



JAARVERSLAG & JAARREKENING 2025

**MEER MENSEN
PASSEND
HUISVESTEN**

OP 21 mei 2026 VASTGESTELD DOOR
DIRECTEUR-BESTUURDER EN RAAD VAN COMMISSARISSEN



INHOUDSOPGAVE

INFOGRAPHIC	3
VOORWOORD	4
DICHTBIJ HUURDERS EN BELANGHOUDERS	5
LOKAAL EN VERBONDEN	13
ORGANISATIE ONTWIKKELING.....	17
INVESTEREN IN DE TOEKOMST	19
FINANCIËN.....	23
BESTUURSVERSLAG	30
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	37
JAARREKENING 2025	53
BALANS PER 31 DECEMBER 2025 NA RESULTAATBESTEMMING	54
WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2025	56
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	59
ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING	60
GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	63
TOELICHTING OP DE BALANS	76
TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING	96
CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	104

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@randonwonen.nl

www.randonwonen.nl

KvK 27212730

INFOGRAPHIC



JAARCIJFERS 2025

van Rondom Wonen

DICHTBIJ

OPRECHT

MEEDENKEND

BETAALBAARHEID

De gemiddelde huur van onze woningen is **€ 689**
dat is **62,6%** van de max. redelijke huurprijs

BESCHIKBAARHEID

0 nieuwbouw woningen
2596 bestaande woningen
137 woningen te huur aangeboden
99 maanden gemiddelde inschrijfduur

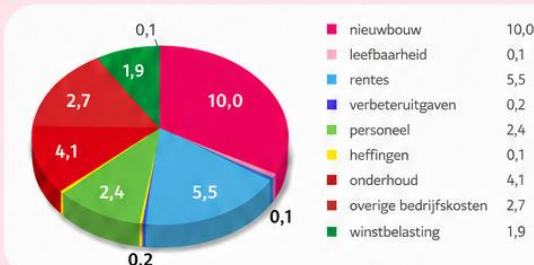
DUURZAAMHEID

Verhuureenheden in bezit op 31-12-2025: **2,939**
Mutaties in 2025: **123**
Mutatiegraad: **4,7%**

**BESTEMMING
HUURINKOMSTEN
(in mln)**

- 18 woningen in centrum Pijnacker (in voorbereiding)
- 128 appartementen in Pijnacker Noord (in voorbereiding)
- 20% van alle woningen heeft zonnepanelen

**ALGEMENE
WAARDERING**



Nieuwe huurders: **7,8** (2024: 7,8)
Reparatieverzoek: **8,7** (2024: 8,5)
Vertrokken huurders: **7,5** (2024: 7,6)

ENERGIELABELS

- 58% label A en hoger
- 15% label B
- 17% label C
- 5% label D
- 5% EFG labels

LEEFBAARHEID

- Organiseren van voorzorgcirkels
- Organiseren van lief- en leed straten
- Introductie cursus voor statushouders
- Organiseren van huurders- en luisterpanels

**NIEUWBOUW-
PROJECTEN**

- Tuindershof fase 3A: 15 appartementen (in aanbouw)
- Tuindershof fase 3B (blok 1): 26 appartementen (in aanbouw)
- Tuindershof fase 3B (blok 2): 35 appartementen (in voorbereiding)
- Centrumlijn Zuid, blok 1: 78 appartementen (in aanbouw)
- Centrumlijn Zuid, blok 3: 62 appartementen (in ontwikkeling)

VOORWOORD

Het jaar 2025 was in corporatie land een veel bewogen jaar, mede door de volatiele politiek. Eind 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken 2025–2035 Rijk door Minister Mona Keijzer ondertekend waarin op nationaal niveau een totaalpakket aan bindende afspraken tussen overheid en corporaties over meer betaalbare woningen, lagere woonlasten, verduurzaming en energiebesparing, betere kwaliteit en leefbaarheid en financiële kaders zijn gemaakt. Nog geen half jaar later wordt er een huurbevriezing voor 2 jaar aangekondigd die een paar maanden later weer van de baan is.

Ondanks deze onrust hebben we weer mooie plannen kunnen omzetten in concrete projecten. In totaal is er opdracht gegeven voor 154 woningen verdeeld over 4 projecten binnen Tuindershof en Centrumlijn Zuid.

Op het vlak van leefbaarheid zijn onder andere de volgende initiatieven verder gestart of verder uitgebouwd: werkgroepen, lief- en leedstraten, verzorgingscirkels, koffierondjes, voorlichting aan statushouders, huurders- en luisterpanels. Een van de doelen van deze initiatieven is het verbinden van huurders onderling. Ook bij onze stakeholdersbijeenkomst stond verbinden centraal: in dit geval was het thema het verbinden van stakeholders ten aanzien van bijzondere doelgroepen.

Daarnaast hebben we net als in 2024 hebben we weer hele mooie resultaten gescoord in de Aedes benchmark. Overall heeft Random Wonen een **A-score** behaald voor het prestatieveld huurdersoordeel en daar zijn wij super trots op!

Als nieuwe bestuurder heb ik het afgelopen jaar vooral geïnvesteerd in het vergroten en versterken van het netwerk en het goed landen in de sector. Mede dankzij mijn ervaren MT en onze mooie organisatie is dat goed gelukt. Het was 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 Random Wonen, betrokken huurders en Argos, samenwerkingspartners en de raad van commissarissen. Samen is het ons in 2025 gelukt weer meer mensen passend te huisvesten in Pijnacker-Nootdorp.

Pijnacker, 21 mei 2026

Yvette van den Tol,
directeur-bestuurder

DICHTBIJ HUURDERS EN BELANGHOUDERS

Woningtoewijzing

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

In 2025 heeft Random Wonen 113 woningen te huur aangeboden via Woonnet Haaglanden. Dit zijn allemaal bestaande woningen. Er is in 2025 geen nieuwbouw opgeleverd.

Naast de 113 woningen die via Woonnet zijn aangeboden, zijn ook 24 woningen direct toegewezen, bijvoorbeeld aan kandidaten met een urgentieverklaring en bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders. In totaal zijn dus 137 woningen in 2025 opnieuw verhuurd. Van de 137 woningen waren 5 woningen niet-DAEB woningen. Hiervan zijn 14 woningen in het Hofland verhuurd. Hiervan doen wij alleen het beheer. In het totaal zijn er dus 123 mutaties van Random Wonen woningen geweest.

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 2025 in de regio Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de inschrijfduur 85 maanden (2024: 78 maanden). Random Wonen had een inschrijfduur van 99 maanden. Het verschil tussen de regio en Random Wonen is het afgelopen jaar groter geworden. In 2025 was het verschil 14 maanden, terwijl dit in 2024 op 8 maanden lag.

De wachttijd exclusief nieuwbouw ligt regionaal op 85 maanden. Voor Random Wonen is de wachttijd exclusief nieuwbouw 99 maanden. Dit laat zien dat de nieuwbouw in Pijnacker populair is en mensen graag in deze gemeente willen wonen.

Mutatiegraad

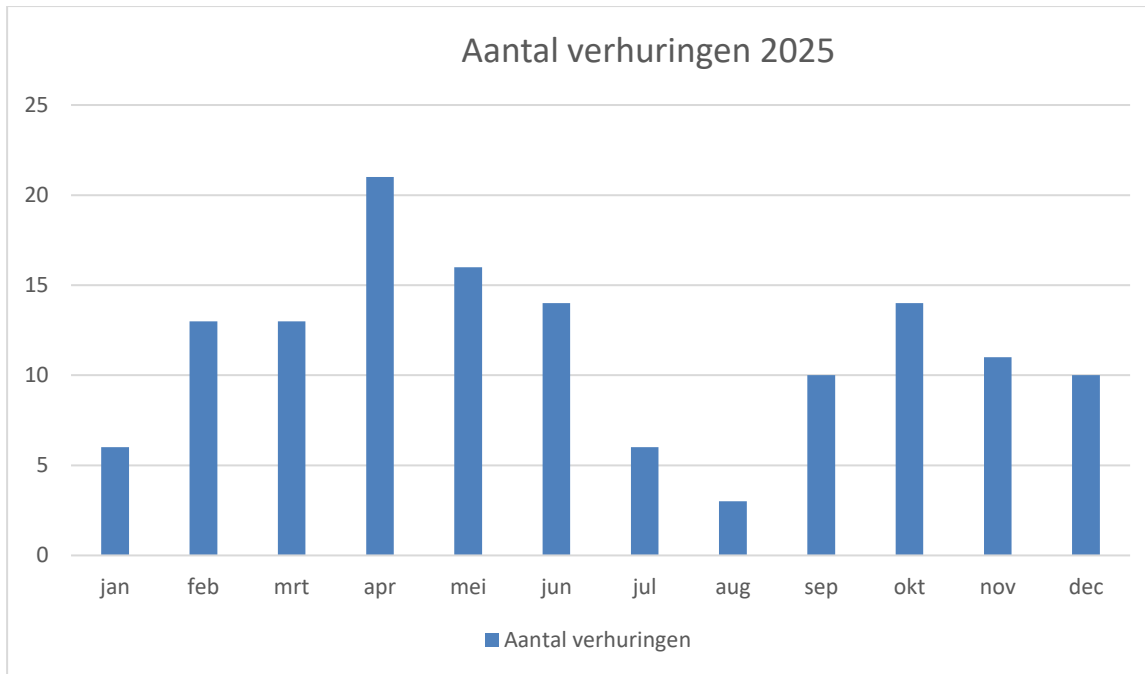
Van de 137 woningen zijn er 132 DAEB en 5 niet-DAEB. Dit resulteert in een mutatiegraad (exclusief verkochte woningen) van 4,7%. Inclusief verkochte woningen ligt de mutatiegraad op 4,9% (3,9 in 2024). Bij het opstellen van de begroting 2025 is rekening gehouden met een mutatiegraad inclusief verkoop van 4%. We zien dat het aantal mutaties meer is dan vooraf werd verwacht.

De mutatiegraad verschilt per woningtype. Zo zien we in onderstaand staatje dat bij eengezinswoningen de mutatiegraad het laagst ligt en bij jongerenwoningen het hoogst. In 2025 zijn 43 eengezinswoningen gemuteerd. Ten opzichte van 2024 (29 egw) is dit een stijging van 14 woningen. De mutatiegraad voor dit woningtype ligt op 3,7%. Dit komt vooral door de doorstroming van huurders uit eengezinswoningen naar Casa Vita, een nieuwbouwcomplex van De Goede Woning.

Type	Aantal verhuringen (excl. Nieuwbouw)	Mutatiegraad
Appartement met lift	47	5,7%
Appartement zonder lift	12	6,3%
Eengezinswoning	43	3,7%
Jongerenwoning	14	14%
Seniorenwoning	15	7,7%
TOTAAL	131¹	5,3%

¹ Exclusief de categorie overige typen woningen zoals fokus en miva ed. 6 woningen vallen in de categorie overigen

Het aantal verhuringen per maand fluctueerde in 2025 behoorlijk, zie onderstaand figuur. In april vond er een piek plaats en in de zomermaanden waren het aantal verhuringen het minst.



Aantal reacties en acceptatiegraad

Van de 137 woningen die zijn verhuurd via Woonnet Haaglanden weten we hoeveel woningzoekenden gereageerd hebben en hoeveel woningzoekenden een woning niet hebben geaccepteerd.

Gemiddeld reageerden 609 woningzoekenden op een vrijgekomen woning. Ten opzichte van 2024 is dit een stijging (2024: 477 woningzoekenden). Regionaal is het aantal reacties toegenomen van 369 reacties naar 407 reacties.

Het gemiddelde aantal weigeringen per advertentie lag in 2025 op 10,3. Deze score is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven. In 2024 lag dit namelijk op een gemiddelde van 10,7.

Bevordering doorstroming

Doorstroming is naast nieuwbouw een goed middel om meer mensen passend te laten wonen. Dit jaar zijn we in overleg met de gemeente en de andere corporaties gestart met de pilot doorstroommakelaar. Twee van onze medewerkers zijn voor 1 dag in de week gestart als doorstroommakelaar. Ze zijn aangesloten bij de doorstroommakelaars van de SVH en hebben deze werkwijze over genomen. Verder zijn introductie gesprekken gehouden met partners in Pijnacker-Nootdorp, zoals IKS, afdeling WMO, SWOP, WoonZorg om bekendheid te genereren. Daarnaast zijn we gestart om doorstroommakelaar bekend te maken onder de inwoners van Pijnacker-Nootdorp. Er is een grote potentie voor de doorstroommakelaar door de vele woningen die de komende jaren opgeleverd gaan worden. Het is goed om nu al daarvoor deze basis te leggen.

Europaregeling

85% van onze vrijkomende woningen moeten wij toewijzen onder de Europagrens (1-persoonshuishouden € 49.669; meerpersoonshuishoudens € 54.847). De overige 15% mag benut worden voor huurders met een hoger inkomen. Hier is in 2025 mondjesmaat gebruik van gemaakt. Slechts drie woningen zijn toegewezen aan een persoon met een hoger inkomen.

Huishoudinkomen	Norm	t/m dec.
< € 49.669 /€ 54.847	≥85%	97,7%
< € 49.669 /€ 54.847	≤15%	2,3%

Passendheidstoets

Jaarlijks moeten wij minimaal 95% van onze nieuwe verhuringen passend toewijzen. In 2025 zijn alle woningen passend toegewezen. Het percentage passend toewijzen over heel 2025 ligt dus op 100%.

Urgentie

Van de 137 verhuringen, inclusief niet-DAEB woningen, zijn 9 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Hiermee komt het percentage op 6,0%. Vorig jaar lag dit percentage op 6,7%.

Overige toewijzingen / zorgwoningen

Random Wonen heeft afspraken met zorgpartijen. Zo verhuren wij collectief woningen aan Philadelphia en Ipse de Bruggen.

Taakstelling vergunninghouders

In 2025 was de taakstelling voor Random Wonen 96 vergunninghouders. Dit aantal is helaas niet gehaald. Tot en met december zijn in totaal 56 vergunninghouders gehuisvest. We hadden uit 2024 een achterstand voor het huisvesten van 40 personen. Deze achterstand is dus niet ingelopen. De belangrijkste reden hiervoor is een mismatch tussen ons woningaanbod, grotere woningen, en de woningvraag van vergunninghouders, vooral éénpersoonshuishoudens. Het jaar 2026 beginnen we dus met een achterstand. Wel zijn we begonnen met onderzoeken of we woningen kunnen delen voor statushouders die wachten op gezinshereniging. We hebben afgesproken dat we in 2026 hiervoor twee woningen gaan aanwijzen.

Niet-DAEB

In 2025 zijn 5 niet-DAEB woningen opnieuw verhuurd. Het totaal aantal niet-DAEB woningen is 216 woningen. Ultimo 2025 worden 46 woningen met een vrije sector huurcontract verhuurd.

Garages

Bij 8 garages is in 2025 de huur beëindigd en zijn deze weer verhuurd. De mutatiegraad lag bij de garages in 2025 daarmee op 4% (2024: 9%).

