijn van vier jaar. Het jaarsalaris van de bestuurder (het totaal van de drie bestuurders samen) inclusief vakantiegeld en andere belaste uitkeringen bedraagt € 107.138 in het verslagjaar. De bezoldiging van de bestuurder volgens de WNT-definitie bedraagt in het verslagjaar € 122.392 op jaarbasis. Dat is ruim onder de maximaal toegestane bezoldiging van € 170.000 voor de bestuurder op basis van de WNT en de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen. In de 'toelichting op de balans' verderop in dit document, wordt de opbouw van de bezoldiging van de bestuurder nader gespecificeerd.

Scholing bestuur

De permanente educatieverplichting (PE) voor bestuurder van bij Aedes aangesloten woningcorporaties bedraagt 36 PE-punten per kalenderjaar of 108 punten over 3 kalenderjaren. De bestuurder bespreekt zijn/haar opleidingsbehoefte met de remuneratiecommissie en rapporteert aan de remuneratiecommissie omtrent de door hem/haar ontplooidde scholingsactiviteiten als onderdeel van de gespreks- en beoordelingscyclus van de remuneratiecommissie met de bestuurder. In 2024 hebben de diverse bestuurders de volgende PE-punten behaald (zie schema): in 2024 hebben de bestuurders 32 PE-punten behaald en in de driejaarlijkse periode van 1 mei 21 tot 1 mei 24 zijn er 144 punten behaald. Hiermee wordt voldaan aan de PE-norm. Er zijn in het boekjaar opleidingen gevolgd op het vlak van mensgericht leiderschap, financiën, vastgoed en ontwikkelingen rond AI.

Behaalde PE-punten

2024

Lucas de Boer (tot 01-05-2024)	2	(01-05-2021 tot 01-05-2024: 144)
Gera Esser (1-05-2024 tot 1-12-2024)	30	
Yvette van den Tol (1-12-2024)	-	

Macro-economische ontwikkelingen

Na een stagnatie in 2023 is de economie in 2024 gematigd gegroeid. Om de economie te ondersteunen heeft de ECB de rente in 2024 een aantal keer verlaagd. Wel zijn door de doorgezette prijsstijgingen vanwege de eerdere hoge inflatie de onderhoudskosten en organisatiekosten ook in 2024 toegenomen. De inflatie is in de loop van het jaar gedaald en was beperkt lager dan in 2023. Ook zien we dat in 2024 de huizenprijsindex aanzienlijk is gestegen met een toename van 12,8%. Dit zien wij ook terug bij de door ons verkochte woningen. De gerealiseerde huursom is beperkt hoger dan de begroting doordat de nieuwbouw in Tuindershof fase 2 en 4 eerder zijn opgeleverd. De huurderiving is het gehele boekjaar op stabiel laag niveau gebleven.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De ontwikkeling van de marktwaarde wordt beïnvloed door diverse factoren, waaronder economische omstandigheden, beleidsmaatregelen en marktontwikkelingen. Het stijgen van de huizenprijzen in 2024 heeft ook zijn effect op de marktwaarde van het bestaande vastgoed. De marktwaarde van het bezit van Rndom Wonen is gestegen van € 490 miljoen naar € 591 miljoen. Dit is een stijging van ongeveer 20%.

Het verloop is als volgt opgebouwd:

X 1.000		
Marktwaarde 1 januari 2024		€ 490.122
Mutatie voorraadmutaties	€ 25.814	
Mutatie vastgoed gegevens	€ 26.585	
Methodische wijzigingen	€ 10.979	
Validatie	€ 26.383	
Marktontwikkelingen	€ 11.124	
Marktwaarde 31 december 2024		€ 591.007

Een belangrijk deel van deze stijging komt door toename in bezit (voorraad mutaties).

De gemiddelde WOZ waarde is ten opzichte van vorig jaar gestegen met 5,76%. In 2024 wordt waarde peildatum 1 januari 2023 gebruikt. Met de stijging van de WOZ stijgt ook de maximale huur en dus ook de contracthuur. Dit samen zorgt voor de toename in de mutatie vastgoedgegevens.

De disconteringsvoet van de referentiewoning (Ref woning) ultimo 2023 is aangepast van 5,24 naar 5,32. Dit is het startpunt voor de berekening van de disconteringsvoet in de marktwaarde 2024. Dit betreft de validatie en heeft daarmee een fors verhogend effect.

Ook de marktontwikkeling laat een positief effect zien op de waardeontwikkeling. Dit wordt vooral veroorzaakt door de leegwaardestijging en de stijging van de disconteringsvoet.

Vanaf boekjaar 2026 wordt de financiële verantwoording over de marktwaarde van corporatiebezit sterk vereenvoudigd. De marktwaarde verdwijnt uit de jaarrekening en er komt een centraal georganiseerd waarderingssysteem. Dit vermindert de administratieve lasten voor woningcorporaties en zorgt voor meer uniformiteit in de waardering.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Random Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens die dat zelfstandig niet goed lukt en de vraag naar dit soort huisvesting structureel groter zal blijven dan het aanbod, kan het vastgoed in exploitatie slechts zeer beperkt vervreemd worden. Daarnaast kan bij het vrijkomen van een woning slechts sporadisch (alleen bij niet-DAEB-woningen) de huur worden verhoogd tot markthuurlen en zijn de werkelijk onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezicht model van de Aw en WSW. De normen voor de ratio's zijn in 2024 aangepast: voor de LTV is de sectornorm maximaal 70% voor DAEB en niet-DAEB; voor de solvabiliteit minimaal 30%.

In 2024 is de methodologie voor de bepaling van de beleidswaarde geactualiseerd. De nieuwe beleidswaardeberekening omvat de volgende wijzigingen:

- Loskoppeling disconteringsvoet beleidswaarde met de disconteringsvoet van marktwaarde en verlaging van de disconteringsvoet, zodat deze beter aansluit bij het lagere risicoprofiel van beleidsconforme kasstromen.
- De rekenhorizon voor de beleidswaarde is verlengd van vijftien naar zestig jaar, wat een realistischer beeld geeft van de lange termijn exploitatie van het vastgoed.
- Opnemen van werkelijke meerjarenonderhoudsprognose in plaats van een algemene onderhoudsnorm en het opnemen waardedaling van woningen met EFG labels

De toegepaste disconteringsvoet is in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin Random Wonen actief is. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt in 2024 € 382 miljoen. Ten opzichte van 2023 (€ 325 miljoen) is dit een stijging van € 57 miljoen (18%). Aangezien de berekening van de beleidswaarde van 2024 gebaseerd is op een nieuwe methodiek is het niet mogelijk om een zuivere vergelijking van de

verschillen te maken. Daarom is ervoor gekozen om het effect van de nieuwe berekeningssystematiek (oftewel schattingswijziging) inzichtelijk te maken door de beleidswaarde 2023 opnieuw te berekenen met behulp van het Handboek 2024 waarbij gebruik wordt gemaakt van de streefhuren en onderhouds- en beheernormen van 2024 (via de normentool van WALs). Het effect van de schattingswijziging is € 17,0 miljoen (+ 5,26%).

De totale LTV op de beleidswaarde bedraagt 41% en op het DAEB bezit wordt een LTV van 44% gerealiseerd. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door de gewijzigde beleidskeuzes die zijn gemaakt en invloed hebben op de relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door de gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 332 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 257,3 miljoen). Dat is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de aanschafprijs. Het vastgoed is gewaardeerd in overeenstemming met het handboek modelmatig waarderen en voldoet daarmee aan de voorgeschreven waarderingsgrondslag die volgt uit de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag. De bestuurder heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 165 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 afhankelijk van het beleid van Rndom Wonen. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexsgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke (zoals demografische) ontwikkelingen die tot een steeds toenemende behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente en regio leiden. In de nieuwe beleidswaardeberekening is er een aparte stap voor de disconteringsvoetafslag. Doordat de disconteringsvoet lager is dan de gehanteerde disconteringsvoet bij de marktwaarde, zorgt dit voor een positief effect in de beleidswaarde.

Vooruitblik op 2025

De volgende ontwikkelingen zijn het komende jaar van belang voor Rndom Wonen, net als voor nagenoeg iedere andere woningcorporatie:

1. Versnelling van de woningbouw:

- De overheid streeft naar een versnelling van de bouw van sociale huurwoningen. Rndom Wonen zal eveneens onderzoeken waar er mogelijkheden zijn om te versnellen.

2. Betaalbaarheid en woningkwaliteit:

- Voldoende bouwlocaties en redelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn noodzakelijk om de gewenste groei in nieuwbouw te ondersteunen. Dit zal tezamen met de gemeente, de provincie, ontwikkelaars en collega woningcorporaties verder worden uitgediept.

- Het huurbeleid en betaalbare woonlasten worden in samenhang bekeken om een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit van woningen te bereiken.

3. Innovatie en duurzaamheid:

- Woningcorporaties worden aangemoedigd om te investeren in duurzame bouwmethoden en energie-efficiënte woningen om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen. Rondon Wonen zal onder andere focussen op het verduurzamen van de woningen met een EFG-label.
- Het gebruik van AI is een interessante ontwikkeling die verder onderzocht wordt, ook bij Rondon Wonen.

4. Economische verwachtingen:

- De huizenprijzen blijven stijgen en er is een verhoging van de prijsinflatie en rente op de middellange termijn.
- Dit heeft invloed op de financieringsmogelijkheden en de betaalbaarheid van woningen.

5. Samenwerking met overheden, collega woningcorporaties en marktpartijen:

- Er worden afdwingbare afspraken gemaakt met medeoverheden, collega woningcorporaties in SVH-verband, en marktpartijen om de woningbouw te stimuleren en te coördineren. Ook zal er breder gekeken worden naar samenwerking.
- Regionale woondeals worden geactualiseerd om de inzet van middelen en het woningbouwprogramma per regio te optimaliseren. De gezamenlijke opgave wordt in kaart gebracht zodat helder wordt waar we elkaar kunnen versterken in deze mooie, uitdagende, maatschappelijke opgave.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 15 april 2025 heeft het kabinet besloten dat de huren in de gereguleerde huursector in zowel 2025 als 2026 worden bevroren. Dit betekent dat woningcorporaties in deze jaren geen reguliere jaarlijkse huurverhoging mogen doorvoeren. Deze maatregel is genomen ná balansdatum en kwalificeert als een gebeurtenis die geen nadere informatie geeft over de feitelijke situatie op balansdatum, zoals bedoeld in RJ 160.404.

De maatregel is naar verwachting van invloed op de toekomstige huurinkomsten en daarmee ook op de beleidswaarde van het vastgoed.

De jaarrekening 2024 is opgesteld op basis van de inzichten per balansdatum. De gevolgen van deze maatregel worden in 2025 verwerkt. Gezien de impact op de financiële positie wordt deze gebeurtenis als materieel beschouwd en daarom toegelicht in deze jaarrekening.



We kijken vooruit naar een jaar met mooie uitdagingen en kunnen terugkijken naar een succesvol jaar/interim periode met dank aan alle medewerkers onder leiding van Lucas de Boer en Gera Esser.

Dit verslag is op 13 mei 2025 vastgesteld.

Yvette van den Tol,
directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding en leeswijzer

In de volgende paragrafen blikt de raad van commissarissen terug op 2024. Hiermee wordt verantwoording afgelegd over hoe de RvC zijn taken en bevoegdheden in het boekjaar heeft uitgevoerd. Vervolgens wordt afgesloten met een korte vooruitblik op 2025.

Het verslag van de raad van commissarissen bestaat uit de onderdelen:

- Wijze van besturen en toezicht houden binnen Random Wonen
- Verslag over de toezichthoudende rol
- Verslag over de advies- en klankbordrol
- Verslag over de werkgeversrol
- Overzicht vergaderingen, overleggen en besluiten van de RvC
- Samenstelling, beloning, scholing en functioneren van de RvC
- Ten slotte

Persoonlijk voorwoord van de voorzitter

In 2024 hebben organisatie, bestuur en raad van commissarissen op constructieve wijze samengewerkt in duidelijke verhoudingen en rollen. De raad van commissarissen (RvC) kijkt met tevredenheid terug op het jaar 2024. De RvC stelt vast dat Random Wonen vanuit een gezonde organisatorische en financiële basis werkt aan de volkshuisvestelijke opgave in Pijnacker-Nootdorp, in goed overleg met de huurders en stakeholders.

De financiële ruimte van Random Wonen is volkshuisvestelijk optimaal benut. Naast de financiën is de organisatie en de governance op orde.

De RvC heeft periodiek overleg gevoerd met huurdersorganisatie Argos, deelgenomen aan de Algemene Leden Vergadering van Argos en gezamenlijk een rondgang in enkele wijken gehad om met bewoners het goede gesprek te voeren. Het luisteren naar huurders stond hierbij centraal en is door een ieder als waarde(n)vol ervaren. Bij de werving van de nieuwe bestuurder en twee nieuwe leden van de RvC zijn vertegenwoordigers van Argos actief betrokken geweest en is er door hen advies gegeven. Ook de Ondernemingsraad is actief betrokken bij deze werving.

Er is hard gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van het bestaande bezit en er zijn nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd. Tegelijkertijd zijn er tal van interne en externe processen geoptimaliseerd.

2024 was ook het jaar dat de maximale zittingstermijn van twee leden van de RvC afliep, waardoor twee nieuwe commissarissen moesten worden geworven. Per 1 augustus 2024 zijn deze twee nieuwe leden van de RvC gestart.

Daarnaast heeft in mei 2024 Lucas de Boer, directeur bestuurder, een nieuwe baan aanvaard, waardoor hij afscheid heeft genomen van Random Wonen. Op 1 december 2024 is Yvette van den Tol gestart als nieuwe directeur bestuurder. De interim periode van 1 mei tot 1 december is vervuld door Gera Esser, manager wonen.

In het onderstaande verslag legt de RvC verantwoording af over de werkzaamheden in het verslagjaar.

Elsbeth Vogel- de Groot,
voorzitter RvC

Wijze van besturen en toezicht houden

De governancestructuur en de manier waarop binnen Random Wonen bestuurd en toezicht gehouden wordt, zijn vastgelegd in een visie op bestuur en toezicht en in de statuten en reglementen van Random Wonen. Deze zijn in 2024 niet gewijzigd. Volledigheidshalve geven we hieronder een korte samenvatting. Vervolgens wordt toegelicht hoe Random Wonen de governancecode heeft toegepast en welke activiteiten er zijn verricht voor governance-inspectie en visitatie. Tot slot wordt over de meldingen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gerapporteerd.