Actuele vastgoedportefeuille

Op 31 december 2025 had Random Wonen 2.380 DAEB woningen in bezit, 216 niet-DAEB woningen, 219 garages, 117 stallings-/garageplaatsen, 2 eenheden maatschappelijk vastgoed en 5 bedrijfsruimten. In 2025 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	< € 477,20	€ 477,20 - € 682,96	€ 682,96 - € 731,93	€ 731,93 - € 900,07	> € 900,07	Totaal
Type						
Appartement met lift		390	173	212	49	824
Appartement zonder lift	4	147	22	7	1	181
Eengezinswoning	6	488	102	346	249	1191
Jongerenwoning	72	42	1	3	1	119
Seniorenwoning	6	183	40	52	5	286
Totaal verhuureenheden	88	1250	338	620	305	2.601

Random Wonen had ultimo 2025 in totaal 2.994 eenheden in exploitatie, bestaande uit 2.596 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. Dit jaar hebben we het besluit genomen om bij één VvE te gaan onderzoeken het beheer uit handen te geven aan een commerciële VvE beheerder. Mogelijk zal dit in 2026 worden geëffectueerd.

Verkoop

In 2025 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 € 935.841.

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 2025 circa € 0,56 miljoen ontvangen vanuit Koopstart.

Eind 2025 stond één woning leeg die verkocht moest worden.

Klanttevredenheid

Klachtafhandeling

In 2025 zijn in het totaal 39 klachten geregistreerd. 15 hiervan zijn normale technische vragen of overlastmelding. 24 van de meldingen zijn daadwerkelijke klachten over dienstverlening of zijn complexe technische klachten met een langere doorlooptijd.

Van deze 24 klachten zijn er:

- 5 die een complexe klacht betreffen met een technische achtergrond
- 6 betreffen technische problemen na de verduurzaming
- 7 die gaan over dienstverlening van een onderaannemer of externe installateur
- 6 klachten over de dienstverlening van Random Wonen

De klachten zijn over het algemeen naar tevredenheid van huurders opgepakt en opgelost. Vier klachten met betrekking tot het onderhoud zijn niet naar tevredenheid van de huurder opgelost en zijn daardoor gemeld bij de huurcommissie.

Na de verduurzaming van de NAVTA flats is er een aantal klachten binnengekomen over het binnenklimaat. Om te onderzoeken of alle klachten bekend waren bij Random Wonen heeft Inceptivice in onze opdracht een enquête afgenomen over de tevredenheid van de verduurzaming en de vraag gesteld of er nog onopgeloste klachten waren. 12 bewoners gaven in deze enquête aan dat ze nog onopgeloste klachten hadden. Random Wonen is bij deze huurders langsgegaan en heeft de klachten verholpen.

Om er zeker van te zijn dat echt ook alles opgelost was, is een telefonische enquête gehouden onder deze 12 bewoners. Uiteindelijk heeft Inceptivice 9 van de 12 bewoners gesproken. 4 bewoners zijn inmiddels redelijk tevreden (6,7); 5 bewoners zijn nog ontevreden en zeer ontevreden. Van twee huurders bleken er opnieuw klachten die niet bij ons bekend waren. Deze twee huurders zijn nogmaals bezocht en daar is de klacht alsnog opgelost.

Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling en klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

Bij de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling en de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland zijn dit jaar geen klachten over Random Wonen ingediend.

Huurcommissie

Er zijn bij de Huurcommissie dit jaar vier verzoeken om huurverlaging ingediend wegens onderhoudsklachten. Bij twee adressen zijn de klachten ongegrond verklaard. Eén verzoek is niet ontvankelijk verklaard omdat de huurder niet bij de huurcommissie tijdig liet zien dat hij de klacht al bij Random Wonen had gemeld. En bij één adres is er wel al een onderzoeksrapport waarin staat dat er geen gebreken zijn geconstateerd. De zitting van de huurcommissie over deze casus is in 2026.

Rechter en hoger beroep

Het hoger beroep op een ontruimingsvonnis uit 2023 is in 2025 afgerond. Random Wonen is in het gelijk gesteld.

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 2025 voor het prestatieveld huurdersoordeel zagen er als volgt uit:

	Score Random Wonen	Gemiddelde score corporatiesector	Letter
Nieuwe huurders	7,8	7,9	B
Reparatieverzoeken	8,7	8,1	A
Vertrokken huurders	7,5	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. We hebben daarom in 2025 onze A-score behouden.

Communicatie

In 2025 is de website van Random Wonen regelmatig geactualiseerd. Zo is ongeveer één nieuwsbericht per week geplaatst en is de website voorzien van nieuwe foto's.

De digitale nieuwsbrief voor huurders van Random Wonen is in 2025 zes keer verschenen en naar ruim 1.700 abonnees verzonden. De nieuwsbrief is – naast het jaarverslag, de website, de Facebook pagina en het LinkedIn 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.

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 zijn afspraken gemaakt rond het sociaal incasseren. Ook heeft Random Wonen budgetcoaching nog als mogelijkheid om aan te bieden aan huurders om overzicht te krijgen in hun financiële situatie.

We hebben in 2025 ingezet op intensieve en proactieve huurders benadering. De deurwaarder had dit jaar personele problemen, waardoor ze niet adequaat op dossiers hebben kunnen reageren. Inmiddels heeft de deurwaarder een ervaren medewerker op onze dossiers gezet en hebben we met haar driemaandelijks overleg. Dit heeft geleid in 2025 wel geleid tot een hoger percentage huurachterstand van 1,12%. Ook in 2023 was dit boven de 1. Het (ambitieuze) begrotingsdoel van maximaal 0,80% is dus niet gehaald.

Het aantal betalingsregelingen in 2025 is ongeveer gelijk gebleven met het aantal in 2024. In 2025 waren er 74 betalingsregelingen. Dit waren er vorig jaar 71. Ultimo 2025 liepen bij de deurwaarder 48 dossiers. Het aantal deurwaardersdossiers is dit jaar dus door de beperkte inzet van de deurwaarder gestegen en zijn er minder dossiers afgesloten. In 2024 was het aantal dossiers 27.

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 2025 0,26% (2024: 0,24%). In de begroting werd rekening gehouden met maximaal 0,80%.

Ontruimingen en laatste kans beleid

In het totaal zijn er in 2025 zes vonnissen tot ontbinding en ontruiming uitgesproken. Dit heeft niet geleid tot ontruiming. Deze ontruimingen 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 vijf 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.

Daarnaast vragen we ook twee keer per jaar uit bij ons huurderspanel wat ze vinden van speciale thema's. Dit jaar zijn het thema doorstroming en gemengd wonen en het onderwerp communicatie van Random Wonen uitgevraagd. Het laatste thema is verder uitgediept in een luisterpanel. Ook dit heeft goede suggesties opgeleverd, zoals het attenderen van oudere huurders via de infoborden op de nieuwsbrief. Om te zorgen dat statushouders een goede start maken in de buurt, is Random Wonen o.a. in samenwerking met de gemeente en het SWOP gestart om een cursus te geven over het wonen. Deze cursus is inmiddels toegevoegd aan het inburgeringsprogramma van de gemeente.

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. We zijn hier gestart met Lief en leed straten. Verder zijn we in 2025 gestart met een appgroep in de Warmoezierstraat/Slagturverstraat en is een straatfeest o.i.d. voor de Begoniatuin georganiseerd. In de Acaciahof zijn we als pilot met de aanloop naar een voorzorgcirkel gestart. Een voorzorgcirkel bestaat uit een groep mensen, die bij elkaar op loopafstand wonen, dus in een buurt of straat. En deze groep mensen is bereid om, als dat nodig is, elkaar te helpen met hand- en spandiensten.

Sociaal beheer

In 2025 zijn 217 overlastmeldingen ontvangen. Burenoverlast en in het verlengde daarvan bewonersgedrag en geluidsoverlast zijn de meest gehoorde klachten. Ten opzichte van 2024 is het aantal meldingen toegenomen, echter het aantal meldingen is in lijn met 2023 toen er 202 meldingen zijn geregistreerd. Op basis van de cijfers van 2023 waren er in 2024 215 overlastzaken begroot. In 2024 was er dus een dip in het aantal meldingen. Mooi weer blijft een belangrijke factor bij de melding van overlastklachten, doordat mensen lang buiten blijven en daardoor overlast veroorzaken. Op verzoek van het luisterpanel is in 2024 voor het eerst een bijeenkomst gehouden door bureau Bemiddeling en Mediation voor huurders om hen tools te geven met burenen in gesprek te gaan. Deze cursus was succesvol en is in 2025 herhaald.

Bewonersinitiatieven

Jaarlijks kunnen huurders bewonersinitiatieven indienen. Random Wonen biedt dan financiële ondersteuning. In 2025 is goed gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Er is een speelpleintje opnieuw ingericht en geschikt gemaakt voor eigen beheer van omwonenden. Verder zijn er planten voor de bloembakken in de Melkdragerhof door de bewoners aangeschaft. Het Carré heeft een bijdrage gekregen

bij het organiseren van een open dag. Verder zijn er nog bijdragen toegekend aan een buurtfeest en versiering van een kerstdiner in één van onze complexen. In totaal gaat het hierbij om ongeveer € 3.600. Het budget voor bewonersinitiatieven was € 5.000. Niet het hele budget voor bewonersinitiatieven is dus besteed.

LOKAAL EN VERBONDEN

Random Wonen onderscheidt zich door een grote lokale verbondenheid. Dit onderscheidt zich in diverse initiatieven, zoals onder andere het organiseren van een high tea voor onze huurders tijdens de grootste vrijwilligersactie van Nederland NL Doet en participatie aan '4-Them'. Deze middag/avond werd georganiseerd door een sterke samenwerking tussen Ipse de Bruggen, de politie, brandweer, gemeente, handhaving en Random Wonen. Het doel was een onvergetelijke happening creëren voor de bewoners van Ipse de Bruggen. Verder is er wederom een mooie een mooie stakeholdersbijeenkomst georganiseerd met als thema 'het huisvesten van speciale doelgroepen'. Meer hierover in het hoofdstuk hieronder. Daarnaast blijft Random Wonen investeren in onze eigen vakploeg. Ook dit komt ten goede aan onze lokale verbondenheid.

Stakeholdersbetrokkenheid

Op dinsdag 23 september werd de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Thema van deze middag was het huisvesten van speciale doelgroepen. Tijdens deze bijeenkomst hebben we initiatieven voor zorg- en woonprojecten in verbinding gebracht met onze belangrijkste stakeholders. In dit geval betreft het een aantal initiatieven voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Naar aanleiding van onze mooie ervaring met Villa Zonnedauw in Nootdorp wilden we dit verhaal graag delen om partijen te inspireren. Er werd dan ook enthousiast gereageerd door de aanwezigen toen we een bezoek brachten aan Villa Zonnedauw. De aanwezigen mochten een kijkje nemen in de gezamenlijke woonkamers en bezochten ook enkele appartementen van de jongvolwassenen. Tevens gingen zij in gesprek met de bewoners, ouders en begeleiders.

Er waren zo'n 35 stakeholders aanwezig; o.a. de wethouder en enkele ambtenaren van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, zorgleveranciers, ouderinitiatieven, collega-corporaties, de SWIN, huurdersvereniging Argos, DSW, etc.

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 tranche verduurzamingprojecten heeft voor Random Wonen geresulteerd dat Van Wijnen uit Stolwijk deze klus gaat uitvoeren aan ons complex 11, zijnde 18 eengezinswoningen in het centrum van Pijnacker.

Er zijn in 2025 diverse bijeenkomsten/heidagen georganiseerd met de bestuurders van De Goede Woning (DGW), 3B Wonen en Rijswijk Wonen om te kijken hoe we kunnen samenwerken. De wens van DGW om te fuseren wordt niet gedeeld door de anderen. Er is afgesproken dat er begin 2026 een vervolg komt waarin we in kaart brengen op welke terreinen we willen samenwerken en op welke wijze.

In september zijn de fracties Progressief Pijnacker en Trots Pijnacker-Nootdorp op bezoek geweest. Doel is sociale woningbouw op een positieve wijze mee te laten nemen in de verschillende verkiezingsprogramma's. Met de gemeenteraadverkiezingen van 18 maart 2026 in aantocht, is in november een

uitnodiging gestuurd aan de fracties van de politieke partijen in Pijnacker-Nootdorp voor twee informatie- en gespreksavonden over sociale woningbouw in onze gemeente. Tijdens deze bijeenkomst willen we graag met de fracties in gesprek gaan over de actuele ontwikkelingen, opgaven en kansen op het gebied van wonen in Pijnacker-Nootdorp.

Op 18 december heeft Random Wonen samen met woningcorporaties De Goede Woning, en Staedion en de huurdersorganisaties Argos, Huurders in Beweging en HVS de prestatieafspraken 2026 getekend.

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 2025 is door Random Wonen een jaarlijkse huuraanpassing doorgevoerd. De reguliere huurverhoging voor DAEB-woningen was 4,7%, 4,3% of 4,0%. 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 4,1% (inflatie + 1%) toegepast. Voor een aantal huurders (bijna 200) bleef de huur per 1 juli 2025 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 ongeveer 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 2025 € 689 (€ 675 in 2024). Ten opzichte van het voorgaande jaar is dit een stijging.

Verkoopbeleid

In 2025 is het verkoopbeleid van Random Wonen herzien. Het verkoopbeleid uit 2013 is in de loop der jaren aangevuld met losse memo's, waardoor het beleid versnipperd is geraakt. Na herziening is geconcludeerd dat de inhoud nog actueel is en aansluit bij bestaande afspraken. Wel was het nodig om alle documentatie te bundelen tot één duidelijk en actueel beleidsdocument om de toepasbaarheid en overzichtelijkheid te verbeteren.

In de prestatieafspraken voor 2025–2028 is opnieuw afgesproken dat Random Wonen jaarlijks maximaal 5 sociale huurwoningen regulier mag verkopen. Naast deze vijf reguliere verkopen, mogen overige verkochte woningen alleen worden aangeboden onder de doelgroepgrens (prijspeil 2025: < € 215.000). Deze woningen blijven beschikbaar voor de doelgroep en tellen mee in de totale sociale voorraad.

Deze beperking vraagt van Random Wonen een zorgvuldige afweging bij het verkopen van bezit. Zo verkoopt Random Wonen woningen met Koopstart als de taxatiewaarde maximaal € 286.667 is (Peildatum 2025: € 215.000 + 25% Koopstartkorting). Als de taxatiewaarde hoger is, worden woningen regulier verkocht (tot een maximum van 5 per jaar). In alle gevallen proberen we huurders van Random Wonen voorrang te geven om de woningen te kopen.

Lokale prestatieafspraken

In 2025 heeft Random Wonen samen met de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de woningcorporaties De Goede Woning en Staedion, en de huurdersorganisaties Argos, HVS en HUIB uitvoering gegeven aan de eerste jaarschijf in de meerjarige Prestatieafspraken 2025-2028. Deze afspraken vormen het gezamenlijke kompas voor de komende jaren en zijn gebaseerd op de lokale Woonvisie, de Woonzorgvisie 2030 en de prestatiebiedingen van de corporaties. Eind 2025 is de Prestatieagenda jaarschijf 2026 door de partijen ondertekend.

De samenwerking is stevig verankerd in periodieke overleggen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties komen zowel ambtelijk als bestuurlijk meerdere keren per jaar bij elkaar om de voortgang te bespreken. Daarnaast vindt in de lokale bouwtafel tweemaal per jaar afstemming plaats over nieuwbouwprojecten en de regionale programmering.

Inhoudelijke accenten in 2025:

70% betaalbare huurvoorraad

Corporaties hebben afgesproken om voldoende passende woningen te blijven realiseren. Voor Random Wonen betekent dit onder meer dat we blijven investeren in nieuwbouwprojecten en dat we streven 70% toe te wijzen aan de primaire doelgroep (over een driejaarlijks gemiddelde).

Met betrekking tot de nieuwbouw hebben we in 2025 concrete plannen uitgewerkt voor in het totaal 153 nieuwbouwwoningen. Deze worden in 2026 en 2027 opgeleverd in de Tuindershof en Centrumlijn-Zuid. Het percentage toewijzing aan de primaire doelgroep is dit jaar uitgekomen op 67,4%. Doordat we veel grote eengezinswoningen hebben vrij gekregen door doorstroming was het dit jaar lastig om de 70% te halen. Over het driejaarlijks gemiddelde (2023:75%; 2024: 69% en 2025 67%) hebben we onze prestatie van 70% gehaald.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Het huisvesten van statushouders blijft een forse uitdaging. Random Wonen heeft dit jaar 56 statushouders gehuisvest. Dit is een vergelijkbaar aantal met de jaren ervoor. Hiermee blijft een achterstand van 40 personen staan. Dit komt onder andere door de mismatch tussen de huishoudsituatie van statushouders (voornamelijk 1 persoonshuishoudens) en de woningen die vrij komen (grotere woningen). De achterstand uit 2025 wordt meegenomen in de opgave van 2026. We blijven ons inzetten om zoveel mogelijk statushouders te huisvesten. Eind 2025 zijn we de voorbereiding gestart om in 2026 twee woningen geschikt te maken voor woningdelen door statushouders.

Leefbaarheid

Er is afgesproken dat leefbaarheid in de wijken structureel aandacht krijgt. Bewonersinitiatieven, inzet op sociale cohesie en monitoring van de leefomgeving zijn vaste onderdelen van de samenwerking. Hierover is in het vorige hoofdstuk uitgebreid gerapporteerd.

Duurzaamheid

Een belangrijk gezamenlijk doel is het versneld verbeteren van woningen met een energielabel E, F of G. Rondon Wonen en Staedion hebben afgesproken uiterlijk in 2028 alle resterende E/F/G-woningen te verbeteren. Onder het hoofdstuk duurzaamheid wordt dit nader toegelicht.

Monitoring en verantwoording

De voortgang op de prestatieafspraken wordt jaarlijks vastgelegd in de prestatieagenda en gemonitord in een jaarmonitor met kerncijfers over onder meer verhuringen, doelgroepen, wachttijden, leefbaarheid en verduurzaming.

ORGANISATIE ONTWIKKELING

100-dagen analyse directeur-bestuurder

In 2025 heeft de directeur-bestuurder een 100-dagen analyse uitgevoerd. Deze analyse was gericht op het verkrijgen van een integraal beeld van de organisatie, de maatschappelijke opgaven en de externe context. Op basis van gesprekken met medewerkers, de Raad van Commissarissen en externe stakeholders is een SWOT-analyse opgesteld en zijn de belangrijkste dilemma's en ontwikkelpunten in beeld gebracht. De uitkomsten van de analyse zijn benut als basis voor verdere strategievorming, het aanscherpen van prioriteiten en de doorontwikkeling van het koersplan, in nauwe afstemming met het managementteam en de Raad van Commissarissen. Samengevat willen we nog steeds meer mensen passend huisvesten, verder verduurzamen door onder andere meer biobased en circulair te bouwen en te investeren in groei/robuustheid van de organisatie, samenwerking met stakeholders en AI.

Ontwikkeling cultuur en werkwijze

Afgelopen jaar is er een pas op de plaats gemaakt en gekeken wat er de komende jaren nodig is. Om de organisatiecultuur verder te versterken is er besloten om in 2026 aan de slag te gaan met een leiderschapstraject voor het MT waarin een verdieping plaatsvindt in het leren kennen en versterken van elkaar kwaliteiten. De timing heeft te maken met de start van een nieuwe manager Vastgoed begin 2026, omdat de oude manager Vastgoed in de eerste helft van 2026 met pensioen gaat. Eerder is al een start gemaakt met het programma 'Resultaatgericht Samenwerken' door bureau Plan B. Dit programma is gebaseerd op Insights Discovery kleurenprofielen en heeft ook de insteek om optimaal gebruik te maken van elkaars 'kleur' en talenten. Ook in 2025 hebben nieuwe medewerkers een kleurenprofiel ontvangen om daarmee meer inzicht te verkrijgen in hun sterke kanten en de wijze van samenwerken. Verdieping van het eerdere traject qua samenwerking zal aansluitend aan het leiderschapsprogramma van het MT plaatsvinden.

Formatie en bezetting

Na een jaar met veel verloop was het verloop in 2025 weer aanzienlijk lager. Het jaar 2025 kende een uitstroom van 8,3% tegenover een uitstroom van 26% in 2024.

Strategische personeelsplanning (SPP)

Daar waar wel verloop is ontstaan, zijn de functieprofielen herzien en opnieuw gewogen. Nadat helder is geworden dat dit iedere keer noodzakelijk was, is er besloten om in 2026 alle overige functies opnieuw te beschrijven en te waarderen. Dit om te voorkomen dat er onvrede ontstaat bij zittende medewerkers. Ook blijkt op meerdere plekken in de organisatie de werkdruk erg hoog en is er onvoldoende ruimte voor verdere groei en professionalisering. Dit heeft tot gevolg dat voorafgaand aan de beschrijving en herwaardering van de functieprofielen een nieuw SPP opgesteld wordt. Dit SSP moet dan ook de ruimte geven om daar waar van toegevoegde waarde te kunnen door ontwikkelen binnen Rndom Wonen.

Ziekteverzuim en arbobeleid

Het ziekteverzuim is in 2025 uitgekomen op het percentage van 1,94% met een ziekmeldingsfrequentie van 1,06. Dit is iets hoger dan het vorige verslagjaar. Het verzuim bestond voornamelijk uit kortdurend verzuim. Er was geen sprake van structureel of langdurig ziekteverzuim. Eén ongeval heeft geleid tot een iets langere verzuimduur, maar verder hebben zich geen bijzondere of structurele verzuimgevallen voorgedaan.

Ondernemingsraad (OR)

In 2025 hebben 4 reguliere overlegvergaderingen plaatsgevonden met de OR en een extra ingelaste overlegvergadering. Hierbij is o.a. gesproken over de beschrijving van de functieprofielen, de werving van nieuwe manager Vastgoed en medewerker bedrijfsbureau, wijziging van de functie Coördinator DO naar Teamleider DO en de mogelijke verbouwing van het kantoorpand.

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. Aan opleiding en training is in 2025 in totaal € 101.595 uitgegeven. Hiervan is € 4.732 loopbaanontwikkelingsbudget. Het begrotingsbudget was in totaal €90.900 waarvan € 5.000 loopbaanontwikkelingsbudget.

INVESTEREN IN DE TOEKOMST

Jaarplanning assetmanagement

In augustus 2025 is de nieuwe assetmanager gestart. Met veel energie en enthousiasme heeft zij zich in de eerste maanden gericht op het leren kennen van de organisatie en de vastgoedportefeuille. Omdat zij nog beperkte ervaring had binnen het vakgebied, stonden deze beginmaanden vooral in het teken van kennisopbouw. Als onderdeel hiervan heeft zij de 6-daagse training Assetmanagement van De Corporatiestrategie gevolgd. Deze opleiding heeft gezorgd voor een goede basis aan vakinhoudelijke kennis, waarmee zij haar rol vanaf 2026 vol vertrouwen kan invullen. De assetmanager kijkt ernaar uit om in het komende jaar actief aan de slag te gaan met de diverse vraagstukken binnen het vastgoedbeheer.

Dilemma complexen

In 2025 is verder onafhankelijk technisch onderzoek gedaan naar 3 van de 4 zogenaamde dilemmacomplexen. Bestaand bezit uit de jaren 50 en 60, waarbij de dilemma's vooral zijn wat de meest verantwoorde keuze is om te doen. Opties als verduurzamen, sloop-vervangende nieuwbouw of verkoop hebben allemaal hun eigen dynamiek. Bij het 4^e dilemmacomplex ligt de situatie anders. Het betreffen oude aanleunwoningen bij een zorgcomplex wat al in 2010 is verplaatst naar een andere wijk. Het oude verzorgingshuis is tijdelijk verhuurd aan starters en statushouders. Omdat het huurcontract binnen afzienbare tijd eindigt zijn er gesprekken gestart met de eigenaar St. Pieter van Foreest (PvF). Er ligt een intentie om op termijn het pand te vervangen door een nieuw zorgcentrum en dit schept weer mogelijkheden om de gehele locatie goed te bekijken op verdere ambities en ontwikkelingen.

Conditie score en energielabels

In 2025 is weer een jaarlijkse conditiemeting uitgevoerd op 1/3^e van het bezit. Op deze wijze wordt het gehele bezit elke 3 jaar geschouwd. De resultaten zijn 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 de energielabels geactualiseerd. Dit betreft vooral verlopen labels en/of bij complexen waar ingrepen hebben plaatsgevonden. Voor alle woningen is er een 10 jarenplanning gemaakt, hetgeen overeenkomt met de geldigheidsduur van de labels. In 2025 zijn 86 woningen voorzien van een nieuw energielabel. In de tabel hiernaast is de stand van de labels op 31 december 2025.

(Nb: 2 vhe's worden wel als 'woning' gekenmerkt, maar zijn niet label plichtig. Tezamen maakt dit 2596 vhe's).

A++++		1	
A+++		212	
A++		245	
A+		131	
A		910	
B		385	
C		441	
D		125	
E		75	
F		51	144
G		18	
	totaal won.	2594	

Nieuwbouwinvesteringen

Al eerder werd duidelijk dat de in het Koersplan vermelde ambitie van 400 nieuwe woningen t/m 2026 niet zouden halen. 2025 stond vooral in het teken van planvoorbereiding van toekomstige bouwprojecten en bouwlocaties. We zijn deelnemer aan de lokale bouwtafel en volgende ontwikkelingen en kansen op de voet. Medio 2025 hebben we een overzicht vastgesteld van alle projecten die er in de gemeente spelen of nog gaan spelen. Met als uitgangspunt van 60 nieuw te bouwen woningen per jaar kunnen we op veel bouwlocaties een rol spelen. Met deze ambities zijn we er niet, immers de bouwlocaties moeten ook wel

beschikbaar komen. Zo is eind 2025 samen met de Ontwikkelcombinatie Overgauw een zienswijze ingediend bij de Provincie Zuid-Holland om vooral vaart te maken met het vrijgeven van de locatie voor woningbouw. Het gaat hier echt op politieke wil en met de huidige woningnood van groot belang hier positieve invulling aan te geven. Een paar actuele bouwlocaties worden hieronder toegelicht.

Tuindershof

Deze locatie nadert zijn voltooiing. Alleen fase 3 is nog te realiseren en in 2025 is voor Rndom Wonen gestart met 15 appartementen als onderdeel van een 1^e fase. Wel zijn de 2 resterende fases voorbereid en contactueel overeengekomen met de Ontwikkelings Combinatie Tuindershof (OCT). Zo zal begin 2026 gestart worden met 26 appartementen en kort daarna met 31 appartementen. Zodra deze gereeds zijn is Tuindershof volgebouwd en afgerond.

Centrumlijn-Zuid

In 2025 is met Heijmans een 1^e project overeengekomen, welke ook feitelijk gestart is. Het betreft 78 sociale huurappartementen in Blok 1. Voorts zijn verkennende gesprekken gevoerd over Blok 3, waarin 62 middeldure huurappartementen moeten komen. Vanuit de NPA is deze categorie interessant, omdat er een groot gat is ontstaan tussen sociale huur en de koopsector.

Overige locaties

Er spelen nog een paar locaties waar we in de voorbereidingen worden betrokken en kunnen meedenken. Zo overleggen we over de reeds vermelde locatie Overgauw met in totaal 1000 woningen (waarvan 30% sociaal), het Oranjepark waar ca. 60-80 sociale huurappartementen moeten komen en diverse kleinschalige locaties in de kernen Pijnacker en Delfgauw. Daarnaast zijn we in gesprek met 2 ouderinitiatieven die graag een woonvoorziening willen realiseren en op zoek zijn naar een geschikte locatie.

Rndom Wonen participeert in de Bouwstroom Haaglanden, samen met 11 andere woningcorporaties. Doel is om hiermee sneller en prijstechnisch vriendelijkere woningen te realiseren door middel van uitgedachte concepten. Helaas is er geen grondpositie aanwezig waarop Rndom Wonen deze inzet kan plegen.

Investeringen in verduurzaming en overleg

Verduurzaming Pijnacker Noord

In 2023/2024 leverden we 98 woningen op die verduurzaamd zijn. Helaas bleef er ook in 2025 wat ruis ontstaan over de kwaliteit en dat is aangegrepen om een uitgebreider onderzoek in te stellen. Van de 5 flats die verduurzaamd zijn, waren er 2 waarbij de bewoners ontevreden waren. Bij de overige flats scoorden we prima cijfers. Dit heeft geleid tot extra inzet om de gemelde zaken op te pakken. Dat ging over zaken tussen een betere uitleg en tot echt technische mankementen die naderhand zijn ontstaan of zo waren achtergelaten. Deze zaken zijn allemaal opgepakt. Dit heeft geleid tot uitstel van de aanpak verduurzaming van de 3 stuks 5-hoogflats.

Omdat er nog 3 stuks 5-hoog flats moeten worden aangepakt, heeft bovenstaand geleid tot een aantal aanpassingen in het plan, welke zijn doorgerekend door de aannemer. Begin 2026 wordt duidelijk wat hiervan de consequenties zijn en hoe we de bewoners van deze 3 flats beter mee kunnen nemen in het beter isoleren en optimaliseren van hun woningen.

Overige verduurzamingsprojecten

Naast de flats van Random Wonen zijn er nog sociale huurwoningen in een 7-tal VvE's. Na een communicatietraject in 2024 bleek dat de eigenaren niet van plan waren in te stemmen met verduurzaming van hun woningen. Omdat Random Wonen dit wel met haar woningen in de VvE's wil doen, niet in het minst om een aantal EFG-energielabels uit te faseren is afgesproken dat er twee maatregelen in 2025 en 2026 worden uitgevoerd. In 2025 zijn de woningen voorzien van een mogelijkheid tot elektrisch koken. Hiermee kan de bewoner van het kookgas af. De verwarming is al gasloos. In 2026 wordt HR++ glas geplaatst in de woningen, waardoor er zuiniger kan worden gestookt en tegelijkertijd het energielabel wordt verbeterd.

Bouwstroom Renovatie en Verduurzaming (VRDRS)

De samenwerking tussen 5 corporaties die al hun te verduurzamen bezit heeft ondergebracht in een aanbesteding is van start gegaan. De 5 bouwpartners die na een openbare inschrijving en via een selectie zijn gekozen hebben de 1^e en 2^e tranche te verduurzamen woningen vastgesteld en de 1^e projecten bij de collega's zijn in 2025 gestart. Random Wonen gaat met hun bouwpartner Van Wijnen uit Stolkwijk de Irenestraat en de Ligustrumlaan aanpakken. Het uitwerken van verschillende scenario's voor de Irenestraat, incl. de diverse prijsconsequenties zijn uitgewerkt in 2025 en worden begin 2026 voorgelegd ter besluitvorming. De uitvoering staat in 2026 gepland. Voor het project Ligustrumlaan is in 2025 een klankbordgroep opgericht en is een start gemaakt met het nadenken over de verschillende mogelijkheden.

Beleid

In 2025 is ook besloten om bij nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming meer in te gaan zetten op biobased materiaalkeuzes. Dit als het past binnen de financiële kaders, een passende levensduur heeft en niet extra onderhoud vergt. Schaalvergroting betekent meer doorontwikkeling en lagere kosten. Dit betekent in de praktijk dat we als Random Wonen bewegen naar biobased tenzij.