Visie en werkwijze besturen en toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De totstandkoming en realisatie van het dagelijks beleid van Random Wonen valt onder verantwoordelijkheid van de bestuurder. Besluitvorming door de bestuurder vindt plaats met betrokkenheid van het managementteam. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid, het functioneren van de organisatie en de algemene gang van zaken binnen Random Wonen. Daarnaast treedt de RvC op als werkgever voor de bestuurder en staat de bestuurder met (on)gevraagd advies terzijde. Hierbij heeft de RvC een aantal specifieke verantwoordelijkheden, zoals het opdracht geven aan de accountant van de controle van de jaarstukken en het samen met de bestuurder opdracht geven voor de visitatie die Random Wonen periodiek laat uitvoeren. Samengevat heeft de raad van commissarissen dus drie rollen: een toezichtrol, een adviesrol en een werkgeversrol. Voorheen lag het accent meer op de werkgeversrol en het houden van toezicht, afgelopen jaren is nadrukkelijker aandacht gegeven aan die adviesrol. Een vierde rol dient zich aan, die van actief deelnemen in het regionale netwerk van collega corporaties. De leden van de RvC hebben in het afgelopen jaar, mede op initiatief van de vorige voorzitter, overleg en dialoog gevoerd met deze collega's in de regio Haaglanden. Een leidend thema hierbij was de regionale opgave en de ambitie voor de woningbouwopgave.

Legitimatie

De raad van commissarissen handelt op basis van bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze is beschreven in het reglement voor de raad van commissarissen. De RvC werkt met separate commissies met elk een eigen reglement. De commissies adviseren de voltallige RvC (en de bestuurder) over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden zo de besluitvorming van de RvC voor. De twee commissies ondersteunen en adviseren, maar de RvC (en/of de bestuurder) besluit. Daarmee blijven de in de statuten uitgewerkte verantwoordelijkheden voor de besluitvorming intact.

Bij de toezichthoudende rol maakt de RvC gebruik van een extern en een intern toezichtkader.

Hieronder worden de belangrijkste documenten van het externe en interne toezichtkader genoemd:

Extern toezichtkader	Intern toezichtkader
Woningwet, besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting	Koersplan 2021-2026 (met doorkijk t/m 2030)
Wet normering topinkomens en regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting	Statuten
Governancecode Woningcorporaties 2020	Visie op bestuur en toezicht
Beleid en kaders Aw	Portefeuillestrategie
Beleid en kaders WSW	Reglementen raad van commissarissen en commissies, inclusief bezoldigingsbeleid en profielschets voor de raad van commissarissen
Beleid en kaders VTW	Investeringsstatuut
	Treasurystatuut
	Reglement financieel beleid en beheer
	Financieringsstrategie
	Procuratiereglement
	Inkoop- en aanbestedingsbeleid
	Gedragscode integriteit

Commissies en portefeuilles

In 2024 maakte de raad van commissarissen gebruik van twee commissies, er waren twee huurderscommissarissen en twee commissarissen hadden duurzaamheid als portefeuille.

Auditcommissie

De commissie bestond in 2024 uit Jaap Schepen als voorzitter en Ruud Geelhoed als lid (tot 31 juli). Georgina Doornweerd heeft Ruud Geelhoed per 1 augustus opgevolgd als lid. De auditcommissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de RvC in diens rol als toezichthouder op het gebied van financiën en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de RvC te nemen en goed te keuren besluiten. Daarnaast heeft de auditcommissie een rol als klankbord en adviseur voor de bestuurder. Samenstelling, taken en werkwijze zijn beschreven in het reglement voor de auditcommissie en het reglement financieel beleid & beheer.

Selectie- en remuneratiecommissie

De commissie bestond in 2024 uit Mariëlle Broekman (voorzitter tot 1 augustus, daarna Ruud Geelhoed), Krista den Drijver (lid tot 1 augustus) en Elsbeth Vogel- de Groot (lid). De remuneratiecommissie vervult namens de RvC de werkgeversrol richting de bestuurder en adviseert de RvC over de beoordeling en beloning van de bestuurder. Ook de zelfevaluatie van de RvC en besluiten over de bezoldiging van commissarissen worden door deze commissie voorbereid. De commissie neemt ook de voortrekkersrol bij de werving en selectie van nieuwe commissarissen en bestuurders. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het reglement voor de remuneratiecommissie.

Huurderscommissarissen

De RvC heeft twee huurderscommissarissen, Krista den Drijver (tot 1 augustus), vanaf 1 augustus Georgina Doornweerd en Ruud Geelhoed, die op bindende voordracht van huurdersvereniging Argos zijn benoemd. Hiermee wordt voldaan aan de Woningwet, die bepaalt dat minstens een derde van de commissarissen wordt benoemd op bindende voordracht door de huurdersorganisatie. De huurderscommissarissen voldoen aan dezelfde criteria en vereisten als andere commissarissen en opereren, volgens de richtlijnen,

eveneens zonder last of ruggespraak. Wel brengen zij actief het huurdersperspectief in en hebben regelmatig contact met de huurdersorganisatie.

Portefeuille duurzaamheid

In 2019 is het aandachtsgebied duurzaamheid geïntroduceerd. Het gaat hier niet om een formele benoeming, maar om een expliciet aan twee commissarissen (Ruud Geelhoed en Krista den Drijver tot 1 augustus) toegewezen aandachtsgebied. Met het vertrek van Krista den Drijver bekijkt de RvC in 2025 hoe dit aandachtsgebied verder in te vullen.

Governance

Rondom Wonen heeft in 2024 de governancecode woningcorporaties toegepast in woord en daad. De RvC ziet actief toe op de naleving en handhaving van de daarin opgenomen uitgangspunten. In 2024 waren de statuten, het reglement raad van commissarissen, de reglementen van de commissies en het bestuursreglement in lijn met geldende wet- en regelgeving. De bestuurder en de raad van commissarissen hebben de ambitie de interne toetsingskaders te blijven ontwikkelen en daartoe hebben reguliere evaluaties en actualisaties van verschillende reglementen plaatsgehad. Het door Aedes en de VTW ontwikkelde hulpinstrument is gebruikt om te concluderen dat de governancecode volledig is nageleefd en er geen 'leg uit' situaties zijn.

Governance-inspectie

In 2024 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) geen governance inspectie gehouden bij Rondom Wonen. De governance inspectie wordt elke 4 tot 6 jaar door de Aw uitgevoerd bij woningcorporaties. In 2023 is de laatste governance inspectie bij Rondom Wonen gehouden. De inspectie bestaat uit een interview met een afvaardiging vanuit de RvC en een gesprek met de bestuurder. Daarnaast doet de Aw deskresearch.

Maatschappelijke visitatie

Een belangrijk onderdeel van de governancecode woningcorporaties is de maatschappelijke visitatie. De visitatie is niet alleen een extern verantwoordingsinstrument, maar een goed leerinstrument. In overeenstemming met de code laat Rondom Wonen zich eens per vier jaar visiteren. De visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder en de RvC.

Rondom Wonen heeft in de loop van 2022 een maatschappelijke visitatie laten uitvoeren door Pentascope. De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke prestaties over de periode 2018 tot en met 2022 beoordeeld volgens visitatiemethodiek 6.0. De eerstvolgende visitatie zal plaatsvinden over de periode 2023 tot en met 2026 en zal in de loop van 2026 worden opgestart.

Meldingen

Voor de RvC geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer of rechtmatigheidskwesties, dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2024 was dit niet aan de orde, dus zijn ook geen meldingen gedaan.

Verslag over de toezichthoudende rol

De huidige en toekomstige huurders vormen de kern van het bestaansrecht van Random Wonen. De ambitie is dat Random Wonen 3.000 passende en steeds duurzamere huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp verhuurt in 2030, dat de dienstverlening hoog wordt gewaardeerd en de betaalbaarheid en leefbaarheid worden geborgd. Hieronder wordt toegelicht hoe in 2024 toezicht is gehouden op de strategie die werd gehanteerd om deze opgaven te realiseren, de vertaling die gemaakt werd in jaarprestaties en de mate waarin deze gerealiseerd werden. Vervolgens komt de rol van de stakeholders hierbij aan bod, gevolgd door het toezicht op financiële en operationele prestaties, risicobeheersing, klachtenbehandeling en verantwoording.

Toeziçht op strategie

In het koersplan *‘meer mensen passend huisvesten’* 2021-2026 en de portefeuillestrategie 2022-2035 is de strategie beschreven die Random Wonen hanteert om de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven en de bijbehorende doelen te realiseren. De RvC ziet toe op de voortgang van de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van Random Wonen. In 2024 zijn besluiten en voorstellen van de bestuurder getoetst aan het koersplan en in lijn hiermee bevonden.

Toeziçht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De opgave van Random Wonen wordt met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging in lokale prestatieafspraken vastgelegd. Het toezicht hierop vindt onder meer plaats via monitoring van het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken en het goedkeuren van het prestatie bod. Vervolgens houdt de RvC toezicht op de voortgang via de managementrapportages en het volkshuisvestingsverslag bij de jaarrekening. De RvC benut ook de Aedes benchmark om het volkshuisvestelijk presteren van de corporatie te monitoren en betreft hierbij informatie vanuit huurdersvereniging Argos en andere stakeholders.

Stakeholders en samenwerkingsverbanden

Random Wonen kan haar maatschappelijke prestaties alleen goed realiseren door stakeholders actief te betrekken bij de strategievorming en uitvoering. Random Wonen richt zich bij het vervullen van de maatschappelijke opgave dan ook steeds meer op een actieve en betrokken rol als partner in het netwerk van wonen, zorg, leefbaarheid en welzijn. In lijn met de visie op bestuur en toezicht ligt het primaat van het stakeholdersmanagement bij de bestuurder. De RvC monitort de wijze waarop de bestuurder en de organisatie stakeholders betreft, is zelf ook zichtbaar en aanspreekbaar voor stakeholders en haalt ook rechtstreeks informatie bij hen op.

Huurdersvereniging Argos

De RvC heeft als geheel en de huurderscommissarissen hebben in het bijzonder, meermaals overleg gevoerd met het bestuur van Argos gedurende het boekjaar. De huurderscommissarissen bevorderen dat de RvC een goed beeld heeft van de belangen en behoeften van de huurders als belangrijkste belanghebbenden van Random Wonen, zodat dit kan worden meegenomen in de oordeels- en besluitvorming. Daarin behouden de huurderscommissarissen overigens hun onafhankelijke rol. De rol van huurdersvertegenwoordiging ligt bij Argos. Het bestuur van Argos heeft daarvoor periodiek rechtstreeks contact met Random Wonen. Regelmatig sluiten de huurderscommissarissen aan bij de reguliere overlegvergaderingen die het bestuur van Argos met de werkorganisatie voert.

Netwerkpartners en collega-corporaties

Samenwerking met gemeente en SVH corporaties in regionaal verband staat hoog op de agenda. Reden voor de RvC om initiatief te nemen een bijeenkomst te organiseren voor commissarissen en bestuurders van de bij de SVH aangesloten corporaties. Op 9 april 2024 vond deze regionale RvC-bijeenkomst plaats, georganiseerd door Random Wonen, Staedion, De Goede Woning en de SVH. Het was een succesvolle avond, gericht op het elkaar beter leren kennen en het intensiveren van de samenwerking binnen de regio Haaglanden. Via presentaties werden aanwezigen meegenomen in hoe de regio er op dit moment voor staat. Zowel in financieel opzicht als in het aantal woningzoekenden en nog te bouwen woningen. In november is hier door de SVH en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een vervolg aan gegeven door een avond te organiseren voor raden van commissarissen en bestuurders met het thema "samen werken aan de regionale opgave".

De RvC concludeert dat de bestuurder en de medewerkers gedurende het boekjaar op diverse manieren en niveaus actief de samenwerking met een breed palet aan stakeholders opzochten.

Samenwerkingsverbanden

Random Wonen werkt lokaal en regionaal samen met diverse stakeholders. Passend bij de ontwikkelingen in de regionale opgaven, is de samenwerking tussen de verschillende corporaties in de regio Haaglanden de afgelopen jaren geïntensiveerd. Het belangrijkste samenwerkingsverband waar Random Wonen aan deelneemt, is de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Hier werken alle 15 corporaties uit de regio Haaglanden beleidsmatig samen. Daarnaast is Random Wonen actief betrokken geweest bij de totstandkoming van het opstellen van een Woonzorg convenant voor Pijnacker-Nootdorp en is de samenwerking gezocht met stichting Pieter van Foreest, om samen te onderzoeken of concrete samenwerking mogelijk is bij het realiseren van nieuwe huisvesting gericht op senioren met zorgbehoefte, in combinatie met een nieuwe intramurale zorgvoorziening voor Pieter van Foreest.

Samenwerking in bouwstromen

In regionale samenwerking met 12 corporaties zijn gezamenlijk conceptmatige nieuwbouwwoningen ingekocht via Bouwstroom Haaglanden. De modulaire woningen van de Tuinder, die begin 2024 zijn opgeleverd, is één van de producten die in de Bouwstroom kan worden afgenomen. De RvC en de huurdersorganisatie van Vidomes én Aedes zijn zeer geïnteresseerd en wilden meer te weten komen over het concept en het gebouw. Random Wonen heeft daarom voor hen twee rondleidingen georganiseerd. Beide rondleidingen waren een groot succes.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen ziet toe op de kwaliteit van de financiële verslaglegging en de naleving van procedures. De auditcommissie speelt daarbij een belangrijke (adviserende) rol. De auditcommissie voerde hiertoe in 2024 regelmatig overleg met de bestuurder, de manager F&C en de bestuurscontroller. Daarnaast is overleg gevoerd met Share Impact, de controlerend accountant. De RvC heeft met de accountant gesproken over de jaarrekening en het jaarverslag 2023 die vervolgens door de RvC zijn goedgekeurd. Ook de managementletter 2024 is in de auditcommissie en in de voltallige RvC besproken. De controlerend accountant heeft op basis van de interim controle 2024 een positief oordeel over de interne beheersing bij Random Wonen verwoord in de managementletter. De bestuurder concludeert op basis van de informatie van de accountant, van de bestuurscontroller en op basis van eigen waarneming dat Random Wonen in control is. De RvC heeft vastgesteld dat dat inderdaad het geval is. Meer over de auditcommissie verderop in dit verslag.

Opdrachtgeverschap accountant

De controlerend accountant wordt benoemd door de RvC. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd door de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige RvC besproken. De interim controle, de jaarrekening controle en de controle op de dVi (verantwoordingsinformatie voor de Aw) is door Share Impact uitgevoerd en die controles zijn goed verlopen.