Onderhoud

Er was voor reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud ruim € 4,88 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 overzicht begroting versus werkelijke kosten ziet er als volgt uit:

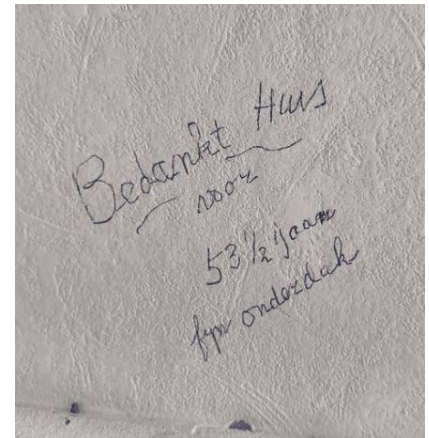
Begroting 2025

	Begroot	Werkelijk
Reparatieonderhoud	€ 996.663	€ 842.997
Mutatieonderhoud	€ 416.730	€ 533.503
Planmatig onderhoud	€ 3.436.362	€ 2.727.159
totaal	€ 4.849.755	€ 4.403.659

Toelichting op de diverse soorten onderhoud:

De totale kosten aan reparatieonderhoud zijn voor het eerst in jaren binnen de raming gebleven. De werkelijke kosten zijn sterk afhankelijk wat er aan klachten binnenkomt, of er stormen zijn, de koude inval gestaag of heel plotseling komt etc.

Er zijn er 123 mutaties geweest in het bezit van Rndom Wonen. Dat zijn er 23 meer dan begroot. Hoewel het totaalbudget aan mutatiekosten is overschreden, begroot € 416.730 versus uitgegeven € 533.503, bedragen de gemiddelde kosten per mutatie € 4.337. Rekening was gehouden met een gemiddelde van € 4.167, hetgeen dus afwijking is van 4%. Hiermee lijken met het gemiddelde op een redelijke aanname te zitten. Met name de doorstroming van oudere huurders naar het nieuwbouwproject Casa Vita heeft voor de toename in aantal en in kosten gezorgd. Van de tien duurste mutatiwoningen is de jongste woning uit het jaar 2000 en de oudste uit 1953. Vijf woningen zijn 45 jaar of langer bewoond geweest. Oudere woningen hebben een flinke invloed op de gemiddelde kosten per mutatie. Er wordt overigens gewerkt met de 'basiskwaliteit', zoals enkele jaren geleden is vastgesteld.



Aangetroffen bij eindcontrole

Reparatieabbonementen

Het aantal reparatieabbonementen bedroeg aan het eind van het jaar 1929 tegen verwacht 1800. Het hogere aantal heeft te maken met de toename van mutaties en het advies om een reparatieabbonement aan te gaan ter voorkoming van hoge kosten huurdersonderhoud en de pilot bij ouderen. Afgelopen jaar is de pilot gestart om geen administratiekosten te vragen voor 65+ers die een reparatieabbonement aan willen gaan. De pilot liep van 1 april 2025 tot en met 1 oktober 2025 en is daarna geëvalueerd. De pilot is gestart naar aanleiding van signalen dat oudere huurders moeite hebben met kleine reparaties en dat de entreekosten van € 35 een drempel vormen om een reparatieabbonement af te sluiten. Daarnaast kwam vanuit Argos het verzoek om voor oudere huurders een tegemoetkoming te bieden. De pilot was een succes. Zowel huurders als medewerkers reageerden positief. Er zijn rond de 16 huurders van 65+ die een reparatieabbonement hierdoor hebben afgesloten. Besloten is de pilot door te zetten en het vervallen van entreekosten voor 65+ers structureel als beleid in te voeren.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is voor wat betreft de grote projecten toegelicht in de 3^e management-rapportage. Al met al is er voor € 822.614 minder uitgegeven dan begroot. In de loop van het jaar is de keuze gemaakt om een aantal begrote onderhoudsingrepen door te schuiven naar 2026. De redenen hiervoor waren divers, maar globaal omdat ofwel de werkvoorbereiding meer tijd kostte en de uitvoering daarmee naar achteren ging ofwel, omdat er de ingreep complexer en duurder zou uitpakken dan begroot. Desalniettemin zijn er 241 kleine en grotere projecten uitgevoerd.

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 2025 te realiseren. Het totale jaarresultaat in 2025 na belastingen is € 24,2 miljoen positief. Ten opzichte van 2024 hebben wij in 2025 een lager bedrijfsresultaat gerealiseerd. Dit wordt veroorzaakt door de hoge marktwaarde in 2024. De toename van de marktwaarde in 2025 is minder groot dan in 2024.

Het nettoresultaat exploitatie bedraagt € 14,5 miljoen in 2025 en gestegen t.o.v. 2024 (€ 12 miljoen), met name vanwege de hogere huuropbrengsten en lagere onderhoudsuitgaven.

Borgbaarheid en beoordeling WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde medio 2025 de financiële positie op basis van de dPi 2024. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 17 juli 2025 verklaart het WSW dat Stichting Rondom Wonen met voldoende marge voldoet aan de normen van de financiële ratio's. Op grond van deze verklaring kan Rondom 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 2025	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.

Ratio's Random Wonen 2025	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	1,97	3,57	2,25	
LTV	38%	21%	35%	
Solvabiliteit	55%	79%	64%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	32%	19%	31%	
Onderpandratio				31%

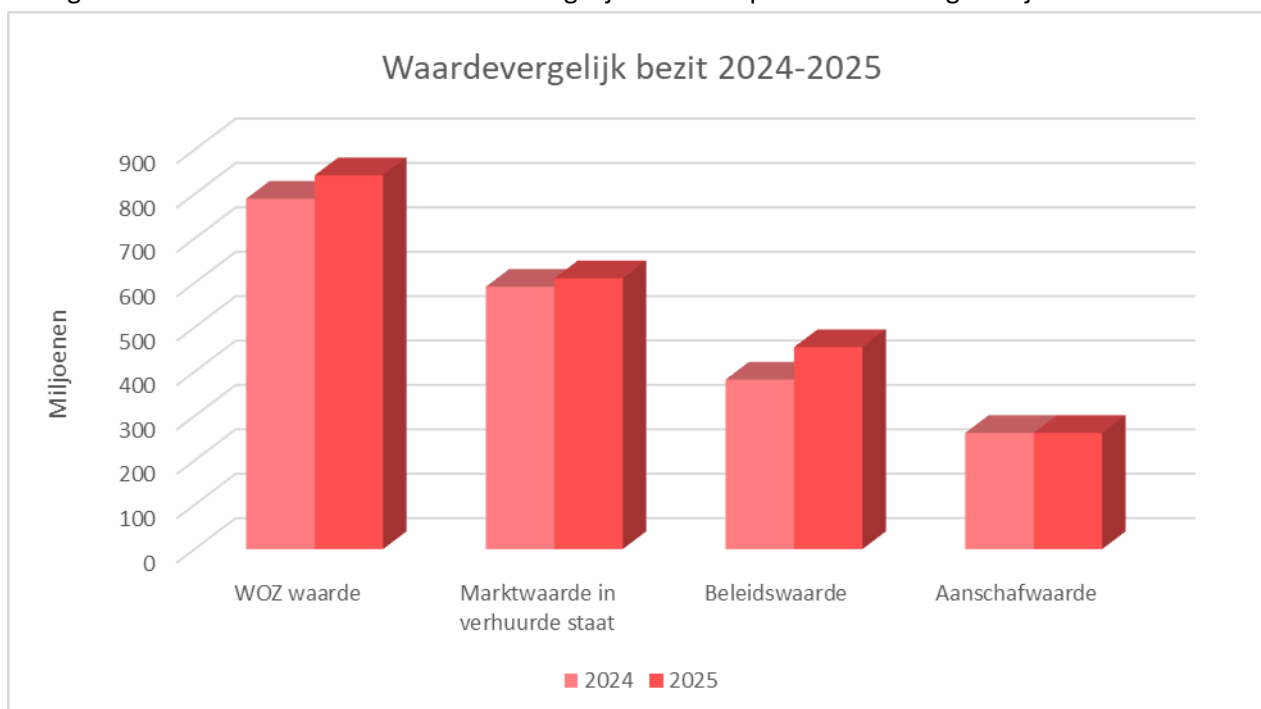
Random Wonen voldoet eind 2025 aan alle grenswaarden die door het WSW en Aw zijn vereist.

De onderpandratio is alleen op de DAEB-portefeuille berekend, hierop wordt de interne lening gecorrigeerd. Eind 2025 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 2025 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.

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 2025 € 2,8 miljoen. In 2025 is per saldo minder nieuwe financiering aangetrokken dan begroot. Dit is vanwege het doorschuiven van de verduurzamingsprojecten bij de 5-hoog flats in Pijnacker Noord, Irenestraat en de VvE's naar 2026. 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 2025 is daarbij geconcludeerd dat de geïdentificeerde risico's en classificatie gelijk zijn gebleven. Vanuit de actualiteiten in 2025 en controle matrix is besloten om voor 2026 als onderdeel van de Interne Controles aandacht te hebben voor het proces rondom voorraadbeheer en toepassing functiescheiding bij

betalingen. 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 risicoanalyse 2025. De basis hiervoor is de analyse uit 2022 welke jaarlijks wordt besproken en in 2025 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 2025 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 2026 zullen we de specifieke (fraude) risico's toetsen middels het Auditplan:

1. Functiescheiding bij autorisatie en betalingen
2. Controle op uitgifte en inname personeelsmiddelen
3. Toepassen procedure rondom toegang en controle van het magazijn

Binnen Random 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.

Random 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". In 2026 wordt het fraude responsplan opgesteld 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 vormgegeven.

BESTUURSVERSLAG

Governance

Rondom Wonen werkt volgens de governancecode woningcorporaties (2025). 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 Rondom Wonen in het verslagjaar conform de governancecode bestuurd is.

Management en besturing

Rondom Wonen heeft één bestuurder die tevens uitvoerend directeur is.

In het jaarverslag worden de termen bestuur, bestuurder en directeur-bestuurder gebruikt, die bij Rondom Wonen uitwisselbaar zijn. De rol van de bestuurder – en die van de raad van commissarissen – is uitgewerkt in een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht; deze is in 2025 geactualiseerd. De bestuurder zorgt ervoor dat de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven van Rondom 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
	Gedragcode integriteit

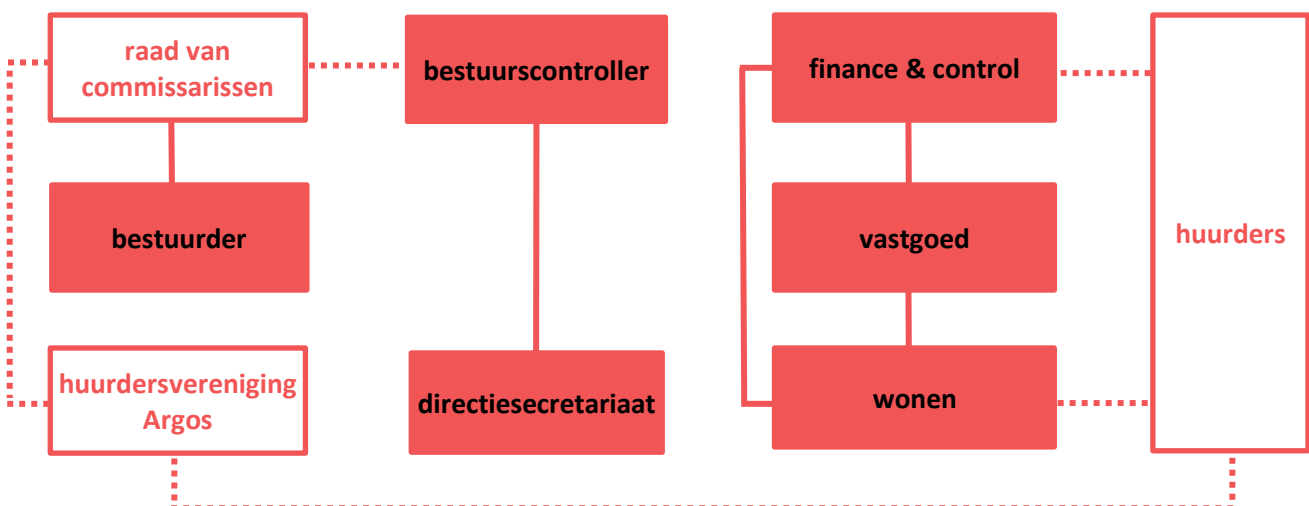
Het managementteam (MT) van Random Wonen kwam in 2025 tweewekelijks bij elkaar in de vorm van het besluitvormend MT en daarbuiten via het tweewekelijkse koffiemoment, doorgaans onder voorzitterschap van de bestuurder. Eens in de maand vond een thematisch MT plaats, waarbij elke medewerker die daar interesse 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 ongewijzigd:

Naam	Functie
Yvette van den Tol	directeur-bestuurder
Arne Swank	manager vastgoed
Alexander Leung	manager finance & control
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 blijkende 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 Qconcepts.

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. 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 2025 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 geen (onbezoldigde) nevenfuncties.

De bestuurder dient belangenverstremgeling en de schijn daarvan te vermijden. De bestuurder heeft in het verslagjaar geen functies bekleed die op grond van de statuten van Random Wonen strijdig zijn met haar functie bij Random Wonen of die anderszins tot (de schijn van) belangenverstremgeling zouden kunnen leiden. Om het risico op belangenverstremgeling te voorkomen, meldt de bestuurder (nieuwe) nevenfuncties bij de remuneratiecommissie van de RvC. De bestuurder heeft in het verslagjaar geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstremgeling. Ook zijn door de bestuurder 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

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 € 122.485 in het verslagjaar. De bezoldiging van de bestuurder volgens de WNT-definitie bedraagt in het verslagjaar € 142.734 op jaarbasis. Dat is ruim onder de maximaal toegestane bezoldiging van € 180.000 voor de bestuurder op basis van de WNT en de ministeriële regelingbezoldigingsmaxima 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 bestuurders 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 2025 heeft de bestuurder de volgende PE-punten behaald (zie schema). Hiermee wordt voldaan aan de PE-norm. Er zijn in het boekjaar opleidingen gevolgd op het vlak van leiderschap, financiën & risicomanagement binnen de corporatie en ontwikkelingen rond AI.

Behaalde PE-punten	2025	norm 2025
--------------------	------	-----------

Yvette van den Tol	62	36 (108 PE-punten over drie kalenderjaren)
--------------------	----	--

Macro-economische ontwikkelingen

In 2025 opereerde de corporatiesector in een economisch klimaat dat werd gekenmerkt door gematigde economische groei en aanhoudende onzekerheid. De inflatie nam weliswaar af, maar bleef relatief hoog, terwijl loonstijgingen en een structureel hogere rente doorwerkten in de kosten van beheer, onderhoud en nieuwbouw. De bouwkosten bleven stijgen, met name als gevolg van loonontwikkelingen, wat de financiële haalbaarheid van investeringen onder druk zette. Tegelijkertijd hield het structurele woningtekort aan en bleef de vraag naar betaalbare huurwoningen groot. Deze macroeconomische omstandigheden vroegen om bewuste keuzes en een stabiel financieel beleid, waarbij een balans moest worden gevonden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en financiële continuïteit.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed (in verhuurde staat) van Rondon Wonen is ultimo 2025 uitgekomen op € 610,1 miljoen (ultimo 2024: € 591,0 miljoen). Dit betekent een stijging van € 19,1 miljoen, oftewel +3,24% ten opzichte van ultimo 2024. Het verloop is als volgt opgebouwd:

	X 1.000
Marktwaarde 1 januari 2025	€ 591.007
Voorraadmutaties	-€ 1.209
Mutatie vastgoed gegevens	€ 42.165
Methodische wijzigingen	
Validatie	€ 23.054
Marktontwikkelingen	-€ 44.885
Marktwaarde 31 december 2025	€ 610.133

De ontwikkeling van de marktwaarde van € 591,0 miljoen ultimo 2024 naar € 610,1 miljoen ultimo 2025 wordt in de verschillenanalyse vooral gedreven door twee tegengestelde effecten. Enerzijds is er een substantiële positieve mutatie in vastgoedgegevens (+ € 42,2 miljoen), met name door stijgingen in contractuur, maximale huur en WOZ-waarde (en daarnaast een positief effect van de mutatiegraad). Anderzijds laten de marktontwikkelingen per saldo een sterke negatieve bijdrage zien (– € 44,9 miljoen), waarbij het disconteringsvoeteffect de dominante factor is: de disconteringsvoet wijzigt zodanig dat dit een groot neerwaarts effect heeft op de contante waarde van de toekomstige kasstromen. Per saldo wordt deze negatieve marktdruk deels gecompenseerd door de hogere kasstroomgerelateerde vastgoedgegevens, waardoor uiteindelijk een gematigde stijging van de marktwaarde resteert.

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 Rondon 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 onderhoudslasten 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%.

X 1.000	
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 610.133
Beschikbaarheid	€ -24.965
Betaalbaarheid (huren)	€ -147.879
Kwaliteit (onderhoud)	€ -58.516
Beheer (beheerkosten)	€ 1.692
Disconteringsvoet	€ 74.490
Beleidswaarde	€ 454.956

De beleidswaardewaterval laat zien hoe de marktwaaarde via beleidsmatige afslagen uitkomt op de beleidswaarde. De grootste negatieve effecten hebben betrekking op betaalbaarheid en kwaliteit (onderhoud). De betaalbaarheidsafslag weerspiegelt het gematigde huurbeleid en de begrenzing van huren tot streefhuur, terwijl de kwaliteitsafslag samenhangt met het gehanteerde onderhoudsniveau en de meerjarenonderhoudsprognose.

De totale LTV op de beleidswaarde bedraagt 35% en op het DAEB bezit wordt een LTV van 38% 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 marktwaaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde

Ultimo 2025 bedraagt de marktwaaarde van het vastgoed € 610,1 miljoen, terwijl de beleidswaarde uitkomt op € 455 miljoen. Het verschil tussen beide waarden bedraagt daarmee € 155,1 miljoen. Dit verschil geeft inzicht in het deel van de waarde dat samenhangt met de maatschappelijke bestemming van het vastgoed en daarmee niet of slechts beperkt realiseerbaar is.

De marktwaaarde weerspiegelt de waarde van het vastgoed op basis van marktconforme uitgangspunten en maximale financiële benutting. De beleidswaarde daarentegen gaat uit van voortgezette exploitatie volgens het beleid van Random Wonen. Het verschil tussen beide waarden wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door beleidsmatige keuzes die samenhangen met de volkshuisvestelijke opdracht. Uit de beleidswaardewaterval blijkt dat met name de afslagen voor betaalbaarheid en kwaliteit (onderhoud) bepalend zijn. Het gematigde huurbeleid en de begrenzing van huren tot streefhuur leiden tot lagere kasstromen dan bij een marktconforme exploitatie, terwijl het gehanteerde onderhoudsniveau en de meerjarenonderhoudsprognose een structurele afslag op de beleidswaarde veroorzaken.

Vooruitblik op 2026

De wereldwijde instabiliteit duurt onverminderd voort. Ook in eigen land is nog onduidelijk wat precies de consequenties van de kabinetswisseling voor Rndom Wonen relevant overheidsbeleid zullen zijn.

De ambitie om de vastgoedportefeuille op lange termijn te laten groeien tot 3.500 eenheden staat onder druk, vanwege de hoge bouwkosten in combinatie met de relatief hoge rentestand en gematigde huurontwikkeling. Ook komen locaties minder snel tot ontwikkeling dan verwacht. We blijven focussen op een verantwoorde groei van gemiddeld 60 woningen per jaar.

Rndom Wonen sluit 2025 met een solide werkorganisatie en goede financiële positie af. Daarmee wordt aan belangrijke voorwaarden voldaan om bovengenoemde onzekerheden en andere exogene factoren in 2026 succesvol het hoofd te kunnen bieden en voortvarend te blijven werken aan meer mensen passend huisvesten, het motto uit ons koersplan. Met dank aan alle medewerkers en stakeholders van Rndom Wonen.

Dit verslag is op 21 mei 2026 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 2025. 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 2026.

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

- Wijze van besturen en toezicht houden binnen Rondon 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

De raad van commissarissen kijkt met tevredenheid terug op het jaar 2025. Samen met de organisatie, het bestuur en de raad van commissarissen hebben we in 2025 op constructieve wijze samengewerkt aan de maatschappelijke opgave waar we voor staan. De raad van commissarissen stelt vast dat Rondon Wonen vanuit een gezonde organisatorische en financiële basis werkt aan de volkshuisvestelijke opgave in Pijnacker-Nootdorp.

Daarbij stond het jaar voor Rondon Wonen in het teken van uitdagingen en kansen. De voortdurende krapte op de woningmarkt en de gestegen huurprijzen waren belangrijke thema's voor de raad en een impuls voor sterke samenwerking met onze partners in de regio Haaglanden. Dankzij de inzet van medewerkers, samenwerkingspartners en betrokkenen uit Pijnacker, Nootdorp, Delfgauw en Oude Leede is het ons gelukt om stappen te zetten richting onze doelstelling: meer mensen een passend thuis bieden.

De Raad is zeer content met de volkshuisvestelijke resultaten. De bijdrage van Rondon Wonen aan de regionale opgave is passend voor de positie die Rondon Wonen daarbij inneemt. Daarbij is de ontwikkeling naar meer sociale cohesie en warme en betrokken buurten een belangrijke. Rondon Wonen krijgt een goede waardering van huurders die komen en gaan. Onze eigen onderhoudsdienst krijgt een hoge waardering voor de reparatieverzoeken.

Naast de woningbouwopgave vroegen ook interne ontwikkelingen binnen onze organisatie om aandacht. Het eerste jaar met de nieuwe bestuurder en een deels nieuwe raad van commissarissen hebben bijgedragen aan een frisse blik en nieuwe energie. Dankzij de inzet van de nieuwe bestuurder en in goede samenwerking met alle medewerkers in de organisatie is Rondon Wonen op weg naar een moderne, toekomstbestendige organisatie.

Vooruitkijkend naar 2026 blijven we ons met volle overtuiging inzetten voor onze maatschappelijke opgave. We zijn ons bewust van de uitdagingen die de komende jaren met zich mee zullen brengen, maar met flexibiliteit, creativiteit en samenwerking blijven we bouwen aan een leefbare en betaalbare woonomgeving voor iedereen. Met dank aan allen die hieraan bijdragen, kijken wij vol vertrouwen uit naar een nieuw jaar.

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

Elsbeth Vogel,
voorzitter RvC

Wijze van besturen en toezicht houden

De governancestructuur en de manier waarop binnen Rndom Wonen bestuurd en toezicht gehouden wordt, zijn vastgelegd in een visie op bestuur en toezicht en in de statuten en reglementen van Rndom Wonen. De visie op bestuur en toezicht is in 2025 gewijzigd. Volledigheidshalve geven we hieronder een korte samenvatting. Vervolgens wordt toegelicht hoe Rndom 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 Rndom 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 Rndom Wonen. Daarnaast treedt de RvC op als werkgever voor de bestuurder en staat zij 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 Rndom 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 overleg en dialoog gevoerd met 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 2025	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
	Gedragcode integriteit

Commissies en portefeuilles

In 2025 maakte de raad van commissarissen gebruik van twee commissies, er waren twee huurderscommissarissen en een commissaris had duurzaamheid als portefeuille.

Auditcommissie

De commissie bestond in 2025 uit Jaap Schepen als voorzitter en Georgina Doornweerd 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 2025 uit Ruud Geelhoed (voorzitter) 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; 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.

Governance

Rondom Wonen heeft in 2025 de governancecode woningcorporaties toegepast in woord en daad. De RvC ziet actief toe op de naleving en handhaving van de daarin opgenomen uitgangspunten. In 2025 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 2025 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 eerstvolgende visitatie zal plaatsvinden over de periode 2023 tot en met 2026 en zal begin 2026 worden opgestart. Deze maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd door Ecorys.

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 2025 was dit niet aan de orde, dus zijn ook geen meldingen gedaan.

Verlag over de toezichthoudende rol

De huidige en toekomstige huurders vormen de kern van het bestaansrecht van Rndom Wonen. De ambitie is dat Rndom 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 2025 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.

Toezicht op strategie

In het koersplan '*meer mensen passend huisvesten*' 2021-2026 en de portefeuillestrategie 2022-2035 is de strategie beschreven die Rndom 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 Rndom Wonen. In 2025 zijn besluiten en voorstellen van de bestuurder getoetst aan het koersplan en in lijn hiermee bevonden.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De opgave van Rndom 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 prestatiebod. 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

Rndom Wonen kan haar maatschappelijke prestaties alleen goed realiseren door stakeholders actief te betrekken bij de strategievorming en uitvoering. Rndom 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 Rndom 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 Rndom Wonen. Regelmatig sluiten de huurderscommissarissen aan bij de reguliere overlegvergaderingen.

Netwerkpartners en collega-corporaties

Samenwerking met gemeente en SVH-corporaties in regionaal verband staat hoog op de agenda. In 2025 is er vanuit Random Wonen een stakeholderbijeenkomst georganiseerd met als onderwerp 'Het huisvesten van speciale doelgroepen'. Hierbij waren naast een groot aantal samenwerkingspartners ook twee leden van de Raad van Commissarissen aanwezig.

Begin 2025 heeft de voorzitter kennismakingsgesprekken gevoerd met de voorzitters van de RvC van De Goede Woning Zoetermeer en Staedion.

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.

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 2025 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 2024 die vervolgens door de RvC zijn goedgekeurd. Ook de managementletter 2025 is in de auditcommissie en in de voltallige RvC besproken. De controlerend accountant heeft op basis van de interimcontrole 2025 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 interimcontrole, 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 Rndom Wonen waren in 2025 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 Rndom 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 2025 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 Rndom Wonen in 2025, en ook in de begroting 2026 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 Rndom Wonen. Op basis daarvan heeft het WSW positief geoordeeld over de financiële situatie en borgbaarheid van Rndom 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 december plaatsvonden met de directeur-bestuurder en de manager Finance & control.

Klachtenbehandeling

De RvC is in 2025 niet zelf betrokken geweest bij klachtenafhandeling, maar is uiteraard wel geïnformeerd over de klachtafhandeling, onder meer via de managementrapportages. Het klachtenbeeld is redelijk stabiel en de afhandeling daarvan is op orde.

Verantwoording: jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 14 april heeft de auditcommissie de jaarrekening 2024 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder, de manager F&C en de bestuurscontroller.

Op 13 mei 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 heeft op 13 mei, voorafgaand aan de vergadering, de raad met de accountants van Share Impact gesproken over het accountantsverslag en het proces van totstandkoming van het jaarverslag en de jaarrekening.

Op 8 december is in de vergadering van de RvC in aanwezigheid van de bestuurder de managementletter naar aanleiding van de interimcontrole 2025 besproken.

Verslag over de advies- en klankbordrol

Ontwikkelingen binnen en buiten Rndom 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 Nationale Prestatieafspraken en solidariteit, de 100 dagen analyse directeur-bestuurder, stakeholdersmanagement (de zogenaamde vierde rol van de RvC), leefbaarheid en participatie en

actualisatie van de strategische risico's. Aan die besprekingen namen ook regelmatig betrokken medewerkers vanuit de organisatie deel en de bestuurscontroller. 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.

Verlag 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 2025 voerde de commissie drie formele gesprekken met de bestuurder. Aan het begin van het jaar zijn planningsafspraken gemaakt, halverwege is de voortgang van de realisatie daarvan besproken met de directeur-bestuurder en tegen het eind van het jaar is een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Naast deze formele momenten hebben we gedurende het gehele jaar aandacht voor elkaars functioneren. De RvC vergaderingen, de informele contacten en kritische constructieve dialoog over dilemma's zorgen voor een goed beeld.

Ten behoeve van de beoordeling zijn door de commissie de overige commissarissen geconsulteerd en is informatie ingewonnen bij huurdersvereniging Argos, de ondernemingsraad en bij het managementteam. Hierbij kwam, naast het functioneren van de bestuurder, ook de algemene gang van zaken bij Rendom Wonen ter sprake. De RvC heeft op basis van de informatie en het advies van de remuneratiecommissie geoordeeld dat de bestuurder in 2025 goed heeft 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 2025 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 Rendom Wonen gevolgd zoals vastgelegd in de personeelsgids van Rendom 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 Rendom 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 2025 zes keer vergaderd. 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. De vergaderingen vonden plaats op het kantoor van Rondon 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 2025 besluiten heeft genomen.

Besluitvormend

- Jaarverslag en jaarrekening 2024
- Planningsafspraken 2025 met de bestuurder
- Investeren in 78 appartementen Centrumlijn Zuid fase 1 Pijnacker
- Investeren in 26 DAEB woningen Tuindershof Noord fase 3B 1.2
- Aanvullend budget Centrumlijn Zuid fase 1 Pijnacker
- Rapportage voortgangsgesprek remuneratiecommissie met directeur-bestuurder
- Prestatie bod 2025-2028 aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp
- Controleopdracht voor het boekjaar 2025 aan Share Impact
- Begroting 2026 & meerjarenbegroting 2027-2036
- Het beloningsbeleid bestuurder vast te stellen
- Vaststellen van het Treasury Jaarplan 2026
- Verstrekken van opdracht aan Ecorys voor de uitvoering van de maatschappelijke visitatie over het tijdvak 2023 t/m 2026
- Beoordeling functioneren van de directeur-bestuurder
- Bezoldiging van de bestuurder, de voorzitter en de leden van de RvC voor 2026
- Ontwerpfasedocument 35 appartementen Tuindershof 3B 2.3 in Pijnacker
- Geactualiseerde Visie op bestuur en toezicht

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 aanwezig. De bestuurscontroller adviseert de bestuurder en de RvC/auditcommissie gevraagd en ongevraagd en is in 2025 ook in de auditcommissie aanwezig geweest. De commissie vergaderde zeven keer in 2025.

De belangrijkste onderwerpen die de auditcommissie in 2025 heeft besproken:

- Eerste ervaringen manager F&C en bestuurder
- Jaarrekening & Jaarverslag 2024 en accountantsverslag 2024
- Fasedocument ontwerpfase Fase 3B Blok 1.2
- Fasedocument initiatief- en ontwerpfase met investeringsvoorstel 78 DAEB appartementen Centrumlijn Zuid
- Aanvullend budget Centrumlijn Zuid fase 1 Pijnacker
- Impact huurbevrozing
- Intern controleplan 2025
- Kaderbrief 2026
- Controleplan verslagjaar 2025 Share Impact
- Opdracht accountant verslagjaar 2025
- Begroting 2026 en Meerjarenbegroting
- Managementletter 2025
- Treasuryjaarplan 2026
- Fasedocument ontwerpfase 35 DAEB woningen Fase 3B Blok 2.3 Tuindershof

Selectie- en remuneratiecommissie

In 2025 voerde de commissie drie formele gesprekken met de bestuurder. Op grond van de bestuurlijke agenda voor 2025 is halverwege het jaar de voortgang van deze agenda besproken. Het periodiek overleg van de Raad van Commissarissen met de bestuurder is hierbij ondersteunend voor de beoordeling geweest.