Toezicht op risicobeheersing

De risico's worden gedurende het jaar gemonitord in de managementrapportages en daarin wordt ook verslag gedaan van de uitgevoerde interne controles. Risico's en het effect daarvan op Random Wonen waren in 2024 een belangrijk onderwerp voor de RvC. In de auditcommissie is dit een wederkerend onderwerp van bespreking geweest. Diverse keren is zowel in de auditcommissie als in de vergaderingen van de RvC stil gestaan bij de risico's voor Random Wonen. De bestuurder heeft vastgesteld dat het risicobewustzijn goed in de organisatie en de bedrijfsprocessen is verankerd. Dit blijkt uit de investeringsvoorstellen, de managementrapportages, het monitoren van financial en business risks en interne controles. De bestuurscontroller heeft in 2024 de risicobeheersing onderzocht en hierop positief gerapporteerd richting de bestuurder en de RvC.

Uit de (interim) controle van de accountant blijkt dat de administratieve organisatie en interne controlesystemen op orde zijn. Daarnaast blijft Random Wonen in 2024, en ook in de begroting 2025 en meerjarenbegroting, binnen de voor de borging van leningen van toepassing zijnde streefwaarden (ratio's) van het WSW, waarmee de financiële continuïteit en structurele financiering zijn gewaarborgd. Het WSW toetst jaarlijks de business en financial risks van Random Wonen. Op basis daarvan heeft het WSW positief geoordeeld over de financiële situatie en borgbaarheid van Random Wonen. Jaarlijks vindt er een regulier gesprek plaats met de accountmanager van het WSW, de bestuurder en de manager F&C. Dit gesprek heeft in oktober plaatsgevonden met de directeur-bestuurder a.i.

Klachtenbehandeling

De RvC is in 2024 niet zelf betrokken geweest bij klachtenafhandeling, maar is uiteraard wel geïnformeerd over de klachtafhandeling, onder meer via de managementrapportages. Het klachtenbeeld is stabiel en de afhandeling daarvan is op orde.

Verantwoording: jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 16 april heeft de auditcommissie de jaarrekening 2023 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder, de manager F&C en de bestuurscontroller.

Op 25 april is de jaarrekening en het jaarverslag in aanwezigheid van de accountant in de vergadering van de raad van commissarissen besproken met de bestuurder en de manager F&C en vervolgens goedgekeurd. Eveneens is op 25 april in de vergadering van de RvC gesproken over het accountantsverslag over het boekjaar 2023. Op 12 december is in de vergadering van de RvC in aanwezigheid van de bestuurder de managementletter naar aanleiding van de interim controle 2024 besproken.

Verslag over de advies- en klankbordrol

Ontwikkelingen binnen en buiten Random Wonen vragen van de RvC een grotere invulling van de rol als adviseur en klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Bij elke vergadering van de RvC werden meningsvormende onderwerpen geagendeerd. Er werden gesprekken gevoerd over thema's als stakeholdersmanagement (de zogenaamde vierde rol van de RvC), de overgangperiode vanwege wisseling directeur-bestuurder, duurzaamheid, woonlasten/betaalbaarheid, actualisatie van de strategische risico's en de managementletter 2024 accountant. Aan die besprekingen namen ook regelmatig betrokken medewerkers vanuit de organisatie deel. Ook buiten de plenaire vergaderingen van de RvC is door commissarissen vanuit hun klankbordrol met de bestuurder en met medewerkers gesproken, bijvoorbeeld in de auditcommissie en in het werkoverleg tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder.

Verslag over de werkgeversrol

Invulling werkgeversrol bestuur en RvC

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De raad van commissarissen heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie benoemd. Deze commissie neemt het voortouw waar het de werkgeversrol betreft. Zo is deze commissie belast met het voorbereiden van de besluitvorming van de raad van commissarissen over de planningsafspraken met en de beoordeling en beloning van de bestuurder.

Functioneren van de bestuurder

In 2024 voerde de commissie drie formele gesprekken met de bestuurder; één met Lucas de Boer (voorjaar) en twee gesprekken met Gera Esser directeur-bestuurder a.i. Aan het begin van het jaar zijn planningsafspraken gemaakt, halverwege is de voortgang van de realisatie daarvan besproken met de directeur-bestuurder a.i. en tegen het eind van het jaar is een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder a.i. Ten behoeve van de beoordeling zijn door de commissie de overige commissarissen geconsulteerd, en is informatie ingewonnen bij de ondernemingsraad en bij het managementteam. Hierbij kwam, naast het functioneren van de bestuurder a.i., ook de algemene gang van zaken bij Random Wonen ter sprake. De RvC heeft op basis van de informatie en het advies van de remuneratiecommissie geoordeeld dat de bestuurder en bestuurder a.i. in 2024 goed hebben gepresteerd.

Het bezoldigingskader

Voor de bestuurder heeft de RvC in 2019 beleid vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging en overige arbeidsvoorwaarden. Dit beleid is ook in 2024 gevolgd. De RvC neemt soberheid in acht met betrekking tot de bezoldiging van de bestuurder, mede met het oog op de huidige omvang van de corporatie en de voorbeeldfunctie die de bestuurder heeft binnen en buiten de organisatie. Daarom hanteert de RvC als beleid een maximum bezoldiging van 90% van het maximum in de toepasselijke indelingsklasse volgens de staffel uit de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling volkshuisvesting. Door voor de bezoldiging 90% van het toegestane maximum als grens te hanteren, wordt voorkomen dat het wettelijk voorgeschreven maximum ooit ongemerkt overschreden zou worden, bijvoorbeeld door een belaste vergoeding, te weinig ruimte in de werkkostenregeling of tussentijdse CAO-aanpassingen. Voor de uitvoering van de primaire, secundaire en overige arbeidsvoorwaarden van de bestuurder wordt zo veel mogelijk het reguliere personeelsbeleid van Random Wonen gevolgd zoals vastgelegd in de personeelsgids van Random Wonen en volgend uit de CAO Woondiensten. In afwijking

daarvan wordt een component variabele beloning voor de bestuurder niet toegepast.

Organisatie, cultuur en integriteit

De RvC vindt het van groot belang dat de medewerkers van Random Wonen integer handelen en betrouwbaar zijn. Er is een integriteitscode die onderdeel uitmaakt van het in 2020 geactualiseerde personeelsbeleid en die is opgenomen in de 'personeelsgids'. De kern van de integriteitscode zijn de 'negen gouden regels' van integriteit. Gezien de werkgeversrol van de RvC is in de code opgenomen dat ook leden van de RvC rechtstreeks benaderd mogen worden als bijvoorbeeld de integriteit van de bestuurder aan de orde zou zijn. Daarnaast is er de mogelijkheid een externe vertrouwenspersoon te benaderen.

Medewerkers kunnen de contactgegevens van de voorzitter van de RvC en de vertrouwenspersoon eenvoudig via intranet raadplegen. Ook is er een klokkenluiderregeling die medewerkers beschermt, die het vermoeden van een misstand hebben, zodat ze een misstand zonder repercussies kunnen melden.

Overzicht vergaderingen, overleggen en besluiten van de RvC

Vergaderingen van de raad van commissarissen

De RvC heeft in 2024 zeven keer vergaderd. Op 11 juli is er een extra vergadering belegd in verband met de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder. De RvC heeft steeds voorafgaand aan de reguliere vergaderingen in beslotenheid gesproken, zonder aanwezigheid van de bestuurder. Het doel van deze besloten vooroverleggen is een moment van reflectie als RvC op de te bespreken agendapunten en gelegenheid bieden voor het eventueel onderling delen van zaken. Ook met de bestuurscontroller is in een vooroverleg gesproken over het reilen en zeilen bij Random Wonen. De vergaderingen vonden plaats op het kantoor van Random Wonen.

De bestuurder en de bestuurssecretaris waren aanwezig bij alle reguliere vergaderingen. De manager F&C was meestal ook aanwezig en regelmatig waren de manager wonen of de manager vastgoed ook aanwezig, afhankelijk van de onderwerpen op de agenda. Daarnaast hebben diverse medewerkers deelgenomen op momenten dat er specifieke voor hen relevante onderwerpen aan de orde waren in de RvC.

Belangrijkste gespreksonderwerpen en besluiten van de RvC

Hieronder volgt een overzicht van de onderwerpen waarover de RvC in 2024 besluiten heeft genomen.

Besluitvormend

- Jaarverslag en jaarrekening 2023
- Planningsafspraken 2024 met de bestuurder
- Het ontslagverzoek van Lucas de Boer als werknemer in te willigen per 16 mei 2024 en zijn benoeming als bestuurder te beëindigen per 1 mei 2024
- Gera Esser per 1 mei 2024 tot aan het moment van indiensttreding van de definitieve nieuwe directeur-bestuurder, te benoemen tot directeur-bestuurder ad interim (a.i.) naast haar functie van manager wonen
- Aan bureau Berenschot de opdracht te verstrekken voor de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder
- Mevrouw Y.G.L. (Yvette) van den Tol- van de Weyer te benoemen als directeur-bestuurder van Random Wonen met ingang van 1 december 2024
- Opdracht te verstrekken aan Atrivé voor het begeleiden van de zelfevaluatie van de RvC (16 mei 2024) over het tijdvak 2023-2024
- Prestatiebod 2025-2028 aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp

- Elsbeth Vogel- de Groot met ingang van 1 augustus 2024 te benoemen tot voorzitter van de raad van commissarissen van Random Wonen en haar ook te benoemen tot lid van de selectie- en remuneratiecommissie van de RvC
- Georgina Doornweerd met ingang van 1 augustus 2024 te benoemen tot lid van de raad van commissarissen van Random Wonen en ook tot lid van de auditcommissie van de RvC en als huurderscommissaris
- Het lidmaatschap van Ruud Geelhoed van de auditcommissie per 1 augustus 2024 te beëindigen
- Controleopdracht voor het boekjaar 2024 aan Share Impact
- Besluit tot het investeren in 15 DAEB appartementen Tuindershof Noord Fase 3A2
- Begroting 2025 & meerjarenbegroting
- Het beloningsbeleid bestuurder vast te stellen
- Vaststellen van het Treasury Jaarplan 2025
- Beoordeling functioneren van de directeur-bestuurder a.i.
- Bezoldiging van de bestuurder, de voorzitter en de leden van de RvC voor 2025
- Goedkeuren van het gevolgde proces rondom de dPi.

Vergaderingen commissies

Naast de vergaderingen van de gehele RvC, waren er besprekingen in de beide commissies:

Auditcommissie

Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren doorgaans ook de manager F&C, de stafmedewerker F&C en de bestuurder/bestuurder a.i. aanwezig. De bestuurscontroller adviseert de bestuurder en de RvC/auditcommissie gevraagd en ongevraagd en is in 2024 ook in de auditcommissie aanwezig geweest. De commissie vergaderde zes keer in 2024.

Vanaf 1 augustus 2024 is het lidmaatschap van Ruud Geelhoed van de auditcommissie beëindigd in verband met de komst van Georgina Doornweerd.

De belangrijkste onderwerpen die de auditcommissie in 2024 heeft besproken:

- Prioritaire risico's 2024
- Jaarrekening & Jaarverslag 2023 en accountantsverslag 2023
- Intern controleplan 2024
- Kaderbrief 2025
- Evaluatie 1e periode interim bestuurder (F&C kant)
- Investeringsbesluit Tuindershof Fase 3A2 Tuindershof-Noord
- Controleplan verslagjaar 2024 Share Impact
- Fasedocument nazorgfase aankoop Gildehof
- Voortgang audits 2024
- Fasedocumenten nazorg Fase 2, 4 en 5 Tuindershof
- Begroting 2025 en Meerjarenbegroting
- Prioritaire risico's vanuit begroting 2025
- Opvolging manager Financiën
- Managementletter 2024
- Treasuryjaarplan 2025
- Brief Aw en WSW m.b.t. dPi 2024 t.o.v. begroting 2025 e.v.

Selectie- en remuneratiecommissie

In 2024 voerde de commissie drie formele gesprekken met de bestuurder; één met Lucas de Boer (voorjaar) en twee gesprekken met Gera Esser directeur-bestuurder a.i.

In 2024 is, in samenwerking met bureau Berenschot, een wervingsprocedure voor twee nieuwe commissarissen gestart. Na een positieve zienswijze door de Autoriteit woningcorporaties op 17 mei is

Georgina Doornweerd per 1 augustus benoemd tot lid van de raad van commissarissen. Op 22 mei 2024 is per 1 augustus 2024 Elsbeth Vogel- de Groot benoemd tot voorzitter van de raad van commissarissen.

Ook is in samenwerking met bureau Berenschot de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder opgepakt. Na een positieve zienswijze door de Autoriteit woningcorporaties op 30 augustus 2024 is Yvette van den Tol per 1 december 2024 benoemd als directeur-bestuurder. Ook is voor de interim-periode van 1 mei tot 1 december 2024 door de Aw een positieve zienswijze uitgebracht.

De belangrijkste werkzaamheden van de remuneratiecommissie in 2024 waren:

- Voorbereiding en evaluatie planningsafspraken met en beoordeling van de bestuurder a.i. (inclusief voorgesprekken met het managementteam en de ondernemingsraad)
- Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder(s);
- Monitoring permanente educatie en declaraties bestuurder(s);
- Voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie RvC;
- Voorbereiding en organiseren werving- en selectieprocedure nieuwe commissarissen en nieuwe directeur-bestuurder;
- Voorbereiding bezoldigingsbesluiten bestuurder en commissarissen per januari 2025.

Overleg met de huurdersvereniging

De huurderscommissarissen hebben regelmatig overleg met het bestuur van huurdersvereniging Argos. Dit jaar zijn de huurderscommissarissen ook aangeschoven bij twee overlegvergaderingen met het bestuur van Argos. Eens per jaar vindt er een overleg plaats tussen het bestuur van Argos en de voltallige RvC. Ook is er een werkbezoek geweest met Argos, de bestuurder en de voltallige RvC naar een aantal complexen om bewonersinitiatieven te bezoeken en in gesprek te gaan met huurders.

Argos is ook betrokken geweest bij de werving van de nieuwe raadsleden en de nieuwe directeur-bestuurder.

Op uitnodiging van Argos is één van de huurderscommissarissen spreker geweest bij de ALV van Argos om toelichting te geven op de rol van commissaris bij een woningcorporatie.

Overleg met de ondernemingsraad

De remuneratiecommissie heeft in 2024 overleg gehad met de Ondernemingsraad (OR) ten behoeve van de beoordeling van de bestuurder a.i. Daarnaast heeft de voltallige RvC met de OR gesproken over hun ervaringen en beelden vanuit de organisatie.

De OR is ook betrokken geweest bij de werving van de directeur-bestuurder.