Kort samengevat zijn de belangrijkste werkzaamheden van de remuneratiecommissie in 2025 de volgende geweest:

- Voorbereiding en evaluatie planningsafspraken met en beoordeling van de bestuurder (inclusief voorgesprekken met het managementteam en de ondernemingsraad)
- Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder;
- Monitoring permanente educatie op grond van een vooraf overeengekomen educatieprogramma
- Voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie RvC;
- Voorbereiding bezoldigingsbesluiten bestuurder en commissarissen per januari 2026.

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. Belangrijke thema's zijn in het overleg de ontwikkeling van de woonlasten van de bewoners en de voortgang van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad geweest.

Overleg met de ondernemingsraad

De remuneratiecommissie heeft in 2025 periodiek overleg gehad met de Ondernemingsraad (OR) ten behoeve van de beoordeling van de bestuurder. Daarnaast heeft de voltallige RvC met de OR gesproken over hun ervaringen en beelden vanuit de organisatie.

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. Er zijn in 2025 geen wisselingen in de samenstelling van de RvC geweest.

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 2025 uit 4 personen. De samenstelling per 31 december 2025 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
Elsbeth Vogel Voorzitter; Lid remuneratie- commissie	1981	Directeur-bestuurder Stichting Sociale dorpsteams Utrechtse Heuvelrug Ondernemer, Eigenaar Piti, Partner in Transitie & Interventie Voorzitter Raad van Toezicht, lid 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 Onafhankelijk bestuurslid Pensioenfondsen BAT Lid Raad van Toezicht Theater Zuidplein	15-01-2024	15-01-2028 (1 ^e termijn)
Ruud Geelhoed Huurderscommissaris; Voorzitter remuneratie- commissie	1956	Huurderscommissaris De Zes Kern Commissaris bij Woningstichting Maasdriel Docent NBB (Nederlandse Basketball Bond)	01-01-2019	31-12-2026 (2 ^e termijn)
Georgina Doornweerd Huurderscommissaris; Lid auditcommissie	1983	Lid Raad van Toezicht, SOL Ambacht Afdelingshoofd maatschappelijke ondersteuning in de wijk bij Gemeente Rotterdam Toezichthouder bij GGZ-instelling De Hoop	01-08-2024	31-07-2028 (1 ^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

In 2023 is door besturen van Aedes en VTW 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 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 Rndom 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 Rndom 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 2025 enkele 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 Rndom 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	2025	norm 2025
Elsbeth Vogel	8	5
Ruud Geelhoed	9	5
Jaap Schepen	9	5
Georgina Doornweerd	5	5

Beloning van de RvC

Voor de commissarissen heeft de RvC eind 2018 beleid vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging. Dit beleid is ook in 2025 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 versobering 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 2025 € 12.960 en voor de voorzitter € 19.440 per jaar.

Functioneren van de RvC

Het functioneren van de RvC is in 2025 regelmatig op onderdelen besproken. In de zelfevaluatie is dit onderwerp uitgebreid aan de orde geweest. Dit past bij de gewenste ontwikkeling als team en als individu. Alle items zoals opgenomen in het Reglement van de RvC zijn het 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 16 oktober 2025 vond de zelfevaluatie van de RvC van Rndom Wonen plaats. De zelfevaluatie heeft zonder externe begeleiding in 2025 plaatsgevonden. Voor de zelfevaluatie is input opgehaald vanuit de organisatie.

Onderwerpen van deze zelfevaluatie waren o.a.:

- Achteruitkijkspiegel (in het bijzijn van de bestuurder); de bestuurder en de raad delen het beeld van een goede landing van de bestuurder. Goede verbinding in een open sfeer, er is ruimte om te sparren, met de juiste rolverdeling en met een raad met voldoende professionele afstand. Er staat een team, wat als niet te formeel, toegankelijk, open, nieuwsgierig en benaderbaar wordt ervaren. De betrokkenheid bij de organisatie wordt gewaardeerd. De vergaderingen worden door de leden goed voorbereid. De Raad wordt ervaren als voldoende beschikbaar voor de organisatie. Er mag in de vergadering meer ruimte zijn voor strategie/ strategische thema's en de strategische dialoog. Belangrijk is om balans te hebben tussen de verschillende rollen van de RvC (zoals tussen toezicht houden en sparren) en tussen toezicht houden op grote lijnen en inzoomen. De Raad wil graag zichtbaar zijn en goed aangesloten zijn bij de belevingswereld van de huurders.
- Contouren agenda bestuur & raad 2026/2027; de raad is nieuwsgierig naar actuele ontwikkelingen, deze zijn:
 - Beschikbaarheid & Duurzaamheid – de balans hierin
 - Woningnood. Toekomstige huurders hierop bevragen t.b.v. het koersplan
 - Leefbaarheid – sociale cohesie/ Polarisatie & verharding – (sociale) veiligheid/ Preventie
- Belangrijk aandachtspunt van de organisatie is robuustheid, weerbaarheid en continuïteit op deze schaal.
- De Raad heeft gesproken over het aflopen van de tweede termijn van één van de leden en een daarbij behorende tijdige start van werving en selectie. Uitgegaan zal worden van een kandidaat met een breed vastgoedprofiel, met kennis en ervaring binnen de sector. Kennis van vernieuwing/ innovatie/ verduurzaming.
- De raad heeft in het slotakkoord van de zelfevaluatie nader afspraken gemaakt over de gewenste individuele ontwikkeling van de deelnemers. De grondslag hiervoor is gelegd door het scherp delen en feedback geven op ieders functioneren in de raad.

Ten slotte

Laatste terugblik op 2025 en vooruitblik op 2026

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.

2025 was een dynamisch jaar voor Rndom Wonen. De nieuwe samenstelling van de RvC en de nieuwe bestuurder hebben elkaar goed gevonden om de gewenste opgave in een veranderende omgeving slagvaardig op te pakken. Daarbij is ook de organisatie in beweging. Wat als een verdienste van de bestuurder kan worden gezien, is het feit dat in een krappe arbeidsmarkt op belangrijke posities nieuwe medewerkers zijn aangesteld.

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 2026. Want ook komend jaar zal veel inzet vragen, met onder meer aandacht voor het gezamenlijk verder uitvoeren van de woningbouwopgave. In 2026 zullen zeker verwachte én onverwachte ontwikkelingen optreden en de opgaven voor Rndom Wonen zullen groot blijven. Dit zal om flexibiliteit en creativiteit vragen.

In 2026 zal Rndom Wonen zich wederom richten op maximaal maatschappelijk presteren. Met een bij Rndom Wonen passende risicobereidheid, want continuïteit en bijsturingsruimte zijn juist in tijden van grote veranderingen en ontwikkelingen erg belangrijk. De RvC onderschrijft nog steeds het actuele motto van de organisatie: 'meer mensen passend huisvesten'. Dit betekent dat betaalbare woningen passen bij de grootte en samenstelling van het huishouden.

Een belangrijk thema in 2026 is de actualisatie van het huidige koersplan. De inrichting van de route naar een nieuw koersplan zal dit jaar vorm krijgen, waarbij de betrokkenheid van de bewoners en de netwerkpartners van belang zijn.

We danken alle medewerkers van Rndom Wonen voor hun inzet in 2025 ten behoeve van inwoners van Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw.

Slotverklaring

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2025 en heeft de jaarrekening over 2025 goedgekeurd. De door de bestuurder opgemaakte jaarrekening over 2025 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 2025 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 21-05-2026 vastgesteld door de raad van commissarissen.

Elsbeth Vogel
(voorzitter)

Ruud Geelhoed
(vicevoorzitter)

Georgina Doornweerd
(lid)

Jaap Schepen
(lid)

JAARREKENING 2025

**BALANS PER 31 DECEMBER 2025 NA
RESULTAATBESTEMMING**

ACTIVA	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
		x € 1.000	x € 1.000
1. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	532.002	516.330
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	77.921	74.331
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	2.411	1.783
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	5.091	166
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.5	8	0
		617.433	592.609
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	2.264	2.354
		2.264	2.354
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Latente belastingvorderingen	3.1	106	109
Vordering uit hoofde van verkopen onder koopstart	3.2	2.477	2.709
		2.583	2.818
4. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	4.1	210	347
Overige voorraden	4.2	113	113
		323	460
5. VORDERINGEN			
Debiteuren	5.1	179	145
Overige vorderingen	5.2	315	64
Overlopende activa	5.3	244	383
		738	592
6. LIQUIDE MIDDELEN	6	4.217	3.076
Totaal Activa		627.558	601.908

PASSIVA		31-12-2025	31-12-2024
		x € 1.000	x € 1.000
7. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	7.1	350.964	331.536
Overige reserves	7.2	105.905	105.133
Totaal eigen vermogen		456.869	436.669
8. VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8	474	52
9. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	9.1	155.234	152.233
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	2.064	1.593
Totaal langlopende schulden		157.298	153.826
10. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	10.1	987	1.003
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	10.2	2.571	1.238
Kortlopende deel van de langlopende schulden	10.3	5.500	5.447
Overlopende passiva	10.4	3.859	3.672
Totaal kortlopende schulden		12.917	11.360
Totaal Passiva		627.558	601.908

WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2025

Functionele winst- en verliesrekening	Ref.	2025	2024
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	11.1	22.290	21.060
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.467	1.540
Lasten servicecontracten	11.3	-1.468	-1.545
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.416	-1.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-5.393	-7.202
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-942	-823
11. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.538	11.974
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	12.1	2.506	2.256
Toegerekende organisatiekosten	12.2	-44	-53
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.3	-1.014	-1.006
12. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.448	1.197
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	13.1	-6.261	2.635
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	13.2	19.770	75.104
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV		157	37
13. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		13.666	77.776
Opbrengsten overige activiteiten	14.1	203	183
Kosten overige activiteiten	14.2	-212	-196
14. Netto resultaat overige activiteiten		-9	-13
15. Overige organisatiekosten	15	-995	-1.068
16. Leefbaarheid	16	-164	-164
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	54	44
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-5.525	-5.519
17. Financiële baten en lasten		-5.471	-5.475
Bedrijfsresultaat voor belastingen		23.013	84.227
18. Belastingen	18	-2.810	-2.285
Bedrijfsresultaat na belastingen		20.203	81.942

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2025

Kasstroomoverzicht		
<i>Bedragen *1.000</i>	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	22.254	21.124
Vergoedingen	165	-
Overige bedrijfsontvangsten	36	55
Ontvangen interest	16	50
Saldo ingaande kasstromen	22.471	21.229
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	-2.434	-2.206
Onderhoudsuitgaven	-4.103	-5.407
Overige bedrijfsuitgaven	-2.727	-2.370
Betaalde interest	-5.522	-5.336
Sectorspecifieke heffing	-62	-63
Leefbaarheid	-59	-74
Vennootschapsbelasting	-1.872	-2.334
Saldo uitgaande kasstromen	-16.779	-17.790
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.692	3.439
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.703	3.718
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
(Des)investeringenontvangsten overig	-	1.733
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	2.703	5.451
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-10.025	-5.754
Verbeteruitgaven	-174	-884
Aankoop	-	-1.141
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-279
Overige investeringen	-113	-2.757
Totaal van verwervingen van MVA	-10.313	-10.815
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.610	-5.364
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe te borgen leningen	5.000	13.500
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Tussentelling ontvangen kasstromen	5.000	13.500
<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	-1.940	11.397
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Tussentelling uitgaande kasstromen	-1.940	11.397
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.060	2.103
Mutatie van geldmiddelen	1.142	178
Geldmiddelen aan begin van de periode	3.076	2.898
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.218	3.076
Mutatie liquide middelen	1.142	178
<i>Liquide geldmiddelen is incl. de afgegeven bankgarantie ter waarde</i>		
<i>1.350</i>		

Gescheiden Kasstroomoverzicht	DAEB	NIET-DAEB	DAEB	NIET-DAEB
<i>Bedragen *1.000</i>	2025	2025	2024	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	19.559	2.695	18.631	2.493
Vergoedingen	162	3	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-	36	11	44
Ontvangen rente interne lening	549	-	549	-
Ontvangen interest	16	-	50	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	20.286	2.734	19.241	2.537
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-2.239	-195	-2.030	-176
Onderhoudsuitgaven	-3.746	-357	-5.219	-188
Overige bedrijfsuitgaven	-2.509	-218	-2.131	-239
Betaalde interest	-5.522	-549	-5.336	-549
Sectorspecifieke heffing	-57	-5	-63	-
Leefbaarheid	-59	-	-68	-6
Vennootschapsbelasting	-1.872	-	-2.334	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-16.004	-1.324	-17.181	-1.158
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.282	1.410	2.060	1.379
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.703	-	2.577	1.141
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	-	-
(Des)investeringenontvangsten overig	-	-	1.595	138
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	2.703	-	4.172	1.279
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur	-10.025	-	-4.339	-1.415
Verbeteruitgaven	-174	-	-884	-
Aankoop	-	-	-1.141	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-279	-
Overige investeringen	-60	-53	-2.496	-261
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-10.260	-53	-9.139	-1.676
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.557	-53	-4.967	-397
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
<i>Ontvangsten</i>				
Nieuwe te borgen leningen	5.000	-	13.500	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
<i>Tussentelling ontvangen kasstromen</i>	5.000	-	13.500	-
<i>Uitgaven</i>				
Aflossing geborgde leningen	-1.940	-	-11.397	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-1.940	-	-11.397	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.060	-	2.103	-
Mutatie van geldmiddelen	-215	1.357	-804	982
Geldmiddelen aan begin van de periode	1.945	1.131	2.749	149
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.730	2.488	1.945	1.131
Mutatie liquide middelen	-215	1.357	-804	982

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

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

Rondom 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

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

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Rondom 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 Rondom 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 Rondon Wonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het beschikbaarheidsrisico. Het financiële beleid van Rondon 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 Rondon 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 Rondon Wonen een Financieringsstrategie waarin het risicoprofiel wordt beschreven voor nieuw aan te trekken leningen. Het Treasurystatuut is in 2023 voor het laatst geactualiseerd en de financieringsstrategie is voor het laatst in 2025 geactualiseerd als onderdeel van het Treasury Jaarplan. Het uitgangspunt hierbij is dat Rondon Wonen in een laag risicoprofiel valt in lijn van de Business Risk Definities van het WSW.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Rondon Wonen loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Rondon 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 Rondon Wonen alle jaren onder het maximum renterisico van 15%.

Kredietrisico

Rondon 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 2025 nog € 0,5 miljoen opnameruimte. Rondon 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 Rondon 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 2025 de liquiditeit ruim voldoende was om aan de verplichtingen te voldoen.

Beschikbaarheidsrisico

Rondon Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Rondon Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Rondon 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:

- Woongelegenheden (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 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend 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.

Rondom 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

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

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. Investerings 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 nieuwbouwtuitgaven 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 exploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het door exploiteer 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 exploiteer 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. Random 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 onderhoudslasten, 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, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

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

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 geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede 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 verkrijgingprijsprijs 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 2025 is in totaal € 351 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 333 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 155 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 markthuur 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 Rondon 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 Rondon 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 tijds waarde 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 tijds waarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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

Rondom 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 2025 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage maximaal 4,5%. Met een maximum van 5,0% huurstijging per zelfstandige DAEB woning met een gereguleerd contract. 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 Random 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-aftekbare 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 31-12-2025

ACTIVA (x € 1.000)

1. Vastgoedbeleggingen

	Totaal 31-12-2025	DAEB 31-12-2025	Niet-DAEB 31-12-2025	Totaal 31-12-2024	DAEB 31-12-2024	Niet-DAEB 31-12-2024
1.1 Vastgoed in exploitatie	609.923	532.002	77.921	590.660	516.330	74.330
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.411	2.411	0	1.783	1.783	0
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.099	5.091	8	165	165	0
	617.433	539.503	77.929	592.607	518.277	74.330

2. Materiële vaste activa

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.264	2.120	144	2.354	2.268	86
	2.264	2.120	144	2.354	2.268	86

3. Financiële vaste activa

Interne lening	0	14.440	0	0	14.440	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	0	64.7625	0	0	60.126	0
3.1 Latente belastingvordering(en)	106	106	0	109	109	0
3.2 Vorderingen uit hoofde van verkopen onder koopstart	2.477	2.477	0	2.709	2.709	0
	2.583	81.788	0	2.818	77.383	0

Som der vaste activa

	622.280	523.412	78.073	597.779	597.929	74.416
--	----------------	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	210	210	0	347	347	0
4.2 Overige voorraden	113	113	0	113	113	0
	323	323	0	460	460	0

5. Vorderingen

5.1 Debiteuren	179	179	0	145	145	0
5.2 Overige vorderingen	315	315	0	64	64	0
5.3 Overlopende activa	244	244	0	383	383	0
	738	738	0	592	592	0

6. Liquide middelen

	4.217	3.086	1.131	3.076	2.927	149
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------

Som der vlottende activa

	5.278	4.147	1.131	4.127	3.978	149
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------

TOTAAL ACTIVA

	627.558	627.558	79.204	601.906	601.907	74.565
--	----------------	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------

PASSIVA (x € 1.000)

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserves

7.2 Overige reserves

Totaal eigen vermogen

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
7.1 Herwaarderingsreserves	350.964	350.964	41.489	331.536	331.536	37.880
7.2 Overige reserves	105.905	105.905	23.276	105.133	105.133	22.245
Totaal eigen vermogen	456.869	456.869	64.765	436.669	436.669	60.126

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Totaal voorzieningen

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
8.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	474	474	0	52	52	0
Totaal voorzieningen	474	474	0	52	52	0

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Interne lening

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken

verkocht onder voorwaarden

Totaal langlopende schulden

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	155.234	155.234	0	152.233	152.233	0
Interne lening	0	0	1.440	0	0	14.440
9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken						
verkocht onder voorwaarden	2.064	2.064	0	1.593	1.593	0
Totaal langlopende schulden	157.298	157.298	14.440	153.826	153.826	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

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
10.1 Schulden aan leveranciers	987	987	0	1.003	1.003	0
10.2 Belastingen en premies sociale verzekering	2.571	2.571	0	1.238	1.238	0
10.3 Kortlopende deel van de langlopende schulden	5.500	5.500	0	5.447	5.447	0
10.4 Overlopende passiva	3.859	3.859	0	3.672	3.672	0
Totaal kortlopende schulden	12.917	12.917	0	11.360	11.360	0

TOTAAL PASSIVA

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
TOTAAL PASSIVA	627.558	627.558	79.205	601.908	601.908	74.566

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	532.002	516.330
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	77.921	74.331
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.411	1.783
1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	5.091	166
1.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8	0
Saldo per 31 december	<u>617.433</u>	<u>592.609</u>

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo per 1 januari	516.330	428.937
<i>Mutaties</i>		
- Nieuwbouw/aankoop	0	21.363
- Verduurzaming	24	511
- Verkoop excl. voorraad	-667	-1.006
- Herrubricering van Niet-DAEB, mutatie tegen marktwaarde 31 december	0	1.222
- Overige (des)investering	0	-189
	<u>515.687</u>	<u>450.838</u>
<i>Waardeveranderingen</i>		
- Niet gerealiseerde waardeverandering	16.288	65.117
- Overige waardeverandering	238	721
	<u>16.525</u>	<u>65.839</u>
Saldo per 31 december	532.212	516.676
- Herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-210	-347
Saldo per 31 december	<u>532.002</u>	<u>516.330</u>
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	<u>308.398</u>	<u>293.012</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 waarden marktwaarde" die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)- methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is 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:

In 2025 is in totaal € 24.000 geactiveerd aan verduurzamingsmaatregelen.

Verkoop excl. voorraad (€ - 667.000) ziet toe op vijf verkochte eenheden welke in exploitatie waren gedurende 2025.

Het aantal woningen bestemd voor verkoop uit de zgn. verkoopvijver bedraagt 161. 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>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo per 1 januari	74.331	60.978
<i>Mutaties</i>		
- Nieuwbouw/aankoop	0	4.588
- Herrubricering naar DAEB, mutatie tegen marktwaarde 31 december	0	-1.222
	<hr/> 0	<hr/> 3.366
<i>Waardeveranderingen</i>		
- Niet gerealiseerde waardeverandering	3.609	9.986
- Overige waardeverandering	0	0
	<hr/> 3.609	<hr/> 9.986
Saldo per 31 december	<hr/> 77.921	<hr/> 74.330
<i>Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering</i>	<hr/> <i>41.489</i>	<hr/> <i>37.880</i>

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 2025 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 2025 bedraagt € 19.869.827. Voor de bepaling van de marktwaarde is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo per 1 januari	1.783	1.765
- opbrengst verkochte woningen		
Waardeverandering boekjaar	157	37
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	471	-19
Saldo per 31 december	<u>2.411</u>	<u>1.783</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). Er zijn eind 2025 nog 8 woningen waar een terugkoopverplichting op zit.

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade. Alle woning 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 € 844.098.000. Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2025 voor de onroerendezaakbelasting (peildatum 01-01-2024).

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 woongelegenheden

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	3,40%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhouds onderhoud per VHE EGW	€ 1.655 tot € 2.594 (afhankelijk van type bezit)					
Instandhouds onderhoud per VHE MGW	€ 1.394 tot € 2.681 (afhankelijk van type bezit)					
Beheerkosten	Voor EGW 569,07 en MGW 558,41					
Overige zakelijke lasten	0,07%	VOZ waarde peildatum 1-1-2024				
Huurderving als % van de huursom	Jaarlijks 1% van de huursom					

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 9,0% Totale overdrachtskosten vanaf 1-1-2026, relevant voor de eindwaarde.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Standaard contractduur	5 jaar
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,69 p/m ² voor BOG en € 9,35 p/m ² voor MOG
Mutatiekosten	€ 12,90 p/m ² voor BOG en € 15,62 p/m ² voor MOG/ZOG
Beheerskosten	BOG 3% van de markthuur en MOG 2% van de markthuur
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 € 70,99,- p/jr Garagebox € 238,98,- p/jr
Beheerskosten	Parkeerplaats € 35,49,- p/jr Garagebox € 48,51,- p/jr
Zakelijke lasten	0,23% van de WOZ waarde

Disconteringsvoet

De gemiddelde gehanteerde disconteringsvoet voor het DAEB vastgoed betreft	6,15%
De gemiddelde gehanteerde disconteringsvoet voor het Niet-DAEB vastgoed betreft	6,49%
De gemiddelde gehanteerde disconteringsvoet voor het totale vastgoed betreft	6,20%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € € 387.316.245. De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € € 67.639.618.

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

	<u>Ultimo 2025</u>	<u>Ultimo 2024</u>
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur	74-80%	74-80%
Onderhoudsnorm	2.697	2.864
Beheerlasten	957	864
Sociale discontovoet DAEB	4,22%	4,17%
Sociale discontovoet Niet-DAEB	4,76%	4,70%

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.

Rondom Wonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor de periode 2026 t/m 2035.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Rondom 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 Rondom Wonen rekening met de volgende cycli:

<i>Type</i>	<i>Periodiciteit</i>
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 ingerekende MJOB kent een horizon van 45 jaar. Voor de prognosejaren daarna heeft Rondon Wonen normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

EFG labels

Rondon Wonen heeft nog 144 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. We lopen op schema om in onze door te exploiteren woningen te voldoen aan de NPA en deze per 1 jan 2029 weggewerkt te hebben.

Beheerlasten

De beheerlastenorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 – 2035.

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:

Beleidswaarde 2025	€ 454.955.863
Markthuur	
+ 10%	€ 240.697
- 10%	-€ 240.043
Leegwaarde	
+ 10%	€ 337.948
- 10%	-€ 337.948
Disconteringsvoet	
+ 0,5 %-punt	-€ 48.389.368
- 0,5 %-punt	€ 57.593.488
Exit yield	
+ 0,5 %-punt	€ 0
- 0,5 %-punt	€ 0
Beleidsbeheer	
+ €100	-€ 10.133.543
- €100	€ 10.133.543
Beleidsonderhoud	
+ €100	-€ 10.133.543
- €100	€ 10.133.543

1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo per 1 januari	166	16.147
Overboekingen naar exploitatie	0	-21.434
Investerings nieuwbouw	10.983	3.826
Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties	-6.057	1.626
Saldo per 31 december	<u>5.091</u>	<u>165</u>

Verloopstaat in ontwikkeling per project

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tuindershof-Noord fase 2		
Saldo per 1 Januari	0	5.418
Overboekingen naar exploitatie	0	-8.284
Investerings	0	1.770
Onrendabele top	0	1.096
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tuindershof-Noord fase 3a		
Saldo per 1 Januari	0	10
Investerings	2.020	795
Onrendabele top	-197	-805
Saldo per 31 december	<u>1.823</u>	<u>0</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tuindershof-Zuid fase 4		
Saldo per 1 Januari	0	10.608
Overboekingen naar exploitatie	0	-13.078
Investerings	0	1.135
Onrendabele top	0	1.335
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Centrumlijn-Zuid 1		
Saldo per 1 Januari	18	9
Investerings	6.567	9
Onrendabele top	-2.143	0
Saldo per 31 december	<u>4.441</u>	<u>18</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Kuyperlaan		
Saldo per 1 Januari	75	69
Investerings	12	6
Saldo per 31 december	<u>87</u>	<u>75</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Irenestraat		
Saldo per 1 Januari	38	28
Investerings	63	10
Saldo per 31 december	<u>101</u>	<u>38</u>

Tuindershof-Noordfase 3b1	2025	2024
Saldo per 1 Januari	9	0
Investerings	2.202	9
Onrendabele top	-943	0
Saldo per 31 december	1.268	9
Tuindershof-Noordfase 3b2	2025	2024
Saldo per 1 Januari	6	0
Investerings	31	6
Onrendabele top	-36	0
Saldo per 31 december	0	6
Herontwikkeling Oranjehof	2025	2024
Saldo per 1 Januari	17	0
Investerings	26	17
Saldo per 31 december	43	17
Complex 007	2025	2024
Saldo per 1 Januari	1	0
Investerings	9	1
Saldo per 31 december	10	1
Complex 008	2025	2024
Saldo per 1 Januari	1	0
Investerings	-1	1
Saldo per 31 december	0	1
Complex 017	2025	2024
Saldo per 1 Januari	2	0
Investerings	13	2
Saldo per 31 december	14	2
Willem de Zwijgerlaan	2025	2024
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	13	0
Saldo per 31 december	13	0
Beatrixstraat	2025	2024
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	8	0
Saldo per 31 december	8	0
Eminentlaan	2025	2024
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	2	0
Saldo per 31 december	2	0

Ligustrumlaan	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	15	0
Saldo per 31 december	<u>15</u>	<u>0</u>
Hildelaan	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	2	0
Saldo per 31 december	<u>2</u>	<u>0</u>
Charlotte de Bourbonstraat	<u>2025</u>	<u>2024</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 € 1.002.030.

De ORT voor het project Tuindershof Fase 3B1 bedraagt € 942.842.

De ORT voor het project Tuindershof Fase 3B2 bedraagt € 510.390.

De ORT voor het project Centrumlijn-Zuid 1 bedraagt € 4.880.987.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo per 1 januari	0	2.805
Overboekingen naar exploitatie	0	-4.589
Investerings nieuwbouw	8	978
Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties	0	806
Saldo per 31 december	<u>8</u>	<u>0</u>

Verloopstaat in ontwikkeling per project

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tuindershof fase 5		
Saldo per 1 Januari	0	2.805
Overboekingen naar exploitatie	0	-4.589
Investerings	0	978
Onrendabele top	0	806
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Centrumlijn-Zuid Middenhuur		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	8	0
Saldo per 31 december	<u>8</u>	<u>0</u>

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Kantoorgebouw</u>		
Aanschafwaarde	4.586	4.580
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-2.464	-2.294
Saldo per 1 januari	<u>2.122</u>	<u>2.286</u>
Investerings	0	5
Desinvesteringen	0	0
Mutatie aanschafwaarde	<u>0</u>	<u>5</u>
Afschrijvingen	-170	-170
Mutaties in de afschrijvingen	<u>170</u>	<u>-170</u>
Aanschafwaarde	4.586	4.585
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-2.634	-2.464
Saldo per 31 december	<u>1.951</u>	<u>2.121</u>

Overige onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Aanschafwaarde	1.510	1.505
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.278	-1.229
Saldo per 1 januari	232	276
Investerings	165	41
Desinvesteringen	-707	-36
Mutatie aanschafwaarde	-542	5
Afschrijvingen	-82	-81
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	705	33
Mutaties in de afschrijvingen	-542	-48
Aanschafwaarde		1.510
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	655	-1.277
Saldo per 31 december	313	233
Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie per 31 december	2.264	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 2026 (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:

	<u>Verzekerde waarde</u>
Kantoorpand en werkplaats	5.484
Inventarissen en computerapparatuur	876
Vervoermiddelen	287
	<u>6.647</u>

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 onroerendezaakbelasting (peildatum 01-01-2024) in 2025 totaal €1.290.000

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Soort	Afschrijving	Aantal jaar
Bedrijfsgebouwen	Lineair	30 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Installaties	Lineair	10-25 jaar
Inventaris	Lineair	3-10 jaar
Vervoersmiddelen	Lineair	5-8 jaar

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)	106	109
3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart	2.477	2.709
Saldo per 31 december	2.583	2.818

3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo per 1 januari	109	105
Mutatie Dis/Agio leningen	-3	4
Mutatie latentie uit hoofde verliesverrekening	0	0
Compensabel in boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	106	109

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 2025 van 3,46%, 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).

<u>2025</u>	<u>2024</u>
2.477	2.709

4. VOORRADEN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop	210	347
4.2 Overige voorraden	113	113
Saldo per 31 december	323	460

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)	430	675
Doorverkoop koopgarant	0	0
Waardering na huuropzegging	48,79%	51,36%
Saldo per 31 december	210	347

Herclassificatie/gerubriceerd onder Sociaal vastgoed in exploitatie

-210	-347
------	------

Aantal woningen

1	2
---	---

4.2 Overige voorraden

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Onderhoudsmaterialen	113	113
Overig	0	0
Saldo per 31 december	113	113

5. VORDERINGEN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
5.1 Debiteuren	179	145
5.2 Overige vorderingen	315	64
5.3 Overlopende activa	244	383
Saldo per 31 december	738	592

5.1 Debiteuren

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Specificatie naar oninbaarheid:</u>		
Saldo debiteuren per 31 december	265	201
Afwaardering wegens oninbaarheid	-86	-56
Totaal	179	145

Specificatie naar tijdsduur en debiteuren

	Huurachterstand	
	<u>31.12.25</u>	<u>31.12.24</u>
< 1 maand	30	29
1 tot 2 maanden	12	8
2 tot 3 maanden	0	2
> 3 maanden	224	162
Saldo per 31 december	265	201

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,12% (2024: 0,89%) van de brutojaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Overige debiteuren	12	3
Te vorderen belastingen	0	0
Overige vorderingen	303	61
Saldo per 31 december	315	64

5.3 Overlopende activa

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters	116	193
Te ontvangen subsidie LED-verlichting	0	124
Te ontvangen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen	37	23
Overige overlopende activa	92	43
Saldo per 31 december	244	383

De post vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters heeft een langdurig karakter. Er wordt jaarlijks een bedrag afgeschreven. De overlopende activa bestaat uit kosten voor 2026.