Werkoverleg met de bestuurder

Er is een periodiek werkoverleg tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Ook de bestuurssecretaris is hierbij aanwezig voor het gedeelte van het gesprek waarin wordt gesproken over de agenda van de volgende vergadering en de jaaragenda met onderwerpen. Daarnaast wordt dit overleg door de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder benut voor klankborden. De voorzitter koppelt de belangrijkste punten uit het werkoverleg telkens achteraf terug aan de overige commissarissen.

Samenstelling, beloning, scholing en functioneren van de RvC

De RvC houdt nadrukkelijk niet alleen toezicht, maar stelt ook zijn expertise en vaardigheden beschikbaar om zo bij te dragen aan de opgaven van de organisatie. Tevens werkt de RvC aan zijn eigen ontwikkeling om ook in de toekomst gesteld te staan voor zijn taken en verantwoordelijkheden. De samenstelling van de RvC is per 1 augustus van dit jaar gewijzigd vanwege het vertrek van voorzitter Krista den Drijver en lid Mariëlle Broekman. Beiden hebben de maximale zittingstermijn van twee maal vier jaar vervuld.

Samenstelling, (neven)functies en integer handelen

De RvC is divers samengesteld qua achtergrond, deskundigheid, ervaring en competenties.

De raad van commissarissen bestaat op 31 december 2024 uit 4 personen. De samenstelling per 31 december 2024 is weergegeven in onderstaande tabel. Dit actuele overzicht van de samenstelling van de RvC is ook te vinden op de website van Random Wonen. De zittingsduur van elke commissaris is maximaal 8 jaar en benoeming geschiedt doorgaans voor 4 jaar waarmee één herbenoeming mogelijk is. Alle leden van de RvC hebben de Nederlandse nationaliteit.

Naam Functie in RvC	geboorte jaar	(neven)functies	benoemd per	benoemd t/m
Krista den Drijver [t/m 31-07-2024] Voorzitter Huurderscommissaris	1975	DGA Puur Management BV Associé Lysias Group Lid RvT Erfgoedhuis Zuid-Holland	01-8-2016	31-07-2024 (2 ^e termijn)
Elsbeth Vogel [vanaf 01-08-2024] Voorzitter Lid remuneratie- commissie	1981	Directeur-bestuurder Stichting Sociale dorpsteams Utrechtse Heuvelrug Ondernemer, Eigenaar Piti, Partner in Transitie & Interventie Lid Raad van Toezicht, voorzitter van de commissie kwaliteit, lid van de renumeratiecommissie, HSB De Vijverhof, Capelle aan den IJssel Lid Raad van Toezicht Stichting Elckerlyc, Vlaardingen	01-08-2024	31-07-2028 (1 ^e termijn)
Jaap Schepen Voorzitter auditcommissie	1964	Adviseur directie en onderhandelaar voor Cargill, Croda, TotalEnergies en AbbVie inzake WTP Strategisch financieel adviseur de Nederlandse Boekenbon en BNA Voorzitter namens de werkgevers bij pensioenfondsen VLEP Voorzitter Belanghebbendenorgaan bij pensioenfondsen STAP kring TotalEnergies Onafhankelijk bestuurslid Pensioenfondsen BAT	15-01-2024	15-01-2028 (1 ^e termijn)
Ruud Geelhoed Huurderscommissaris Voorzitter remuneratie- commissie en lid auditcommissie [tot 01-08-2024]	1956	Zelfstandig adviseur en partner Geelhoed & Peekstok Commissaris Brabant Wonen (tot 01-10-2024) Huurderscommissaris De Zes Kernen Commissaris bij Woningstichting Maasdiel	01-01-2019	31-12-2026 (2 ^e termijn)
Georgina Doornweerd [vanaf 01-08-2024] Huurderscommissaris Lid auditcommissie	1983	Lid Raad van Toezicht, SOL Ambacht Mt-lid Jeugdhulp Rijnmond, Gemeente Rotterdam	01-08-2024	31-07-2028 (1 ^e termijn)
Mariëlle Broekman [tot 31-07-2024] Voorzitter remuneratie- commissie	1975	Advocaat Coupéry Algemeen bestuurslid Rotterdams Juridisch Genootschap Voorzitter RvT Cultuura	01-08-2016	31-07-2024 (2 ^e termijn)

Ieder lid dient zich integer en in overeenstemming met de wet- en regelgeving en bedrijfsregels te gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen is integriteit onderwerp van het gesprek tussen kandidaten en de selectiecommissie vanuit de raad van commissarissen. Ook is integer handelen onderwerp van gesprek bij de periodieke zelfevaluatie van de RvC.

Beoordelen vastgoedbezit

Naar aanleiding van media-aandacht voor vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties, hebben de besturen van Aedes en VTW in 2023 een 'Handreiking beoordeling vastgoedbezit' opgesteld en verstuurd aan alle aangesloten woningcorporaties. Deze handreiking beoogt een praktische uitwerking en verduidelijking van de governancecode te zijn.

De RvC en het bestuur zijn verantwoordelijk voor de naleving van de governancecode. De uiteindelijke afweging en beoordeling of vastgoedbezit van het bestuur en/of van leden van de RvC (mogelijk) strijdig is

met de governancecode is door de RvC opnieuw gemaakt naar aanleiding van de publiciteit en de handreiking. De conclusie is opnieuw dat er geen sprake is van vastgoedbezit binnen de RvC en het bestuur dat aanleiding zou kunnen geven tot (de schijn van) belangenverstrengeling, aantasting van de onafhankelijkheid of van verhuur die in concurrentie zou zijn met Random Wonen.

Onafhankelijkheid

De RvC 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 hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Random Wonen. Er is dus een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en vervolgens aan de overige leden. In het verslagjaar is hiervan geen sprake geweest. Ook worden alle nieuwe (neven)activiteiten van commissarissen op deze wijze gemeld en bij mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling besproken in de RvC, waarbij zo nodig de betreffende (neven)functies vooraf worden goedgekeurd. Dit heeft in 2024 verschillende keren plaats gevonden.

Scholing van de raad van commissarissen

Het is van belang dat de RvC een goed overzicht heeft van en inzicht in voor Random Wonen relevante onderwerpen en ontwikkelingen. Dit vereist ook continue doorontwikkeling van de RvC. Daarom wordt hier regelmatig over gesproken en volgen alle commissarissen opleidingen en/of bijeenkomsten om zich door te ontwikkelen passend bij de opgaven van de corporatie. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Daarnaast zijn alle commissarissen geabonneerd op Aedes Magazine, het vaktijdschrift voor de corporatiesector. Met de opleidingen en bijeenkomsten wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de VTW van permanente educatie. Iedere commissaris heeft voldaan aan de vereiste vanuit de VTW dat een commissaris per kalenderjaar 5 punten moet behalen in het kader van Permanente Educatie (PE). Onderstaand de behaalde PE-punten in 2024.

Behaalde PE-punten	2024	norm 2024
Krista den Drijver <i>(tot 31-07)</i>	4	2
Elsbeth Vogel <i>(vanaf 01-08)</i>	22	2
Ruud Geelhoed	13	5
Jaap Schepen	11	5
Georgina Doornweerd <i>(vanaf 01-08)</i>	39	2
Mariëlle Broekman <i>(tot 31-07)</i>	13	2

Beloning van de RvC

Voor de commissarissen heeft de RvC eind 2018 beleid vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging. Dit beleid is ook in 2024 gevolgd. De RvC wenst soberheid in acht te nemen met betrekking tot zijn eigen bezoldiging en hanteert daarom in beginsel 90% van de maximumbedragen volgens de adviserende VTW-beroepsregel, die al een versoering is ten opzichte van de wettelijke norm, als uitgangspunt voor de bezoldiging van de voorzitter en leden van de RvC. De bezoldiging wordt jaarlijks herzien met in acht name van het hierboven bepaalde. De bezoldiging voor leden bedraagt per 1 januari 2024 € 12.240 en voor de voorzitter € 18.360 per jaar.

Functioneren van de RvC

Het functioneren van de RvC is in 2024 regelmatig op onderdelen besproken, als hier aanleiding toe was. Hierdoor ontwikkelt de RvC zich continu, worden verbeterpunten benoemd en opgepakt en ook met enige regelmaat onderwerpen benoemd voor de zelfevaluatie, die verdieping behoeven. Alle items zoals opgenomen in het Reglement van de RvC zijn afgelopen jaar aan de orde geweest: samenstelling RvC en rollen, aanwezige competenties, kennisbehoefte, onafhankelijkheid, integriteit, functioneren van individuele raadsleden, commissies en voltallige RvC en tot slot de honorering. De focus van de RvC kende een goede verdeling tussen korte termijn en lange termijn, strategische en operationele agendapunten gedurende het jaar.

Zelfevaluatie

Op 17 mei 2024 vond (het eerste deel van) de zelfevaluatie van de RvC van Random Wonen plaats.

De zelfevaluatie vond plaats op een bijzonder moment. Om twee redenen;

- De bestuurder Lucas de Boer is per 1 mei als bestuurder gestart bij een andere corporatie. Gera Esser is hem als interim-bestuurder opgevolgd.
- Voor twee leden van de RvC loopt de tweede benoemingstermijn op 31 juli af. Jaap Schepen is per 1 januari gestart als lid.

De RvC heeft besloten de zelfevaluatie onder externe begeleiding in 2024 te laten plaatsvinden, omdat het fijn is dat de vertrekkende RvC-leden nog onderdeel kunnen zijn van het reflecteren en leren als RvC en aandachtspunten kunnen meegeven. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie heeft Janine Boers van Atrivé als extern begeleider drie van de vier commissarissen individueel gesproken. In dit gesprek is onder meer aandacht besteed aan het collectief functioneren van de RvC (kwaliteit van de interactie, de fase van ontwikkeling, de kracht en te zetten ontwikkelstappen), het samenspel en de relatie tussen de RvC en de bestuurder en een reflectie op het eigen functioneren van de afzonderlijke leden. Ook hebben de commissarissen de belangrijkste aandachtspunten voorafgaand aan de zelfevaluatie meegegeven. Janine Boers sprak ook met Lucas de Boer als directeur-bestuurder over de toezichtdynamiek tussen RvC en bestuur. Verder sprak Janine Boers met de bestuurssecretaris. Gera Esser was als interim bestuurder aanwezig tijdens het eerste deel van de zelfevaluatie.

De zelfevaluatie is (op hoofdlijn) als volgt opgebouwd:

- Een gesprek over waarden en hoe deze tot uiting komen in de diverse rollen.
- Het samenspel tussen bestuurder en de RvC; een terugblik op het functioneren gedurende de afgelopen periode met aanwijzingen voor de toekomst.
- Het collectief functioneren van de RvC, met aandacht voor de principes van good governance en rolopvatting en rolinvulling, waarbij de RvC nadrukkelijk heeft stilgestaan wat dit van hen vraagt tijdens de op start van de nieuwe bestuurder (in het najaar van 2024).

- Het functioneren van het individu in het collectief, mede gericht op de toegevoegde waarde van elke commissaris aan het team en de ontwikkelpunten.

Op 12 november heeft het tweede deel van de zelfevaluatie plaatsgevonden, ook onder leiding van Atrivé met als onderwerp “Visie op besturen en toezicht houden Random Wonen”.

Bij deze bijeenkomst namen de twee nieuwe commissarissen deel.

Onderwerpen die besproken werden waren:

- Positionering van Random Wonen
- Visie op toezicht
- Rolopvatting relatie bestuur – RvC
- Dilemma’s van RvC’s
- Gedeelde collectieve waarden en principes in de onderlinge samenwerking
- Onderlinge verwachtingen
- Rolinvulling
- Rolopvatting: als nieuwe bestuurder start
- Formele kant van de governance
- Toezicht en toetsingskaders

Ten slotte

Laatste terugblik op 2024 en vooruitblik op 2025

De vraag naar woningen bleef groot en het aanbod beperkt. Mede door de gestegen prijzen van huurwoningen, is de woningbouwopgave de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Zeker in de regio Haaglanden, waar tot 2030 bijna 75.000 woningen gerealiseerd moeten worden, ongeveer 8% van de totale Nederlandse woningbouwproductie. Om het woningtekort op te lossen, werden in 2024 door Random Wonen onder meer stappen gezet door (modulair) te bouwen en daadwerkelijk 116 nieuwbouwwoningen te verhuren. Maar ook via samenwerking met partners van de Bouwstroom Haaglanden en via de Woondeal die werd gesloten met de rijksoverheid, provincie en regionale partijen.

2024 was een bewogen jaar voor Random Wonen. De samenstelling van de RvC werd voor een belangrijk deel veranderd en ook was er een bestuurswissel. Eind juli zwaaiden twee commissarissen af vanwege het bereiken van de maximale benoemingstermijn van 8 jaar en traden ook twee nieuwe commissarissen aan, waaronder een nieuwe voorzitter. In mei werd de directeur-bestuurder tijdelijk opgevolgd door een interim-bestuurder die later dat jaar (1 december) weer wordt opgevolgd door een nieuwe bestuurder.

Via deze weg bedanken we de stakeholders in Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw voor alle inspanningen van het afgelopen jaar. We zien uit naar het vervolg in 2025. Want ook komend jaar zal veel inzet vragen, met onder meer aandacht voor het gezamenlijk verder uitvoeren en versnellen van de woningbouwopgave. In 2025 zullen zeker verwachte en onverwachte ontwikkelingen optreden en de opgaven voor Random Wonen zullen groot blijven. Dit zal om flexibiliteit en creativiteit vragen.

In 2025 zal Random Wonen zich wederom richten op maximaal maatschappelijk te presteren. Met een bij Random Wonen passende risicobereidheid, want continuïteit en bijsturingsruimte zijn juist in tijden van grote veranderingen en ontwikkelingen erg belangrijk. De RvC onderschrijft het motto van de organisatie:

‘meer mensen passend huisvesten’. Dit betekent dat betaalbare woningen passen bij de grootte en samenstelling van het huishouden.

We danken alle medewerkers van Random Wonen voor hun inzet in 2024 ten behoeve van inwoners van Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw. Een speciaal woord van dank voor Lucas de Boer, die van Random Wonen een moderne, goed lopende organisatie heeft gemaakt en voor Gera Esser, die de interim-periode uitstekend heeft ingevuld als directeur-bestuurder a.i.

Slotverklaring

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2024 en heeft de jaarrekening over 2024 goedgekeurd. De door de bestuurder opgemaakte jaarrekening over 2024 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door accountant Share Impact gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De raad van commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2024 overeenkomstig goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de RvC volledige décharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht.

Dit verslag is op 13 mei 2025 vastgesteld door de raad van commissarissen.

Elsbeth Vogel
(voorzitter)

Ruud Geelhoed
(vicevoorzitter)

Georgina Doornweerd
(lid)

Jaap Schepen
(lid)



JAARREKENING 2024

Balans per 31 december 2024 NA resultaatbestemming

ACTIVA	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
		x € 1.000	x € 1.000
1. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	516.330	428.938
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	74.331	60.978
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.783	1.764
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	166	16.147
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.5	0	2.805
		592.609	510.631
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	2.354	2.562
		2.354	2.562
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Latente belastingvorderingen	3.1	109	105
Vordering uit hoofde van verkopen onder koopstart	3.2	2.709	2.788
		2.818	2.893
4. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	4.1	347	206
Overige voorraden	4.2	113	113
		460	319
5. VORDERINGEN			
Debiteuren	5.1	145	181
Overige vorderingen	5.2	64	53
Overlopende activa	5.3	383	549
		592	783
6. LIQUIDE MIDDELEN	6	3.076	2.898
Totaal Activa		601.908	520.086

PASSIVA		31-12-2024	31-12-2023
		x € 1.000	x € 1.000
7. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	7.1	331.536	257.323
Overige reserves	7.2	105.133	97.404
Totaal eigen vermogen		436.669	354.726
8. VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8	52	-
9. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	9.1	152.233	150.180
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	1.593	1.610
Totaal langlopende schulden		153.826	151.790
10. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	10.1	1.003	1.706
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	10.2	1.238	2.447
Kortlopende deel van de langlopende schulden	10.3	5.447	5.396
Overlopende passiva	10.4	3.672	4.021
Totaal kortlopende schulden		11.360	13.569
Totaal Passiva		601.908	520.086

WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2024

Functionele winst- en verliesrekening	Ref.	2024	2023
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	11.1	21.060	19.411
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.540	1.327
Lasten servicecontracten	11.3	-1.545	-1.323
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.056	-1.113
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-7.202	-5.105
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-823	-781
11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.974	12.416
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	12.1	2.256	1.772
Toegerekende organisatiekosten	12.2	-53	-36
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.3	-1.006	-988
12. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.197	748
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	13.1	2.635	2.198
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	13.2	75.104	-13.404
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV		37	31
13. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		77.776	-11.175
Opbrengsten overige activiteiten	14.1	183	163
Kosten overige activiteiten	14.2	-196	-173
14. Netto resultaat overige activiteiten		-13	-10
15. Overige organisatiekosten	15	-1.068	-992
16. Leefbaarheid	16	-164	-155
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	44	30
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-5.519	-4.959
17. Financiële baten en lasten		-5.475	-4.929
Bedrijfsresultaat voor belastingen		84.227	-4.097
18. Belastingen	18	-2.285	-2.239
Bedrijfsresultaat na belastingen		81.942	-6.336

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	21.124	19.384
Vergoedingen	-	19
Overige bedrijfsontvangsten	55	24
Ontvangen interest interne lening	549	549
Ontvangen interest	50	1
Saldo ingaande kasstromen	21.778	19.977
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	2.206	2.035
Onderhoudsuitgaven	5.407	4.045
Overige bedrijfsuitgaven	2.370	2.234
Betaalde interest	5.885	4.756
Sectorspecifieke heffing	63	224
Leefbaarheid	74	58
Vennootschapsbelasting	2.334	1.692
Saldo uitgaande kasstromen	18.339	15.044
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.439	4.933
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.718	4.235
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
(Des)investeringenontvangsten overig	1.733	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	5.451	4.235
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	5.754	18.875
Verbeteruitgaven	884	5.189
Aankoop	1.141	7.293
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	279	-
Overige investeringen	2.757	33
Totaal van verwervingen van MVA	10.815	31.390
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.364	-27.155
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe te borgen leningen	13.500	23.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Tussentelling ontvangen kasstromen	13.500	23.000
<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	11.397	4.047
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Tussentelling uitgaande kasstromen	11.397	4.047
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.103	18.953
Mutatie van geldmiddelen	178	-3.269
Geldmiddelen aan begin van de periode	2.898	6.715
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.076	2.898
Mutatie liquide middelen	178	-3.817

	DAEB 2024	NIET-DAEB 2024	DAEB 2023	NIET-DAEB 2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	18.631	2.493	17.029	2.355
Vergoedingen	-	-	18	1
Overige bedrijfsontvangsten	11	44	-	24
Ontvangen rente interne lening	549	-	549	-
Ontvangen interest	50	-	1	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	19.241	2.537	17.597	2.380
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	2.030	176	1.872	163
Onderhoudsuitgaven	5.219	188	3.368	677
Overige bedrijfsuitgaven	2.131	239	2.024	210
Betaalde interest	5.336	549	4.756	549
Sectorspecifieke heffing	63	-	223	1
Leefbaarheid	68	6	57	-
Vennootschapsbelasting	2.334	-	1.692	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	17.181	1.158	13.992	1.599
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.060	1.379	3.605	781
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.577	1.141	1.945	2.290
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	1.595	138	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	4.172	1.279	1.945	2.290
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur	4.339	1.415	15.699	3.176
Verbeteruitgaven	884	-	5.189	-
Aankoop	1.141	-	7.293	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	279	-	-	-
Overige investeringen	2.496	261	24	9
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	9.139	1.676	28.205	3.185
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.967	-397	-26.260	-895
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
<i>Ontvangsten</i>				
Nieuwe te borgen leningen	13.500	-	23.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
<i>Tussentelling ontvangen kasstromen</i>	13.500	-	23.000	-
<i>Uitgaven</i>				
Aflossing geborgde leningen	11.397	-	4.047	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	11.397	-	4.047	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.103	-	18.953	-
Mutatie van geldmiddelen	-804	982	-3.702	-114
Geldmiddelen aan begin van de periode	2.749	149	6.451	264
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.945	1.131	2.749	149
Mutatie liquide middelen	-804	982	-3.702	-114

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

De jaarrekening heeft betrekking op de periode van 1 januari tot en met 31 december.

Random Wonen heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de RJ uitgegeven richtlijnen toegepast.

Presentatie

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Algemene grondslagen

Random Wonen is een toegelaten instelling volkshuisvesting. Bij de Autoriteit woningcorporaties staat Random Wonen als zodanig geregistreerd onder nummer L0590, bij de KvK in geschreven onder nummer 27212730. Het werkgebied van Random Wonen betreft de regio Haaglanden. De jaarrekening bevat de financiële informatie van Random Wonen.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, waarbij de waardering van de vastgoedportefeuille heeft plaatsgevonden met toepassing van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Random Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

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 Random Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum 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.

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'.

Beleid en doelstellingen financieel risicomanagement

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Rndom Wonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het beschikbaarheidsrisico. Het financiële beleid van Rndom Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen.

Financiering

In het Treasurystatuut van Rndom Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van die risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het Treasurystatuut. Naast het Treasurystatuut heeft Rndom Wonen een Financieringsstrategie waarin het risicoprofiel wordt beschreven voor nieuw aan te trekken leningen. Het Treasurystatuut is voor het laatst in 2020 geactualiseerd, de Financieringsstrategie is voor het laatst in 2024 geactualiseerd. Het uitgangspunt hierbij is dat Rndom Wonen in een laag risicoprofiel valt in lijn van de Business Risk Definities van het WSW.

Marktrisico

Rndom Wonen beheerst het marktrisico door onderling samenhangende classificatie in de te onderscheiden deelportefeuilles en limieten te stellen.

Valutarisico

Rndom Wonen is alleen werkzaam in Nederland en leent alleen in euro's. Daardoor is geen sprake van valutarisico's.

Renterisico

Rndom Wonen loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Rndom Wonen risico's over de marktwaarde. Er zijn geen embedded derivaten in de lening contracten opgenomen.

In het Treasurystatuut is bepaald dat het totaalbedrag waarover renterisico mag worden gelopen, maximaal het door WSW vastgestelde maximum voor de gehele sector mag bedragen. Voor wat betreft het renterisico blijft Random Wonen alle jaren onder het maximum renterisico van 15%.

Kredietrisico

Random Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er bestaat een variabele lening ad € 5 miljoen bij de NWB (met verplichte opname van € 1 miljoen en een looptijd tot 1 juli 2039). Er is op 31 december 2024 nog € 4 miljoen opnameruimte. Random Wonen maakt geen gebruik van een kredietfaciliteit.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Random Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De actuele liquiditeit en de liquiditeitsplanning worden voortdurend bijgehouden en geüpdatet, waardoor heel 2024 de liquiditeit ruim voldoende was om aan de verplichtingen te voldoen.

Beschikbaarheidsrisico

Random Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Random Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Random Wonen hanteert het eigen middelen beleid van het WSW. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het borgingsstelsel via het WSW. De robuustheid van dit borgingsstelsel is met de realisatie van het strategisch programma WSW in 2021 versterkt.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06).

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

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Random Wonen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor het gehele bezit. 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 (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen de acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de uitgangspunten in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ten opzichte van 2024 hebben zich mutatie object gegevens voorgedaan. Met name de contract huur en WOZ waarde hebben hier een impact op. In totaal bedraagt de impact € 26,6 miljoen voor de mutatie object gegevens.

Er zijn ook methodische wijzigingen op handboek, dit heeft te maken met de daling van de overdrachtskosten, de impact daarvan is € 5 miljoen positief.

Daarnaast zijn er parameters aangepast als gevolg van validatie van het handboek en als gevolg van de marktontwikkelingen. Dit betreft met name de disconteringsvoet en de markthuur. De impact hiervan op het boekjaar 2024 is € 37,5 miljoen positief.

Nieuwe beleidswaarde

In het boekjaar 2024 heeft Rendom Wonen de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat 2024. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.

3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 17.072.528 positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Deze uitgaven worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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 waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Door exploitateur- en uitpond scenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het door exploitateurscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het door exploitateur- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het door exploitateur scenario.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de lezer van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd. Er wordt geen rekening gehouden met een eventuele belastinglatentie. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Random Wonen 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 de corporatie. 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 door exploitatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Rndom Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 74 tot 80% van de maximaal redelijke huur, voor het DAEB bezit. Voor het niet-DAEB bezit hanteren we een streefhuur van 100% maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma 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.
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.

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

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, onderhoudskosten 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.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of

ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

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'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognoseerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende zaken en overige zaken ten dienste van de exploitatie met de daarbij behorende installaties zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs 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. Afschrijving van het onroerend goed vindt lineair plaats. Het pand wordt in 30 jaar afgeschreven, op gronden wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijnen voor inventaris variëren van 3 tot 15 jaar en de bedrijfsbussen worden in 8 jaar afgeschreven.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De latentie wordt gewaardeerd tegen netto contante waarde en de waarde in tijd is niet materieel.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder “Koopstart”

Als gevolg van het verkopen van woningen onder de Koopstart-regeling (een regeling waarbij kopers onder bepaalde voorwaarden gebruik kunnen maken van een uitgestelde betaling) ontstaat een vordering. Deze vordering kent in beginsel een langlopend karakter en wordt daarom verantwoord onder financiële vaste activa in de jaarrekening.

Vorraden

Vastgoed, bestemd voor verkoop

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

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

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. Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 333 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 257 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 € 203 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 Random Wonen. 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Random Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Random Wonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning 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.

Langlopende schulden

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Random Wonen 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.

Kortlopende schulden

Overige passiva

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

Grondslagen voor de resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Als baten worden bedragen verantwoord die op de balansdatum geïnd of invorderbaar zijn; als lasten worden verantwoord bedragen die op de balansdatum betaald of verschuldigd zijn. De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans worden toegepast.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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.

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 “Toerekening baten en lasten”.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Hieronder worden ook de kosten van de eigen dienst, overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management verantwoord.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Toelichting op de pensioenregeling

De pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegde pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.324 voldaan is aan de voorwaarde dat a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en samen met alle rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en b) de corporatie geen verplichtingen heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere premies. Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en-verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen of terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Netto gerealiseerd verkoopresultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit betreft het netto verkoopresultaat (behaalde verkoopwinst minus de gemaakte, direct toerekenbare, verkoopkosten) van verkochte woningen. Winsten worden verantwoord op het moment van juridische levering. De onder MGE (Fair Value) verkochte woningen hebben een terugkooprecht, de onder Koopgarant verkochte woningen kennen een terugkoopplicht. Voor woningen die verkocht worden onder de Koopstart ©-regeling geldt geen terugkoopverplichting voor Rndom Wonen. Het verleende uitstel van betaling (maximaal 25%) wordt als vordering in de balans opgenomen. De hoogte van de vordering wordt jaarlijks getoetst aan de marktontwikkelingen van vergelijkbare woningen. Effecten hiervan worden verantwoord in de resultatenrekening.

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 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 herstructureringen).

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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Afschrijvingen 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 "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

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 "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. 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.

Rentebaten

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.

Rentelasten

Dit betreffen de rentelasten op de langlopende schulden en de korte financiering en worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Tot en met 2021 zijn de definitieve aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd.

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 verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door de verdeelsleutel te gebruiken van de personeelslasten.



Grondslagen voor de opstellingen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten gepresenteerd als aflossingen van schulden voor het aflossingsbestanddeel en onder de kasstroom uit operationele activiteiten als betaalde interest voor het interestbestanddeel.

TOELICHTING OP DE BALANS

Balans per 31-12-2024

ACTIVA (x € 1.000)

1. Vastgoedbeleggingen

- 1.1 Vastgoed in exploitatie
- 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
590.660	516.330	74.330	489.915	428.937	60.978
1.783	1.783	0	1.764	1.764	0
165	165	0	18.952	16.147	2.805
592.607	518.277	74.330	510.629	446.847	63.783

2. Materiële vaste activa

- 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
2.354	2.268	86	2.562	2.459	103
2.354	2.268	86	2.562	2.459	103

3. Financiële vaste activa

- Interne lening
- Netto vermogenswaarde niet-DAEB
- 3.1 Latente belastingvordering(en)
- 3.2 Vorderingen uit hoofde van verkopen onder koopstart

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
0	14.440	0	0	14.440	0
0	60.126	0	0	47.924	0
109	109	0	105	105	0
2.709	2.709	0	2.788	2.788	0
2.818	77.383	0	2.893	65.256	0

Som der vaste activa

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
597.779	597.929	74.416	516.084	514.563	63.886

4. Voorraden

- 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop
- 4.2 Overige voorraden

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
347	347	0	206	206	0
113	113	0	113	113	0
460	460	0	319	319	0

5. Vorderingen

- 5.1 Debiteuren
- 5.2 Overige vorderingen
- 5.3 Overlopende activa

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
145	145	0	181	181	0
64	64	0	53	53	0
383	383	0	549	549	0
592	592	0	783	783	0

6. Liquide middelen

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
3.076	2.927	149	2.898	2.749	149

Som der vlottende activa

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
4.127	3.978	149	4.001	3.852	149

TOTAAL ACTIVA

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
601.906	601.907	74.565	520.084	518.414	64.035

PASSIVA (x € 1.000)

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserves

7.2 Overige reserves

Totaal eigen vermogen

Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
331.536	331.536	37.880
105.133	105.133	22.245
436.669	436.669	60.126

Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
257.323	257.323	28.402
97.404	97.404	19.522
354.727	354.727	47.924

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Totaal voorzieningen

52	52	0
52	52	0

0	0	0
0	0	0

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Interne lening

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken

verkoht onder voorwaarden

Totaal langlopende schulden

152.233	152.233	0
0	0	14.440
1.593	1.593	0
153.826	153.826	14.440

150.180	150.180	0
0	0	14.440
1.610	1.610	0
151.790	151.790	14.440

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan leveranciers

10.2 Belastingen en premies sociale verzekering

10.3 Kortlopende deel van de langlopende schulden

10.4 Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

1.003	1.003	0
1.238	1.238	
5.447	5.447	
3.672	3.672	0
11.360	11.360	0

1.706	1.706	0
2.447	2.447	0
5.396	5.396	0
4.019	2.348	1.671
13.567	11.896	1.671

TOTAAL PASSIVA

601.908	601.908	74.566
----------------	----------------	---------------

520.085	518.415	64.035
----------------	----------------	---------------

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	516.330	428.937
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	74.331	60.978
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.783	1.764
1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	166	16.147
1.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	2.805
Saldo per 31 december	<u>592.609</u>	<u>510.630</u>

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 januari	428.937	428.007
<i>Mutaties</i>		
- Nieuwbouw/aankoop	21.363	9.394
- Verduurzaming	511	5.373
- Verkoop excl. voorraad	-1.006	-382
- Herrubricering van Niet-DAEB, mutatie tegen marktwaarde 31 december	1.222	2.290
- Overige (des)investering	-189	0
	<u>450.838</u>	<u>442.393</u>
<i>Waardeveranderingen</i>		
- Niet gerealiseerde waardeverandering	65.117	-10.167
- Overige waardeverandering	721	-5.373
	<u>65.839</u>	<u>-15.540</u>
Saldo per 31 december	516.676	429.144
- Herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-347	-206
Saldo per 31 december	<u>516.330</u>	<u>428.937</u>
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	<u>293.012</u>	<u>227.895</u>

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. 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 gebruikt, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke deskundige taxateur. De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

De investeringen (€ 21,3 miljoen) zien toe op oplevering van in totaal 102 woningen. in 2024 is in totaal € 511.000 geactiveerd aan verduurzamingsmaatregelen. Verkoop excl. voorraad (€ -1 miljoen) ziet toe op vijf verkochte eenheden welke in exploitatie waren gedurende 2024. De herrubricering van niet-DAEB (€ 1,2 miljoen) ziet toe op vijf eenheden welke intern zijn overgeheveld naar DAEB.

Het aantal woningen bestemd voor verkoop uit de zgn. verkoopvijver bedraagt 208. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen 1 jaar zal worden verkocht bedraagt 5.

Het vastgoed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen". Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 januari	60.978	61.200
<i>Mutaties</i>		
- Nieuwbouw/aankoop	4.588	-
- Herrubricering naar DAEB, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-1.222	-2.290
	<u>3.366</u>	<u>-2.290</u>
<i>Waardeveranderingen</i>		
- Niet gerealiseerde waardeverandering	9.986	2.068
- Overige waardeverandering	-	-
	<u>9.986</u>	<u>2.068</u>
Saldo per 31 december	<u>74.330</u>	<u>60.978</u>
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	<u>37.880</u>	<u>28.402</u>

In de niet-DAEB tak zijn niet-DAEB woningen, bedrijfsruimten en garageplaatsen ondergebracht. Niet-DAEB woningen zijn de woningen die bij mutatie boven de liberalisatiegrens worden verhuurd.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen wordt onderstaande methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig betrekking hebben op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB of niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze betrekking hebben op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding DAEB en niet-DAEB woningen (92% - 8%).

Eind 2024 zijn voor 46 van de 216 niet-DAEB woningen daadwerkelijk geliberaliseerde huurcontracten uitgegeven. De overige 170 woningen hebben de status "te liberaliseren bij mutatie".

De ongerealiseerde waardeveranderingen van de marktwaarde worden verantwoord in de winst & verliesrekening.

De waardeverandering ten laste van het resultaat over 2024 bedraagt € 69.979.202 (2023: € 13.404.406).

Voor de bepaling van de marktwaarde is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 januari	1.765	1.639
- opbrengst verkochte woningen		0
		0
Waardeverandering boekjaar	37	31
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-19	94
Saldo per 31 december	<u>1.783</u>	<u>1.764</u>

De waardering van een VoV-woning gebeurt op basis van de marktwaardewaardering volgens het handboek.

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ645.220). In 2024 is één woning verkocht met een terugkoopverplichting.

Er zijn eind 2024 nog 8 woningen waar een terugkoopverplichting op zit.

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade. Alle woningen en garages zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. In geval van schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering.

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende goederen in exploitatie bedraagt in totaal € 776.796.000.

Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2024 voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2023).

Verloopstaat - 2024 Random Wonen			
	DAEB	Niet-DAEB	
	Totaal	Totaal	Totaal
Waarde 2023	€ 429.143.951	€ 60.978.149	€ 490.122.099
Voorraadmutaties	€ 22.361.679	€ 3.451.956	€ 25.813.634
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 1.006.029	-€ 1.253.994	-€ 2.260.023
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	€ 23.940	€ 0	€ 23.940
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	€ 238.989	€ 0	€ 238.989
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 23.104.779	€ 4.705.949	€ 27.810.729
Vastgoedgegevens	€ 23.571.944	€ 3.012.972	€ 26.584.916
Oppervlakte	€ 60.178	€ 0	€ 60.178
Contractuur	€ 10.408.890	€ 1.572.104	€ 11.980.994
Leegstand	€ 336.465	€ 0	€ 336.465
Maximale huur	€ 1.794.778	€ 33.016	€ 1.827.794
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 1.188.291	€ 63.140	-€ 1.125.150
WOZ-waarde	€ 13.303.806	€ 1.345.624	€ 14.649.430
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 1.399	-€ 913	€ 486
Complexdefinitie en verkooprestricties	-€ 1.145.280	€ 0	-€ 1.145.280
Methodische wijzigingen	€ 10.524.712	€ 454.738	€ 10.979.450
Toevoeging middenhuur	€ 605.938	€ 7.527	€ 613.465
Overdrachtskosten	€ 4.662.635	€ 323.636	€ 4.986.272
Mutatie definitief handboek	€ 5.256.139	€ 123.574	€ 5.379.713
Validatie	€ 21.214.304	€ 5.168.998	€ 26.383.302
Validatie markthuurstijging	€ 1.288.328	€ 0	€ 1.288.328
Validatie disconteringsvoet	€ 19.925.976	€ 5.168.998	€ 25.094.975
Marktontwikkelingen	€ 9.859.878	€ 1.263.968	€ 11.123.846
Macro-economische parameters	€ 2.510.355	-€ 16.070	€ 2.494.285
Sociale en vrije sector huurgrens	-€ 81.967	€ 0	-€ 81.967
Reguliere huurstijging	-€ 1.285.106	€ 3.607	-€ 1.281.498
Markthuurstijging	€ 1.936.648	€ 561.060	€ 2.497.709
Historische leegwaardestijging	€ 40.481.784	€ 6.838.958	€ 47.320.742
Splitsingskosten	-€ 25.550	-€ 12.383	-€ 37.934
Verkoopkosten	-€ 585	-€ 3.685	-€ 4.270
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 2.708.133	-€ 514.954	-€ 3.223.087
Beheerkosten	-€ 1.879.383	-€ 69.204	-€ 1.948.587
Belastingen en verzekeringen	€ 201.301	€ 16.929	€ 218.229
Disconteringsvoet	-€ 29.289.486	-€ 5.540.290	-€ 34.829.777
Waarde 2024	€ 516.676.467	€ 74.330.780	€ 591.007.247

Macro economische parameters

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het handboek modelmatig waarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld.

Parameters woonegelegenheden

	2024	2025	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Leegwaardestijging	10,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhouds onderhoud per VHE EGW	€ 1.532 tot € 2.327 (afhankelijk van type bezit)					
Instandhouds onderhoud per VHE MGW	€ 1.303 tot € 2.426 (afhankelijk van type bezit)					
Beheerkosten	Voor EGW 542,49 en MGW 532,33					
Overige zakelijke lasten	0,07% Van de WOZ waarde peildatum 1-1-2023					
Huurderving als % van de huursom	Jaarlijks 1% van de huursom					

In het doorexploiteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar markthuurl of de maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31-12-2024.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Standaard contractduur	5 jaar
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,33 p/m2 voor BOG en € 8,91 p/m2 voor MOG
Mutatiekosten	€ 12,29 p/m2 voor BOG en € 14,89 p/m2 voor MOG/ZOG
Beheerskosten	BOG 3% van de markthuurl en MOG 2% van de markthuurl
Zakelijke lasten	0,13% van de WOZ waarde

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Instandhoudingsonderhoud	Parkeerplaats € 67,67,- p/jr Garagebox € 227,82,- p/jr
Beheerskosten	Parkeerplaats € 33,83,- p/jr Garagebox € 46,24,- p/jr
Zakelijke lasten	0,23% van de WOZ waarde

Disconteringsvoet

Gemiddelde disconteringsvoet voor het DAEB-vastgoed betreft	6,02%
Gemiddelde disconteringsvoet voor het NDAEB-vastgoed betreft	6,56%
Gemiddelde disconteringsvoet voor het gehele bezit betreft	6,10%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 322.147.760. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 59.683.981.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	74-80%	74-80%
Onderhoudsnorm	2.864	2.625
Beheerlasten	864	905
Discontovoet	4,61%	5,54%

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 3.

Random Wonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor de periode 2025 t/m 2034.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Random Wonen conditiemetingen. Dit doet zij door jaarlijks 1/3 van haar bezit te laten inspecteren. In 3 jaar tijd is dan het hele bezit aan de beurt geweest, waarna de cyclus opnieuw begint. Voor bitumineuze daken geldt dat dit jaarlijks wordt geschouwd op vervuiling, blazen etc. en periodiek over het gehele dak wordt gerapporteerd. Dit is meestal een paar jaar voor de theoretische vervanging. Op grond hiervan wordt besloten het dak eerder, of later aan te pakken.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op

complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Random Wonen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar (varieert per complex/ materiaalsoort e.d.)
Installaties – ketels	18 jaar
Dak vervanging – bitumineus	25 jaar
Voegwerk	25 jaar
Kozijnvervanging	60 jaar (varieert per complex)
ventilatie vervangen	18 jaar
verlichtingsarmaturen	15 jaar
intercom	15 jaar
Warmtepompen	15 jaar
Postkasten	25 jaar
Binnenschilderwerk portieken	16 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

De MJOB kent een horizon van 45 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Random Wonen normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

EFG labels

Random Wonen heeft nog 164 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastenorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 – 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De mate waarin de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaarde is in onderstaande tabel opgenomen. Hierin wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 50 per vhe hoger	€ 19,9 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 per vhe hoger	€ 1,8 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 per vhe hoger	€ 10,4 miljoen lager

1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 januari	16.147	3.847
Overboekingen naar exploitatie	-21.434	-9.413
Investerings nieuwbouw	3.826	20.469
Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties	1.626	1.243
Saldo per 31 december	<u>165</u>	<u>16.147</u>

Verloopstaat in ontwikkeling per project

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tuindershof-Noord fase 1 (A & C)		
Saldo per 1 Januari	0	3.377
Overboekingen naar exploitatie	0	-4.396
Investerings	0	1.018
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tuindershof-Noord fase 2		
Saldo per 1 Januari	5.418	465
Overboekingen naar exploitatie	-8.284	0
Investerings	1.770	4.259
Onrendabele top	1.096	694
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>5.418</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tuindershof-Noord fase 3a		
Saldo per 1 Januari	10	5
Investerings	795	5
Onrendabele top	-805	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>10</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tuindershof-Zuid fase 4		
Saldo per 1 Januari	10.608	0
Overboekingen naar exploitatie	-13.078	0
Investerings	1.135	10.058
Onrendabele top	1.335	549
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>10.608</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Centrumlijn-Zuid 1		
Saldo per 1 Januari	9	0
Investerings	9	9
Saldo per 31 december	<u>18</u>	<u>9</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tuindershof-Noord fase 3		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	0	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gildehof		
Saldo per 1 Januari	0	0
Overboekingen naar exploitatie	0	-5.017
Investerings	0	5.017
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kuyperlaan		
Saldo per 1 Januari	69	0
Investerings	6	69
Saldo per 31 december	<u>75</u>	<u>69</u>

Irenestraat	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 Januari	28	0
Investerings	10	28
Saldo per 31 december	<u>38</u>	<u>28</u>
Raaijgras	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 Januari	5	0
Overboekingen naar exploitatie	-71	0
Investerings	66	5
Onrendabele top	0	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>5</u>
Tuindershof-Noordfase 3b1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	9	0
Saldo per 31 december	<u>9</u>	<u>0</u>
Tuindershof-Noordfase 3b2	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	6	0
Saldo per 31 december	<u>6</u>	<u>0</u>
Herontwikkeling Oranjehof	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	17	0
Saldo per 31 december	<u>17</u>	<u>0</u>
Complex 007	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	1	0
Saldo per 31 december	<u>1</u>	<u>0</u>
Complex 008	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	1	0
Saldo per 31 december	<u>1</u>	<u>0</u>
Complex 017	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	2	0
Saldo per 31 december	<u>2</u>	<u>0</u>

De mogelijke afwaardering van de berekende onrendabele investering wordt verantwoord onder de voorzieningen.

De ORT voor het project Tuindershof Fase 3A bedraagt € 804.827.

Voor het project Tuindershof-Noord Fase 2 zijn in 2024 38 woningen opgeleverd en in exploitatie genomen.

Voor het project Tuindershof-Zuid Fase 4 zijn in 2024 64 woningen opgeleverd en in exploitatie genomen.

1.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 januari	2.805	0
Overboekingen naar exploitatie	-4.589	0
Investerings nieuwbouw	978	3.595
Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties	806	-791
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>2.805</u>

Verloopstaat in ontwikkeling per project

Tuindershof fase 5	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 Januari	2.805	0
Overboekingen naar exploitatie	-4.589	0
Investerings	978	3.595
Onrendabele top	806	-791
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>2.805</u>

De ORT voor het project Tuindershof Fase 5 bedraagt € 805.988.

Voor het project Tuindershof Fase 5 zijn in 2024 15 woningen opgeleverd en in exploitatie genomen.

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Kantoorgebouw	2024
Aanschafwaarde	4.580
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-2.294
Saldo per 1 januari	2.286
Investeringen	5
Desinvesteringen	0
Mutatie aanschafwaarde	5
Afschrijvingen	-170
Mutaties in de afschrijvingen	-170
Aanschafwaarde	4.585
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-2.464
Saldo per 31 december	2.121
Overige onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	
Aanschafwaarde	1.505
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.229
Saldo per 1 januari	276
Investeringen	41
Desinvesteringen	-36
Mutatie aanschafwaarde	5
Afschrijvingen	-81
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	33
Mutaties in de afschrijvingen	-48
Aanschafwaarde	1.510
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.277
Saldo per 31 december	233
Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie per 31 december	2.354

De overige onroerende zaken t.d.v. de exploitatie betreffen inventaris en vervoermiddelen

Verzekerde waarde

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2025 (deze waarde is in onderstaand overzicht weergegeven). De specificatie van de verzekeringsportefeuille van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Verzekerde waarde
Kantoorpand en werkplaats	5.159
Inventarissen en computerapparatuur	844
Vervoermiddelen	216
Terreinen	0
	6.219

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde die gehanteerd wordt voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2023) in 2024 totaal € 1.204.000.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	lineair	30 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Installaties	lineair	10-25 jaar
Inventaris	lineair	3-10jaar
Vervoermiddelen	lineair	5-8 jaar

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)	2024	2023
	109	105
3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart	2.709	2.788
Saldo per 31 december	2.818	2.893

3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

Saldo per 1 januari	2024	2023
	105	108
Mutatie Dis/Agio leningen	4	-3
Mutatie latentie uit hoofde verliesverrekening	0	0
Compensabel in boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	109	105

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen inzake agio/disagio leningen.

In de berekening is gerekend met het gemiddelde financieringspercentage van het vreemd vermogen in 2024 van 3,52%, een looptijd van 20 jaar en een Vpb-tarief van 25,8%

3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart

Deze vordering betreft de uitgestelde betalingen van verkochte woningen onder de koopstart regeling (een regeling waarbij kopers, onder voorwaarden, gebruik kunnen maken van een uitgestelde betaling van een deel van de koopsom).

2024	2023
2.709	2.788

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop	2024	2023
	347	206
4.2 Overige voorraden	113	113
Saldo per 31 december	460	319

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)	2024	2023
	675	375
Doorverkoop koopgarant	0	0
Waardering na huuropzegging	51,36%	55,02%
Saldo per 31 december	347	206

Herclassificatie/gerubriceerd onder Sociaal vastgoed in exploitatie	-347	-206
---	------	------

Aantal woningen	2	1
-----------------	---	---

4.2 Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	2024	2023
	113	113
Overig	0	0
Saldo per 31 december	113	113

5. VORDERINGEN

	2024	2023
5.1 Debiteuren	145	181
5.2 Overige vorderingen	64	53
5.3 Overlopende activa	383	549
Saldo per 31 december	592	783

5.1 Debiteuren

	2024	2023
Specificatie naar oninbaarheid:		
Saldo debiteuren per 31 december	201	217
Afwaardering wegens oninbaarheid	-56	-36
Totaal	145	181

Specificatie naar tijdsduur en debiteuren

	huurachterstand	
	31.12.24	31.12.23
< 1 maand	29	22
1 tot 2 maanden	8	14
2 tot 3 maanden	2	1
> 3 maanden	162	181
Saldo per 31 december	201	217

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,89% (2023: 1,05%) van de brutojaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	3	9
Te vorderen belastingen	0	0
Overige vorderingen	61	44
Saldo per 31 december	64	53

5.3 Overlopende activa

	2024	2023
Vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters	193	221
Te ontvangen subsidie blokverwarming	0	261
Te ontvangen subsidie LED-verlichting	124	0
Te ontvangen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen	23	28
Overige overlopende activa	43	40
Saldo per 31 december	383	549

De post vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters heeft een langdurig karakter. Er wordt jaarlijks een bedrag afgeschreven.

De overlopende activa bestaat uit kosten voor 2024.

6. LIQUIDE MIDDELEN

- Rabobank	1.726	1.548
- Kas	0	0
Bankgarantie	1.350	1.350
Saldo per 31 december	3.076	2.898

De liquide middelen Rabobank en kas staan ter vrije beschikking van Rndom Wonen

De afgegeven bankgarantie is niet opeisbaar tot 31 maart 2028

7. EIGEN VERMOGEN

	2024	2023
Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	436.669	354.726
7.1 Herwaarderingsreserve	331.536	257.323
7.2 Overige reserves	105.133	97.404
Saldo per 31 december	436.669	354.726

7.1 Herwaarderingsreserve

	2024	2023
Stand per 1 januari	257.323	270.994
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	18	126
Vrijval verkoop VOV	-82	0
Vrijval verkoop DAEB vastgoed in exploitatie	-827	-884
Vrijval verkoop niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
	256.432	270.235
Waarde- daling/stijging vastgoed in exploitatie	75.104	-12.912
Saldo per 31 december	331.536	257.323

7.2 Overige reserves

	2024	2023
<i>Algemene bedrijfsreserve</i>		
Saldo per 1 januari	97.404	90.070
Waardeverandering in boekjaar VoV	-18	-126
Vrijval verkoop VOV	82	0
Vrijval verkoop vastgoed in exploitatie	827	884
Mutatie herwaarderingsreserve	-75.104	12.912
	23.191	103.741
Resultaat boekjaar	81.942	-6.337
Saldo per 31 december	105.133	97.404

Resultaatbestemming

Resultaat ten gunste van de algemene reserve	7.729	7.335
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	74.213	-13.671
Totaal	81.942	-6.336

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen wordt toegevoegd aan de algemene reserve.
De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden ten gunste gebracht van de herwaarderingsreserve.

8. VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	52	0
Voorziening overige zaken	0	0
Saldo per 31 december	52	0

<u>2024</u>	<u>2023</u>
52	0
0	0
52	0

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo per 1 januari	0	1.747
Dotaties	857	0
Vrijval/onttrekkingen	-805	-1.747
Saldo per 31 december	52	0

0	1.747
857	0
-805	-1.747
52	0

Specificatie voorzieningen per complex:

Tuindershof fase 3	52	0
Totaal	52	0

52	0
52	0

Voor de projecten waarvoor een investeringsbesluit is genomen wordt een onrendabele top berekend. De onrendabele top is het verschil van de stichtingkosten en de marktwaarde bij aanvang exploitatie. Na de investeringsbeslissing vindt de aanbesteding plaats en wordt de definitieve voorziening bepaald. Uitgaven worden eerst aan de voorziening onttrokken, daarna worden ze verantwoord onder de post "in ontwikkeling."

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen	152.233	150.180
9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV	1.593	1.610
Saldo per 31 december	153.826	151.790

<u>2024</u>	<u>2023</u>
152.233	150.180
1.593	1.610
153.826	151.790

9.1 Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari	155.576	136.623
Bij: nieuwe leningen	10.000	20.500
Op/afname roll over leningen	-2.500	2.500
Afgeloste leningen	0	0
Af: aflossingen (conform schema)	-5.396	-4.047
Boekwaarde per 31 december	157.680	155.576

<u>2024</u>	<u>2023</u>
155.576	136.623
10.000	20.500
-2.500	2.500
0	0
-5.396	-4.047
157.680	155.576

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden	-5.447	-5.396
Langlopende leningen kredietinstellingen	152.233	150.180

-5.447	-5.396
152.233	150.180

Naar rente percentages:		Naar rentevast periodes:		Naar aflopende leningen:	
Variabel	1.000				
vast 0% < 1%	1.758	tot 3 maanden	1.000	tot 3 maanden	
vast 1% < 2%	39.931	3 / 12 maanden	0	3 / 12 maanden	
vast 2% < 3%	10.315	1 tot 5 jaar	3.222	1 tot 5 jaar	912
vast 3% < 4%	24.200	5 tot 10 jaar		5 tot 10 jaar	8.296
vast 4% < 5%	77.942	10 tot 15 jaar		10 tot 15 jaar	30.040
vast 5% < 6%	1.096	15 tot 20 jaar		15 tot 20 jaar	37.217
vast > 6%	1.438	einde looptijd	153.458	> 20 jaar	81.215
Totaal	157.680		157.680		157.680

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,52%.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2024 € 206,8 miljoen (2023: € 193,3 miljoen).

De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, zoals berekend door het WSW.

9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

	2024	2023
Saldo 1 januari	1.610	1.516
Vermeerderingen / verminderingen	162	94
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-179	0
Saldo per 31 december	1.593	1.610

Waarvan met een looptijd > 5 jaar 0 0

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ645.220).

Zekerheden

De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door de gemeente Pijnacker-Nootdorp en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
10.1 Schulden aan leveranciers	1.003	1.706
10.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	1.238	2.447
10.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	5.447	5.396
10.4 Overlopende passiva	3.672	4.019
Saldo per 31 december	<u>11.360</u>	<u>13.567</u>

Het kortlopende deel van de langlopende schulden bestaat uit de aflossingsverplichting van leningen die vervallen binnen een jaar na balansdatum en reguliere aflossingen op langlopende leningen.

10.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Omzetbelasting	349	1.514
Loonbelasting	83	54
Pensioenfondsen	26	51
Te betalen vennootschapsbelasting	781	828
Saldo per 31 december	<u>1.238</u>	<u>2.447</u>

10.4 Overlopende passiva

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nog niet vervallen rente geldleningen	3.213	3.030
Nog te betalen kosten nieuwbouw	0	157
Vooruitontvangen huren	159	141
Servicekosten	146	252
Accountantskosten	24	61
Verlofuren	49	57
Transitorisch onderhoud	24	140
Overige	57	183
Saldo per 31 december	<u>3.672</u>	<u>4.019</u>

De posten verantwoord onder de overlopende passiva zijn allemaal kortlopend.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Random Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het reglement van deelneming WSW een Obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo 2023 (4,1 miljoen). Op deze lening kan alleen trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Random Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op grond van de Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed in de dVi 2022 als onderpand ingezet (€602 miljoen aan WOZ-waarde, peildatum WOZ-waarde 1-1-2022). In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om eventueel hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van de betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen.

In 2013 zijn 16 woningen verkocht onder de "oude" MGE-voorwaarden. In 2002 is het bestuursbesluit genomen om de MGE-woningen niet terug te kopen. Wel heeft Random Wonen een clausule opgenomen dat bij doorverkoop binnen 15 jaar een bepaald winstbestanddeel aan de corporatie afgedragen moet worden. Verder is uitgesloten dat het vastgoed onrechtmatig wordt verhandeld en is bij de verkoop vastgelegd en bij de koper bekend dat Random Wonen het vastgoed niet meer terugkoopt. Derhalve is geen terugkoopverplichting opgenomen.

De resterende verplichting per 31 december 2024 voor de nieuwbouw bedraagt € 2.786.269.

Random Wonen heeft een aandeel in 7 VvE's. Het gaat om totaal om 121 woningen.

Het totale aandeel in de onderhoudsvoorziening en de algemene reserve bedraagt € 503.000.

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt.

De zogenoemde dekkingsgraad bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze dekkingsgraad bedraagt afgerond 129% ultimo 2024. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN VERLIESREKENING

Functionele winst- en verliesrekening x € 1.000	Totaal 2024	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Totaal 2023	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023
Huuropbrengsten	21.060	18.580	2.480	19.411	17.054	2.357
Opbrengsten servicecontracten	1.540	1.509	31	1.327	1.302	25
Lasten servicecontracten	-1.545	-1.520	-25	-1.323	-1.299	-24
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.056	-935	-121	-1.113	-987	-126
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.202	-6.399	-803	-5.105	-4.352	-753
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-823	-723	-100	-781	-678	-103
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.974	10.512	1.462	12.416	11.040	1.376
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	2.256	2.256	0	1.772	1.772	0
Toegerekende organisatiekosten	-53	-53	0	-36	-36	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.006	-1.006	0	-988	-988	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.197	1.197	0	748	748	0
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	2.635	1.829	806	2.198	2.055	143
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	75.104	65.241	9.863	-13.404	-15.472	2.068
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	37	37	0	31	31	0
Waardeveranderingen	77.776	67.107	10.669	-11.175	-13.386	2.211
Opbrengsten overige activiteiten	183	108	75	163	94	69
Kosten overige activiteiten	-196	-158	-38	-173	-141	-32
Overige activiteiten	-13	-50	37	-10	-47	37
Overige organisatiekosten	-1.068	-987	-81	-992	-932	-60
Leefbaarheid	-164	-155	-9	-155	-147	-8
Rentebaten interne lening	549	549		549	549	
Rentelasten interne lening	-549		-549	-549		-549
Waardeverandering financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	44	44	0	30	30	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.519	-5.519	0	-4.959	-4.959	0
Financiële baten en lasten	-5.475	-4.926	-549	-4.929	-4.380	-549
Bedrijfsresultaat voor belastingen	84.227	72.698	11.529	-4.097	-7.104	3.007
Belastingen	-2.285	-2.063	-222	-2.239	-2.034	-205
Resultaat niet-DAEB		11.307			2.802	
Bedrijfsresultaat na belastingen	81.942	81.942	11.307	-6.336	-6.336	2.802

11.1 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen in exploitatie
Onroerende zaken niet zijnde woningen

Te ontvangen nettohuur:

Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid

Totaal

<u>2024</u>	<u>2023</u>
20.804	19.124
356	341
21.160	19.465
-100	-54
21.060	19.411

De "te ontvangen nettohuur" is t.o.v. het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar

Eenmalige huurverlaging

Mutatie huuropbrengst nieuwe woningen t.o.v. vorig boekjaar

Huurharmonisatie + diverse aanpassingen

Verkoop van huurwoningen in boekjaar

Totaal

515	547
-69	-252
1.053	227
227	14
-30	-35
1.696	501

11.2 Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten

Vergoedingsderving

Overige opbrengsten en vergoedingen

Totaal

<u>2024</u>	<u>2023</u>
1.363	1.169
-7	-9
184	167
1.540	1.327

11.3 Lasten servicecontracten

Onderhoud etc.

Glasverzekering

Gas, water etc.

Electra, telefoon, etc.

Totaal

<u>2024</u>	<u>2023</u>
452	402
70	59
830	706
193	156
1.545	1.323

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten

Toegerekende organisatiekosten

<u>2024</u>	<u>2023</u>
638	611
418	502
1.056	1.113

90% van de personeelskosten van de afdeling Financiën wordt hier verantwoord en 97% van de afdeling Verhuur.

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit de kosten die rechtstreeks in verband te brengen zijn met de verhuur- en beheer activiteiten. Dit betreft onder meer huisvestingskosten, kosten Haaglanden, automatiseringskosten, telefonie, VvE-bijdrage en overige algemene kosten.

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Toegerekende personeelskosten	1.064	889
Onderhoudslasten	5.652	3.767
Overige toegerekende organisatiekosten, incl kosten wagenpark	487	449
	<u>7.203</u>	<u>5.105</u>

Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	1.092	973
Mutatieonderhoud	403	588
Planmatig onderhoud	4.449	2.484
Overig onderhoud (onderhoud aan verkoopwoningen, investeringsonderhoud, etc.)	11	5

Onderhoudslasten

	5.955	4.050
--	-------	-------

Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)

	-303	-282
--	------	------

Werkzaamheden door derden en materiaal verbruik

	<u>5.652</u>	<u>3.768</u>
--	---------------------	---------------------

De onderhoudslasten zijn in het jaar 2024 aanzienlijk hoger dan 2023, met name in het planmatige deel. Dit is eenmalig en opgenomen in de begroting 2024. De onderhoudslasten blijven wel binnen de begroting.

Conform de toelichting onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten worden aan de onderhoudslasten nu ook automatiseringskosten en afschrijvingskosten van investeringen ten dienst van de exploitatie toegerekend.

Van de VvE bijdragen wordt 60% aan het onderhoud toegerekend.

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Verhuurdersbijdrage	10	8
Belastingen	754	710
Verzekeringen	58	62
	<u>822</u>	<u>780</u>

Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kantoorpand	170	167
Wagenpark	2	2
Inventaris	79	76
	<u>251</u>	<u>245</u>

In de functionele V&W zijn de afschrijvingen aan de diverse activiteiten toegerekend.

Totale personeelskosten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruto lonen inclusief ziekengeld	1.713	1.579
Sociale lasten	287	255
Pensioenlasten	194	202
Overige personeelskosten incl. inhuur	335	157
Totaal	<u>2.529</u>	<u>2.193</u>

Toerekening lonen, sociale lasten en pensioenen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	638	611
Lasten service contracten	27	22
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.064	889
Overige activiteiten	37	34
Overige organisatiekosten	314	316
Leefbaarheid	75	67
Projecten	39	97
Totaal	<u>2.194</u>	<u>2.036</u>

Formatie en bezetting

Ultimo 2024 zijn er 35 medewerkers (2023:34) werkzaam bij Random Wonen die samen 28,5 FTE (fulltime equivalent) bezetten. De boven formativiteit bedraagt ultimo 2024 1,3 FTE en wordt veroorzaakt door de inzet van extra opzichterscapaciteit en een BBL leerling-vakman bij vastgoed.

Afdeling

	Formatie	Bezetting	Bezetting
	<u>Ultimo 2024</u>	<u>Ultimo 2024</u>	<u>Ultimo 2023</u>
Directie, bedrijfsondersteuning en communicatie	2,6	2,6	2,6
Finance & control	4,3	4,1	3,4
Vastgoed (nieuwbouw, onderhoud en vakploeg)	13,9	15,0	15,4
Wonen (verhuur, leefbaarheid en klantcontact)	6,5	6,8	5,9
Totaal	27,3	28,5	27,3

12. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.256	1.772
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-53	-35
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.006	-988
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.197	749

Specificatie naar soort vastgoed:

DAEB vastgoed in exploitatie	-3.391	749
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.588	0
	1.197	749

De verkoopopbrengst betreft de opbrengst van 5 verkochte woningen in 2024.

13.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Overige waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	255	0
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	2.380	2.198
	2.635	2.198

13.2 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	65.118	-15.472
Waardeverandering DAEB vastgoed in ontwikkeling	0	0
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.986	2.068
	75.104	-13.404

14. Overige activiteiten

	2024	2023
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden	44	42
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden zonnepanelen	139	121
14.2 Toegerekende personeelskosten	-37	-34
14.2 Toegerekende organisatiekosten	-20	-18
14.2 Kosten zonnepanelen	-139	-121
	-13	-10

Onder de overige activiteiten zijn de opbrengsten en kosten i.v.m. de zonnepanelen verantwoord.

15. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	314	316
Toegerekende organisatiekosten	691	460
Bijdrage AW	16	14
Obligoheffing	47	201
	1.068	991

In de overige organisatiekosten zijn onder andere de kosten van governance en bestuur, overige personeelskosten en de kosten van de externe accountant opgenomen.

Conform de richtlijn van SBR-Wonen is de bijdrage AW onder deze post verantwoord.

Accountants- en (fiscale) advieskosten :

	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	108	65
Adviesdiensten op fiscaal terrein	16	8
Totaal	124	73

Bovenstaande honoraria is conform de toegerekende kosten aan het boekjaar.

16. Leefbaarheid

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	75	67
Kosten leefbaarheid	63	64
Toegerekende organisatiekosten	27	24
	165	155

17.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige renteopbrengsten	44	30
	44	30

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Rente leningen kredietinstellingen en soortgelijke kosten	5.519	4.959
	5.519	4.959

18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2024	2023
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	84.227	-4.097
Totaal correctie bedrijfslasten	-77.803	11.218
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-769	-789
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	3.271	2.621
Fiscaal resultaat	8.926	8.953

19% over € 200.000

38

59

25,8% over restant

2.251

2.177

Vennootschapsbelasting

2.289

2.236

Correctie bedrijfslasten

Niet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-77.776	11.175
Geactiveerde onderhoudskosten - regulier	0	16
Agio vrijval	22	-22
Disagio vrijval	-49	49
Totaal correctie bedrijfslasten	-77.803	11.218

Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belast verkoopresultaat woningen	-1.023	-751
Afschrijvingen	-194	-236
Activering rente	448	198
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-769	-789

Correctie Earningsstrippingmaatregel

Fiscale EBITDA	11.155	11.541
Aftrekbaarheid maximaal 20% (2021 30%) van de fiscale EBITDA	2.231	2.308
Rentelasten	5.502	4.929
Maximale aftrekcapaciteit	-2.231	-2.308
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	3.271	2.621

Belastingen boekjaar

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2024 2,9 % (2023 28,6%). Het grote verschil ten opzichte van het toepasselijke belastingtarief van 25,8% komt met name doordat geen belastinglatentie wordt gevormd voor de verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed, en de niet aftrekbare ATAD-rente.

Het niet verrekenbare deel van de rente als gevolg van de Earningsstrippingsmaatregel ad. € 3.271.279 is in het beginsel in de toekomst onbepaald aftrekbaar als rentelast, indien in de toekomst de rentelasten lager zijn dan 20% van de EBITDA.

Omdat uit de meerjarenbegroting blijkt dat er op afzienbare termijn geen mogelijkheid is tot aftrek, is geen actieve latentie voor deze rentepost in de balans opgenomen.

De post belastingen is als volgt opgebouwd:

	2024	2023
Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat	0	0
Te betalen VPB fiscaal resultaat	2.289	2.236
Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen	-4	3
Totale belastingbaten respectievelijk belastinglast	2.285	2.239

Overige toelichtingen

Honorering bestuurder ex WNT

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over 2024 bij Random Wonen uit drie personen.
De bestuurder valt op grond van art. 4.1 WNT, onder de wet Normering Topinkomens.
Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2 WNT, niet zijnde topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging het maximum te boven gaat.
De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, bezoldigingsklasse E, waarvoor een maximum geldt van € 170.000.

De berekening is als volgt:

De heer L. de Boer periode 1-1-2024 t/m 14-05-2024
Mevrouw G.Y. Esser periode 01-05-2024 t/m 30-11-2024
Mevrouw Y. v.d. Tol-v.d. Weyer 1-12-2024 t/m 31-12-2024

Specificatie Bezoldiging WNT	L. de Boer		G.Y. Esser ¹	Y. v.d. Tol-v.d. Weyer
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2024</u>
Loon incl. 8% vakantiegeld	48.624	126.166	47.743	10.584
Belastbare vaste kosten vergoeding	0	400	187	0
Totaal beloning en belastbare kostenvergoedingen	48.624	126.566	47.930	10.584
Werkgeversaandeel pensioenpremies SPW (exclusief FLOW)				
Pensioenpremie	7.791	20.171	5.518	1.674
Premie WIA-plus en WGA hiaatpensioen	29	74	34	7
Premie WIA-excedentpensioen	132	276	43	27
Totaal voorzieningen beloningen betaalbaar op termijn	7.952	20.521	5.595	1.707
Totaal bezoldiging volgens definitie WNT	56.575	147.087	53.525	12.291

¹ Ad Interim

Toezi chthouders

Functie	Den Drijver	De Groot	Van Hekken	Ong	Broekman	Doomweerd	Geelhoed
	lid/voorzitter RvC	lid/voorzitter RvC	lid RVC	lid RVC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Duur dienstverband	1/1-31/07	1/8-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/7	1/8-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging 2024							
Beloning (exclusief BTW)	10.710	7.650	12.240	0	7.140	5.100	12.240
Belaste kostenvergoeding	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	10.710	7.650	12.240	0	7.140	5.100	12.240
Max. 2024 VTW WNT	25.500	17.000	17.000	8.150	17.000	17.000	17.000
Bezoldiging 2023	17.604		11.736	5.868	11.736		11.736
Max. 2023 VTW WNT	24.450		16.300	8.150	16.300		16.300

Formatie en bezetting

Ultimo 2024 zijn er 35 medewerkers (2023:34) werkzaam bij Random Wonen die samen 28,5 FTE (fulltime equivalent) bezetten.
De boven formativiteit bedraagt ultimo 2024 1,3 FTE en wordt veroorzaakt door de inzet van extra opzichterscapaciteit en een BBL leerling-vakman bij vastgoed.

Afdeling

	Formatie	Bezetting	Bezetting
	<u>Ultimo 2024</u>	<u>Ultimo 2024</u>	<u>Ultimo 2023</u>
Directie, bedrijfssteun en communicatie	2,6	2,6	2,6
Financie & control	4,3	4,1	3,4
Vastgoed (nieuwbouw, onderhoud en vakploeg)	13,9	15,0	15,4
Wonen (verhuur, leefbaarheid en klantcontact)	6,5	6,8	5,9
Totaal	27,3	28,5	27,3

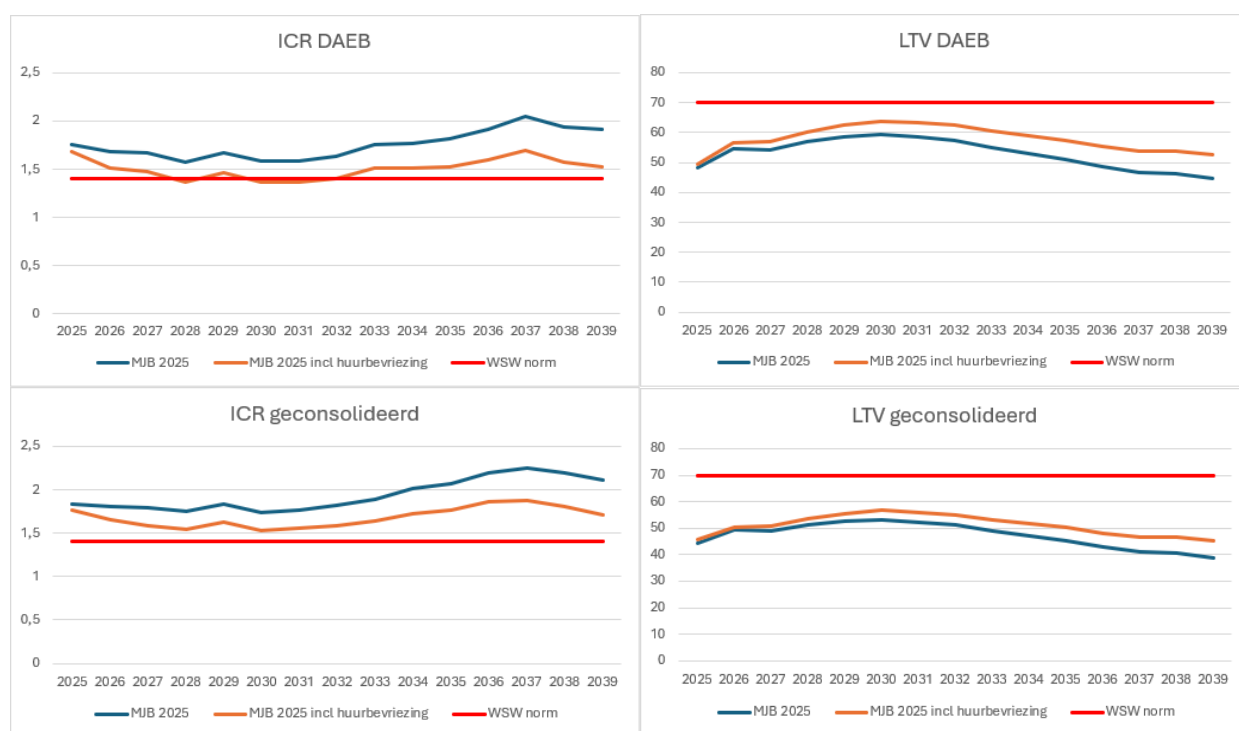
Toelichting impact huurbevriezing 2025 en 2026

Als gevolg van de huurbevriezing wordt de beleidswaarde 2024 € 364.103.112, ten opzichte van € 381.831.742 in de jaarrekening 2024. Een effect van € -17,7 miljoen, ofwel -4,6%. Alle ratio's in 2024 blijven nog daarmee steeds binnen de normen van het WSW.

De huurbevriezing heeft daarnaast impact op toekomstige kasstromen en ratio's. Rendom Wonen heeft daarom een analyse gemaakt ten opzichte van de meerjarenbegroting 2025.

De ICR DAEB is bij Rendom Wonen de meest beperkende ratio. Als gevolg van de huurbevriezing zal deze ratio in de jaren 2028, 2030 en 2031 onder de norm van 1,4 komen. De onderschrijding is echter beperkt en zal vanaf 2032 weer een stijgende trend kennen. De ICR op geconsolideerd niveau voldoet nog steeds in alle jaren aan de norm.

Zowel de LTV DAEB en LTV geconsolideerd blijft Rendom Wonen, ondanks de huurbevriezing in alle jaren (ruim) binnen de norm.



Een compensatie zal een positief effect hebben op de ratio's. Omdat het op dit moment niet duidelijk is of deze komt en hoe deze eruit komt te zien is deze niet meegenomen in de doorrekening.

Op basis van bovenstaande concludeert Rendom Wonen dat de huurbevriezing in 2025 en 2026 impact heeft op de toekomstige financiële positie, maar dat de continuïteit niet in gevaar is.