6. LIQUIDE MIDDELEN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Rabobank	2.867	1.726
- Kas	0	0
Bankgarantie	1.350	1.350
Saldo per 31 december	<u>4.217</u>	<u>3.076</u>

De liquide middelen Rabobank en kas staan ter vrije beschikking van Rondon Wonen. De afgegeven bankgarantie is niet opeisbaar tot 31 maart 2028.

7. EIGEN VERMOGEN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	<u>456.869</u>	<u>436.669</u>
7.1 Herwaarderingsreserve	350.964	331.536
7.2 Overige reserves	105.905	105.133
Saldo per 31 december	<u>456.869</u>	<u>436.669</u>

7.1 Herwaarderingsreserve

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per 1 januari	331.536	257.323
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	628	18
Vrijval verkoop VOV	0	-82
Vrijval verkoop DAEB vastgoed in exploitatie	-1.097	-827
Vrijval verkoop niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
		<u>256.432</u>
Waarde- daling/stijging vastgoed in exploitatie	331.067	75.104
	19.897	
Saldo per 31 december	<u>350.964</u>	<u>331.536</u>

7.2 Overige reserves

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Algemene bedrijfsreserve</i>		
Saldo per 1 januari	105.133	97.404
Waardeverandering in boekjaar VoV	-628	-18
Vrijval verkoop VOV	0	82
Vrijval verkoop vastgoed in exploitatie	1.097	827
Mutatie herwaarderingsreserve	-19.897	-75.104
	<u>85.705</u>	<u>23.191</u>
Resultaat boekjaar	20.201	81.942
Saldo per 31 december	<u>105.905</u>	<u>105.133</u>

Resultaatbestemming

Resultaat ten gunste van de algemene reserve	773	7.729
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	19.428	74.213
Totaal	20.201	81.492

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.

Per 31 december 2025 is in totaal € 351 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2024: € 332 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 155 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 Random Wonen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8. VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	474	52
Voorziening overige zaken	0	0
Saldo per 31 december	474	52

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo per 1 januari	52	0
Dotaties	510	857
Vrijval/onttrekkingen	-88	-805
Saldo per 31 december	474	52

Specificatie voorzieningen per complex:

Tuindershof fase 3	474	52
Totaal	474	52

Voor de projecten waarvoor een investeringsbesluit is genomen wordt een onrendabele top berekend. De onrendabele top is het verschil van de stichtingskosten 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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
9.1 Leningen kredietinstellingen	155.234	152.233
9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV	2.064	1.593
Saldo per 31 december	157.298	153.826

9.1 Leningen kredietinstellingen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Boekwaarde per 1 januari	157.680	155.576
Bij: nieuwe leningen	5.000	10.000
Op/afname roll over leningen	3.500	-2.500
Afgeloste leningen	0	0
Af: aflossingen (conform schema)	-5.447	-5.396
Boekwaarde per 31 december	160.733	157.680

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden	-5.500	-5.447
Langlopende leningen kredietinstellingen	155.234	152.233

Naar rentepercentages:		Naar rentevast periodes:		Naar aflopende leningen:	
Variabel	4.500				
vast 0% < 1%	1.507				
vast 1% < 2%	37.369	tot 12 maanden	6.642	tot 12 maanden	4.960
vast 2% < 3%	9.875	1 tot 5 jaar	1.350	1 tot 5 jaar	0
vast 3% < 4%	27.900	5 tot 10 jaar	12.052	5 tot 10 jaar	12.052
vast 4% < 5%	77.252	10 tot 15 jaar	41.978	10 tot 15 jaar	28.328
vast 5% < 6%	965	15 tot 20 jaar	37.639	15 tot 20 jaar	29.321
vast > 6%	1.366	einde looptijd	61.071	> 20 jaar	86.071
Totaal	160.733		160.733		160.733

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 2025 € 186,1 miljoen (2024: € 206,8 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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo 1 januari	1.593	1.610
Vermeerderingen/ verminderingen	471	162
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-179

Saldo per 31 december	2.064	1.593
------------------------------	--------------	--------------

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	2025	2024
10.1 Schulden aan leveranciers	985	1.003
10.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	1.716	1.238
10.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	5.500	5.447
10.4 Overlopende passiva	3.859	3.672
Saldo per 31 december	12.994	11.360

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	2025	2024
Omzetbelasting	732	349
Loonbelasting	94	83
Pensioenfondsen	29	26
Te betalen vennootschapsbelasting	1.794	781
Saldo per 31 december	2.649	1.238

10.4 Overlopende passiva	2025	2024
Nog niet vervallen rente geldleningen	3.223	3.213
Vooruitontvangen huren	155	159
Servicekosten	194	146
Accountantskosten	58	24
Verlofuren	82	49
Transitorisch onderhoud	64	24
Overige	84	57
Saldo per 31 december	3.859	3.672

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 2024 (4,2 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 prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Random Wonen.

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.

De resterende verplichting per 31 december 2024 voor de nieuwbouw bedraagt € 24.365.538

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 € 575.000.

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 143% ultimo 2025. 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	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
x € 1.000	2025	2025	2025	2024	2024	2024
Huuropbrengsten	2.290	19.609	2.681	21.060	18.580	2.480
Opbrengsten servicecontracten	1.467	1.431	36	1.540	1.509	31
Lasten servicecontracten	-1.468	-1.434	-34	-1.545	-1.520	-25
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-.1416	-1.288	-128	-1.056	-935	-121
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5393	-4.952	-441	-7.202	-6.399	-803
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-942	-828	-114	-823	-723	-100
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.538	12.538	2.000	11.974	10.512	1.462
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	2.506	2.506	0	2.256	2.256	0
Toegerekende organisatiekosten	-44	-44	0	-53	-53	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.014	-1.014	0	-1.006	-1.006	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.448	1.448	0	1.197	1.197	0
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-6.261	-6.242	-.19	2.635	1.829	806
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	19.770	16.161	3.609	75.104	65.241	9.863
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	157	157	0	37	37	0
Waardeveranderingen	13.666	10.076	3.590	77.776	67.107	10.669
Opbrengsten overige activiteiten	203	119	84	183	108	75
Kosten overige activiteiten	-212	-175	-37	-196	-158	-38
Overige activiteiten	-9	-56	47	-13	-50	37
Overige organisatiekosten	-995	-922	-73	-1.068	-987	-81
Leefbaarheid	-164	-154	-10	-164	-155	-9
Rentebaten interne lening	549	549	0	549	549	
Rentelasten interne lening	-549	0	-549	-549		-549
Waardeverandering financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5454		0	44	44	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.525	-5.525	0	-5.519	-5.519	0
Financiële baten en lasten	-5.471	-4.922	-549	-5.475	-4.926	-549
Bedrijfsresultaat voor belastingen	23.013	18.008	5.005	84.227	72.698	11.529
Belastingen	-2.810	-2.445	-365	-2.285	-2.063	-222
Resultaat niet-DAEB		4.640			11.307	
Bedrijfsresultaat na belastingen	20.203	20.203	4.640	81.942	81.942	11.307

11.1 Huuropbrengsten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Woningen en woongebouwen in exploitatie	22.006	20.804
Onroerende zaken niet zijnde woningen	372	356
Te ontvangen netto huur:	22.378	21.160
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-88	-100
Totaal	<u>22.290</u>	<u>21.060</u>

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

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar	984	515
Eenmalige huurverlaging	0	-69
Mutatie huuropbrengst nieuwe woningen t.o.v. vorig boekjaar	223	1.053
Huurharmonisatie + diverse aanpassingen	52	227
Verkoop van huurwoningen in boekjaar	-41	-30
Totaal	<u>1.218</u>	<u>1.696</u>

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Leveringen en diensten	1.282	1.363
Vergoedingsderving	-6	-7
Overige opbrengsten en vergoedingen	192	184
Totaal	<u>1.468</u>	<u>1.540</u>

11.3 Lasten servicecontracten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Onderhoud etc.	480	452
Glasverzekering	76	70
Gas, water etc.	760	830
Electra, telefoon, etc.	152	193
Totaal	<u>1.468</u>	<u>1.545</u>

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Toegerekende personeelskosten	774	638
Toegerekende organisatiekosten	642	418
Totaal	<u>1.416</u>	<u>1.056</u>

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>2025</u>	<u>2024</u>
Toegerekende personeelskosten	1.069	1.064
Onderhoudslasten	3.786	5.652
Overige toegerekende organisatiekosten, incl. kosten wagenpark	539	487
Totaal	<u>5.394</u>	<u>7.203</u>

Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	843	1.092
Mutatieonderhoud	534	403
Planmatig onderhoud	2.727	4.449
Overig onderhoud (onderhoud aan verkoopwoningen, investeringsonderhoud, etc.)	17	11
Onderhoudslasten	4.121	5.955
Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	-335	-303
Werkzaamheden door derden en materiaal verbruik	3.786	5.652

De onderhoudslasten zijn in het jaar 2025 op totaal niveau hoger dan in 2024. De onderhoudslasten blijven overigens wel ruim binnen de begroting. Een aantal begrote onderhoudsingrepen zijn doorgeschoven naar 2026.

Conform de toelichting onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten worden aan de onderhoudslasten nu ook automatiseringskosten en afschrijvingskosten van investeringen ten dienste van de exploitatie toegerekend. Van de VvE bijdragen wordt 60% aan het onderhoud toegerekend.

<u>11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Verhuurdersbijdrage	14	10
Belastingen	861	754
Verzekeringen	66	58
	941	822

<u>Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Kantoorpand	170	170
Wagenpark	4	2
Inventaris	78	79
	252	251

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

<u>Totale personeelskosten</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruto lonen inclusief ziekengeld	1.841	1.713
Sociale lasten	317	287
Pensioenlasten	233	194
Overige personeelskosten incl. inhuur	183	335
Totaal	2.574	2.529

<u>Toerekening lonen, sociale lasten en pensioenen</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	774	638
Lasten service contracten	26	27
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.069	1.064
Overige activiteiten	40	37
Overige organisatiekosten	353	314
Leefbaarheid	76	75
Projecten	54	39
Totaal	2.392	2.194

Formatie en bezetting

Ultimo 2025 zijn er 35 medewerkers (2024: 35) werkzaam bij Rondom Wonen die samen 29,0 FTE (fulltime equivalent) bezetten. Het gewogen gemiddelde aantal FTE over 2025 bedraagt 27,2.

Afdeling	Bezetting	Bezetting
	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Directie, bedrijfsondersteuning en communicatie	2,6	2,6
Finance & control	4,1	4,1
Vastgoed (nieuwbouw, onderhoud en vakploeg)	16,1	15,0
Wonen (verhuur, leefbaarheid en klantcontact)	6,2	6,8
Totaal	29,0	28,5

12. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2025	2024
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.506	2.256
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-44	-53
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.014	-1.006
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.448	1.197

Specificatie naar soort vastgoed:

DAEB vastgoed in exploitatie	1.448	-3.391
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	4.588
	1.448	1.197

De verkoopopbrengst betreft de opbrengst van 5 verkochte woningen in 2025.

13.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	2025	2024
Overige waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	0	255
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-6.261	2.380
	-6.261	2.635

13.2 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2025	2024
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	19.770	65.118
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	9.986
	19.770	75.104

14. Overige activiteiten	2025	2024
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden	52	44
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden zonnepanelen	152	139
14.2 Toegerekende personeelskosten	-40	-37
14.2 Toegerekende organisatiekosten	-21	-20
14.2 Kosten zonnepanelen	-152	-139
	-9	-13

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

<u>15. Overige organisatiekosten</u>	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	353	314
Toegerekende organisatiekosten	581	691
Bijdrage AW	18	16
Obligoheffing	43	47
	995	1.068

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:	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening	40	108
Adviesdiensten op fiscaal terrein	7	16
Totaal	47	124

Bovenstaande honoraria is conform de toegerekende kosten aan het boekjaar.

<u>16. Leefbaarheid</u>	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	76	75
Kosten leefbaarheid	61	63
Toegerekende organisatiekosten	28	27
	165	165

17.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige renteopbrengsten	54	44
	54	44

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Rente leningen kredietinstellingen en soortgelijke kosten	5.525	5.519
	5.525	5.519

18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2025	2024
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	23.012	84.227
Totaal correctie bedrijfslasten	-13.694	-77.803
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-854	-769
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	2.472	3.271
Fiscaal resultaat	10.935	8.926

19% over € 200.000	38	38
25,8% over restant	2.770	2.251
Vennootschapsbelasting	2.808	2.289

Correctie bedrijfslasten

Niet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.667	-77.776
Geactiveerde onderhoudskosten - regulier	0	9
Agio vrijval	22	22
Disagio vrijval	-49	-49
Totaal correctie bedrijfslasten	13.694	-77.803

Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belast verkoopresultaat woningen	-946	-1.023
Afschrijvingen	-77	-194
Activering rente	168	448
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-854	-769

Correctie Earningsstrippingmaatregel

Fiscale EBITDA	14.291	11.155
Aftrekbaarheid maximaal 20% (2021 30%) van de fiscale EBITDA	2.858	2.231
Rentelasten	5.330	5.502
Maximale aftrekcapaciteit	-2.858	-2.231
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	2.472	3.271

Belastingen boekjaar

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2025 10,4 % (2024 2,9%). 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 Earningsstripingsmaatregel ad. € 2.472.269 is in het beginsel in de toekomst onbeperkt 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat	0	0
Te betalen VPB fiscaal resultaat	2.808	2.289
Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen	3	-4
Totale belastingbete respectievelijk belastinglast	2.810	2.285

Overige toelichtingen

WNT

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat in 2025 bij Random Wonen uit één persoon, mevrouw Y.G.L. van den Tol. 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 top-functionarissen 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 € 180.000.

De berekening is als volgt:

Mevrouw Y. v.d. Tol-v.d. Weyer 01-01-2025 t/m 31-12-2025

Specificatie Bezoldiging WNT

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Loon incl. 8% vakantiegeld	122.485	10.584
Belastbare vaste kostenvergoeding	0	400
Totaal beloning en belastbare kostenvergoedingen	122.485	10.984
Werkgeversaandeel pensioenpremies SPW (exclusief FLOW)		
Pensioenpremie	19.899	1.674
Premie WIA-plus en WGA hiaatpensioen	99	74
Premie WIA-excedentpensioen	251	27
Totaal beloning en belastbare kostenvergoedingen	20.249	1.775
Totaal bezoldiging volgens definitie WNT	142.734	12.759

Toezichthouders

Functie	De Groot lid/voorzitter RvC	Van Hekken lid RVC	Doornweerd lid RvC	Geelhoed lid RvC
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12

Bezoldiging 2025

Beloning (exclusief BTW)	19.440	12.960	12.960	12.960
Belaste kostenvergoeding	0	0	0	0

Totaal bezoldiging

	19.440	12.960	12.960	12.960
--	---------------	---------------	---------------	---------------

Max. 2025 VTW WNT	27.000	18.000	18.000	18.000
-------------------	--------	--------	--------	--------

Bezoldiging 2024	7.650	12.240	5.100	12.240
Max. 2024 VTW WNT	25.500	17.000	17.000	17.000



CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT