

Samen resultaten behalen ook als het lastig is

Beknopte versie van ons jaarverslag 2025



Samen resultaten behalen
ook als het lastig is

BEKNOPTE VERSIE VAN ONS JAARVERSLAG 2025

REDACTIE
Vidomes

ONTWERP
VormVijf

vidomes.nl/jaarverslag

INHOUD

Voorwoord 1

Onze missie en werkgemeenten 3

Onze cijfers 5

Onze ambities en prestaties 12

Voorwoord



In 2025 stond Vidomes opnieuw voor grote uitdagingen. Landelijke afspraken over betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming werden concreter, terwijl de praktijk steeds complexer werd. Benieuwd hoe we hiermee zijn omgegaan? U leest het in deze beknopte versie van ons jaarverslag.

Een belangrijk deel van het jaar stond in het teken van onzekerheid over landelijke betaalbaarheidsmaatregelen. De aangekondigde huurbefrozing vroeg om intensieve voorbereidingen en verschillende scenario's. Uiteindelijk ging deze maatregel niet door. Dat gaf ruimte, maar maakte ook duidelijk hoe kwetsbaar de balans is tussen betaalbare huren voor bewoners en de financiële ruimte die nodig is om te blijven investeren in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

De druk op de regionale woningmarkt bleef groot. We namen belangrijke investerings- en ontwikkelbesluiten om onze nieuwbouw- en renovatieopgave verder te brengen. Tegelijk maakten landelijke ontwikkelingen ons werk complexer. Stijgende bouwkosten, een tekort aan capaciteit en trage vergunningverlening benadrukken hoe belangrijk regionale samenwerking is. Met gemeenten, collega-corporaties en andere partners werkten we aan nieuwe projecten en initiatieven. Door duidelijke keuzes te maken en prioriteiten te stellen, bouwen we stap voor stap aan voldoende en toekomstbestendige sociale huurwoningen.

Ook op het gebied van duurzaamheid zetten we stappen. In Delft werd de warmtebron voor het warmtenet gerealiseerd en in Rijswijk rondden we de voorbereidingen af. Daarnaast maakten we 380 woningen geschikt voor elektrisch koken en schakelden we over op een volledig elektrisch wagenpark. Het tempo richting aardgasvrij wonen lag lager dan gewenst, onder andere door financiële beperkingen en veranderende regelingen.

Samenwerking met huurders en partners blijft een stevig fundament onder ons werk. De Huurdersraad gaf opnieuw waardevolle en deskundige adviezen. Ook binnen onze organisatie werkten we verder aan een stevige basis voor de toekomst, met aandacht voor besturing, ontwikkeling en een duurzaam businessmodel.

Deze resultaten zijn vooral te danken aan de inzet en betrokkenheid van onze collega's. Wij danken hen, de Huurdersraad, gemeenten en partners voor de prettige samenwerking. Samen blijven we werken aan betaalbaar, duurzaam en prettig wonen!

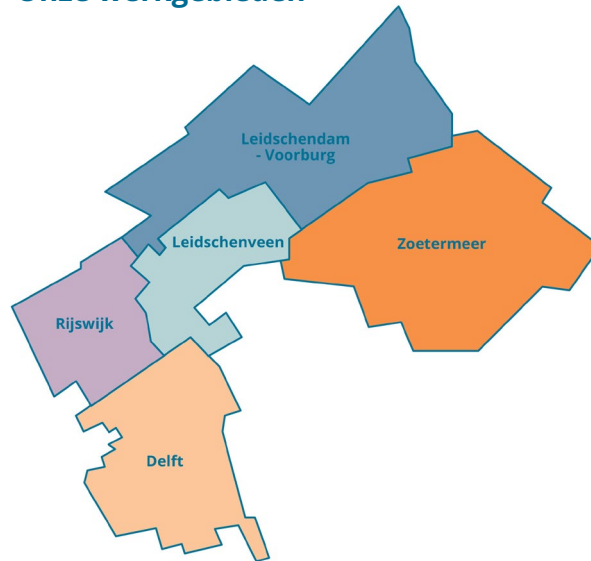
Jacco Maan en Aniel Ramawadh
Bestuurders Vidomes

Onze missie en werkgemeenten

Onze missie

Samen werken aan betaalbaar en prettig wonen voor iedereen. Nu en in de toekomst.

Onze werkgebieden



Onze 6 thema's



1 Voldoende geschikte woningen



2 Duurzaam in balans



3 Tevreden klanten



4 Passend en betaalbaar wonen



5 Prettig wonen doen we samen



6 Goed georganiseerd

Highlights per gemeente

Delft

- [Aanleg Warmtenet](#)
- [Minister Mona Keijzer bezoekt Professor Schoemaker Plantage](#)
- [Cleanup Day aan de Isaac da Costalaan en Bikolaan](#)

Zoetermeer

- [Gezamenlijke start verduurzaming Bergenbuurt](#)
- [Uitbreiden en optoppen van de Vaartdreef en 't Seghe Waert](#)
- [Partijen ondertekenen prestatieafspraken 2025-2028](#)
- [Officiële start plaatsing van 81 flexwoningen aan de Ruimtebaan](#)
- [Start onderhoud en verduurzaming Rodenbuurt](#)
- [Vidomes tekent overeenkomst voor sociale huurwoningen in Roggeakker](#)
- [Vidomes wil 50 sociale huurwoningen voor senioren bouwen aan de Van Aalstlaan](#)

Leidschendam-Voorburg

- [Vidomes levert eerste woningen 'De Bres' op](#)
- [Vidomes start pilot Woningdelen: eerste 'Friendswoning' verhuurd](#)
- [Eerste project Bouwstroom renovatie & verduurzaming van start: Von Geusaustraat](#)

Rijswijk

- [Rijswijk versnelt bouw sociale huurwoningen met nieuwe actieagenda](#)
 - [Vorbereiden aanleg warmtenet in Rijswijk](#)
 - [Wonen met een Plus](#)
- Onze flatcoaches in Rijswijk organiseren gezellige informatiemarkten in onze Wonen met een Plus complexen. Hier kunnen bewoners langer zelfstandig blijven wonen, dankzij extra voorzieningen en een ontmoetingsruimte waar regelmatig activiteiten worden georganiseerd.

Den Haag

- [Feestelijke opening opvanglocatie Hongarenburg](#)

Onze cijfers

KERNCIJFERS VOLKSHUISVESTELIJK



Voldoende geschikte woningen

Aantal zelfstandige sociale huurwoningen in exploitatie per 31 december 2025	17.917
Aantal vrije sector huurwoningen per 31 december 2025	429
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2025	102
Aantal Koopgarant verkochte woningen per 31 december 2025	629
Uitgaven onderhoud woningen in 2025	€ 57,4 miljoen



Duurzaam in balans

Percentage woningen met energielabel D of beter	88%
Gemiddelde warmtevraag woningen	103 kWh/m²
Totaal aantal woningen voorbereid op elektrisch koken	6.180
Totaal aantal aardgasvrije woningen	1015 (+102)



Tevreden klanten

Gemiddeld rapportcijfer tevredenheid:

Nieuwe huurders	7,8
Vertrokken huurders	7,7
Huurders over reparaties	7,8
Huurders over planmatig onderhoud	6,9
Huurders over contact met het KlantContactCentrum	8,0



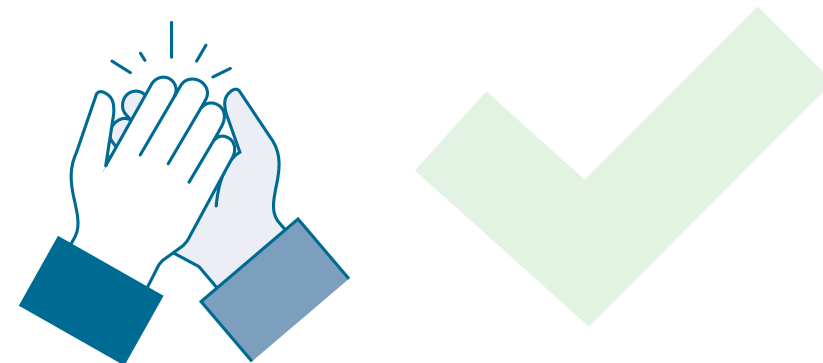
Passend en betaalbaar wonen

Aantal (opnieuw) verhuurde woningen	929
Verhuurd aan huurtoeslagdoelgroep	75%
Gemiddelde wachttijd in regio Haaglanden	85 maanden
Doorstroming vanuit schaarse woning door bemiddeling seniorenmakelaar	103
Aantal keer huurverlaging toegekend	77



Prettig wonen doen we samen

Aantal ontruimingen door huurachterstand	slechts 5
Aantal ontruimingen op grond van woonfraude en ernstige overlast	42
Score woonbelevingsonderzoek	6,6
Grote integrale gebiedsaanpakken in onze gemeenten	4
Aantal complexen met communitybuilder of flatcoach	7



Goed georganiseerd

Aantal medewerkers	232 fte
Gemiddelde leeftijd	47 jaar
Gemiddeld aantal dienstjaren	7 jaar
Verdeling man / vrouw	42% / 58%
Ziekteverzuim	8,4%
Nieuwe collega's / doorstroom intern	41 / 12
Collega's nieuwe baan of met pensioen	30



Financieel

Kasstroom uit operationele activiteiten **€ 26 miljoen**

Interest Coverage Ratio (ICR) **2,1**

Loan to Value (LTV) **39%**

Solvabiliteit beleidswaarde **53%**

Maatschappelijke investering (afslag marktwaarde t.o.v. beleidswaarde) **€ 2.077 miljoen**

Onze ambities en prestaties

Op de volgende pagina's blikken we per thema terug: wat hebben we in 2025 bereikt, hoe tevreden zijn we over onze resultaten en wat zijn nog aandachtspunten?



Voldoende geschikte woningen

In 2025 werkte Vidomes verder aan goede en toekomstbestendige woningen. We maakten een nieuwe portefeuillestrategie en zetten stappen in nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud.

In Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg kwamen er ruim honderd nieuwe woningen erbij. Ook startte de bouw van 110 sociale huurwoningen in Delft. We namen meer investeringsbesluiten en bereidden meer projecten voor. Zo legden we een stevige basis voor groei in de komende jaren.

Daarnaast investeerden we veel in het onderhoud van onze bestaande woningen. We voerden bijna 150 onderhoudsprojecten uit en werkten aan grote renovaties. Daarmee zorgen we voor veilige, goed onderhouden en energiezuinigere woningen. Niet alle plannen konden doorgaan door vertragingen en geldgebrek. Wel is onze projectportefeuille nu duidelijker en sterker voor de toekomst.





Extra woonlaag Vaartdreef Zoetermeer (fotograaf: Jannes Linders)

Extra woningen door 'optoppen, aanplakken en uitplinten'

Samen met De Goede Woning, Stedelink en de gemeente Zoetermeer, bundelen we onze krachten om 400 tot 700 extra woningen te bouwen. Dit doen we door bestaande gebouwen uit te breiden via optoppen, aanplakken en uitplinten.

[Meer over optoppen, aanplakken en uitplinten](#)

Vidomes levert eerste woningen 'De Bres' in Leidschendam op

"Bijzonder aan dit project is dat inwoners die een eengezinswoning achterlaten in de gemeente voorrang kregen om hier te gaan wonen. Zo krijgen senioren een mooie gelijkvloerse leeftijdsbestendige woning en komen er eengezinswoningen vrij waar gezinnen met kinderen kunnen wonen. Voor allebei een win-win situatie."

— WETHOUDER BREMER GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG



Woningen 'De Bres' in Leidschendam

Primeur voor Vidomes



Visualisatie van de Ruimtebaan in Zoetermeer

Ruimtebaan

Aan de Ruimtebaan in Zoetermeer plaatsten we de eerste modules van 81 flexwoningen. Voor Vidomes is dit de eerste keer. De nieuwe woongemeenschap is een plek waar mensen met verschillende achtergronden wonen en leven.

[Lees het nieuwsbericht over de Ruimtebaan](#)

Rijswijk versnelt bouw sociale huurwoningen met nieuwe actieagenda

Actieagenda

In Rijswijk is de Actieagenda sociale woningbouw ondertekend door de gemeente, Rijswijk Wonen en Vidomes. De agenda vormt het startpunt van een gezamenlijke versnelling van de bouw van sociale huurwoningen in Rijswijk.

Gedeputeerde Anne Koning reikte namens de provincie Zuid-Holland een cheque van 450.000 euro uit aan de wethouders Gijs van Malsen en Sandra van de Waart. De subsidie ondersteunt meerdere sociale woningbouwprojecten en draagt bij aan een betere leefomgeving.

[Meer over de actieagenda en de subsidie](#)





Minister Mona Keijzer bezoekt de Professor Schoemaker Plantage in Delft

Project Grasbuurt

Demissionair minister voor VRO, Mona Keijzer, bezocht het project Grasbuurt in de Delftse Professor Schoemaker Plantage. Vidomes en ontwikkelaar AM bouwen hier 110 energiezuinige sociale huurwoningen.

[Lees meer over het project Grasbuurt](#)



Tevreden over:

- de oplevering van 102 nieuwe woningen in Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg.
- de start van de bouw van 110 woningen in Delft.
- het toegenomen aantal investeringsbesluiten.
- het grip krijgen op de kosten van niet-planmatig onderhoud met behoud van een 8 voor klanttevredenheid.
- de realisatie van bijna 150 planmatig-onderhoudsprojecten waarmee we zorgen voor goed onderhouden woningen.

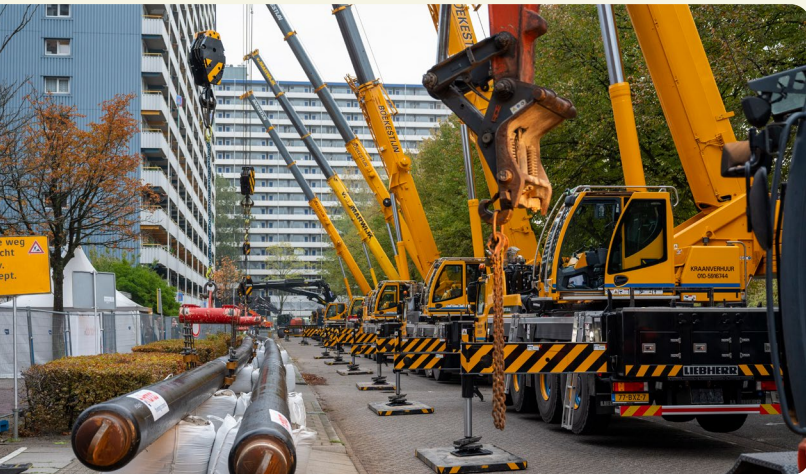


Aandachtspunten:

- de (financiële) haalbaarheid van vastgoedprojecten en de impact daarvan op tempo en scope.
- lange vergunnings- en inspraaktrajecten en beperkte capaciteit bij gemeenten (doorlooptijden en voorspelbaarheid).
- opschalen van renovatie en verduurzaming: voldoende uitvoeringscapaciteit, leerervaringen met bouwpartners en borging van kwaliteit en overlastbeperking.

Duurzaam in balans

In 2025 zette Vidomes belangrijke stappen om woningen en de organisatie te verduurzamen.



Aanleg Warmtenet
Delft

We werkten aan warmtenetten in Delft en Rijswijk, stapten over op elektrisch koken en hebben een volledig elektrisch wagenpark. Ook werkten we aan klimaatadaptatie, circulariteit en duurzaam wonen. Dat deden we samen met gemeenten, bewoners en andere partners.

Tegelijk zagen we dat niet alles even snel kan. Door minder geld, nieuwe regels en tegenvallende opbrengsten, zoals bij zonnepanelen en Vidosol, moesten we keuzes maken. Vidomes blijft werken aan verduurzaming. We doen dit stap voor stap, met oog voor betaalbaarheid voor huurders en wat haalbaar is voor de organisatie.

Start onderhoud en verduurzaming Rodenbuurt, Zoetermeer

Jacco Maan ziet veel voordelen voor de huurders:

“Het wooncomfort neemt toe, de woningen worden energiezuiniger en de buurt gaat er ook beter uitzien. Met de aanpassingen zijn de woningen beter op de toekomst voorbereid.”

BATMAN-project

Met het BATMAN-project wordt bouwen makkelijker én gaat de leefomgeving van beschermde diersoorten erop vooruit.

[Lees meer over het BATMAN-project](#)



Intentieovereenkomst Experiment Soortenbescherming

MEER-Subsidie

De Bouwstroom renovatie & verduurzaming ontvangt maximaal € 11 miljoen MEER-subsidie. Hiermee worden bijna 2.300 woningen in de regio Haaglanden versneld gerenoveerd en verduurzaamd.

[Meer informatie over de MEER-subsidie](#)



Feestelijk startsein

Bij 110 woningen aan de Von Geusaustraat in Voorburg voeren we maatregelen uit die de woningen een stuk energiezuiniger maken en een eigentijdse uitstraling geven. Omdat dit het eerste project binnen de Bouwstroom is, was dit een extra feestelijk moment.

[Nieuwsbericht Von Geusaustraat](#)



Eerste project Bouwstroom renovatie & verduurzaming Von Geusaustraat



Tevreden over:

- de duidelijke voortgang van de warmtenetten: realisatie warmtebron in Delft en afronding van de voorbereidingen in Rijswijk.
- het behalen van de doelstelling voor elektrisch koken: 380 extra woningen hebben we hiervoor geschikt gemaakt.
- het bereiken van een volledig elektrisch wagenpark in 2025.
- het goed draaiende programma circulaire bouwmaterialen binnen de Bouwstroom renovatie & verduurzaming.



Aandachtspunten:

- de voortgang in het aardgasvrij maken van de bestaande voorraad: door financiële beperkingen loopt dit achter op de NPA-doelen.
- het lagere rendement van zonnepanelen vanaf 2027 door het wegvallen van de salderingsregeling.
- de businesscase van Vidosol: door structureel verlies stopten we de samenwerking.

Tevreden klanten

Sinds 2017 meten we hoe tevreden huurders zijn over onze dienstverlening. Dat doen we voor vijf onderdelen: Klantcontact, Nieuwe huurders, Vertrokken huurders, Planmatig onderhoud en Reparatieonderhoud.

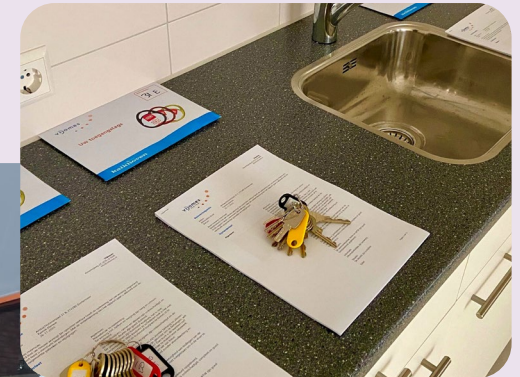
In de Doelenkaart 2023-2026 staat dat we streven naar een gemiddelde score van minimaal 7,7 en liefst een 8. In 2025 haalden we een gemiddelde score van 7,8. We zijn vooral trots op het KlantContactCentrum, dat een 8,0 kreeg. Ook de samenwerking met vier vaste partners voor reparatieonderhoud scoorde goed, namelijk een 8,3.



Daarnaast werkten we in 2025 aan een betere communicatie met huurders. We zorgen voor duidelijke, persoonlijke en regelmatige informatie. Ook leveren we waar nodig maatwerk. Zo werken we stap voor stap aan een dienstverlening die beter past bij de verschillende wensen van onze huurders.



Open Dag Vidomes



Sleutels voor nieuwe huurders



Nieuwe huurders tekenen hun contract

Buytenwegh in beweging: samen maken we de wijk mooier

Vidomes voerde met de gemeente Zoetermeer, De Goede Woning, Stedelink en inZet een wijkverkenning uit in Buytenwegh in Zoetermeer. Ruim 500 gesprekken met enthousiaste inwoners gaven een goed beeld van wat er leeft in de wijk.

[Lees meer over Buytenwegh in beweging](#)

Sms-service storingen

Sinds de zomer houden we huurders op de hoogte van storingen in hun woongebouw via onze nieuwe sms-service. Zo weet iedereen wat er aan de hand is.

[Lees meer over onze sms-service](#)



Open Dag

In juni organiseerden wij onze allereerste Open Dag. Huurders konden een kijkje achter de schermen nemen en zien waar Vidomes zich allemaal mee bezighoudt.

[Nieuwsbericht Open Dag](#)



De Open Dag van Vidomes werd goed bezocht



Tevreden over:

- een gemiddeld rapportcijfer van 7,8 voor de klanttevredenheid, een 8,0 voor het KCC en een 8,3 voor de samenwerking met de vier co-makers voor niet-planmatig onderhoud.
- het positieve oordeel van vertrokken huurders. Volgens ruim 70% is het eenvoudig om de huur op te zeggen en een voor- en eindinspectie in te plannen.
- een daling van 1.523 klachten (2024) naar 1.117 klachten (2025).



Aandachtspunten:

- de doorontwikkeling van gebiedsgericht werken naar gezamenlijke gebiedsvisies en gebiedsplannen.
- de score van 6,9 voor de tevredenheid over de dienstverlening van het proces planmatig onderhoud. De doelstelling was een 7,7.
- het gebruik van de KlantContactRoute. Het blijft lastig om het gebruik van Mijn Vidomes aantrekkelijker te maken dan telefonisch contact.
- de terugkoppeling naar de huurder na afhandeling van een klacht. We scoorden hiervoor een onvoldoende.

Passend en betaalbaar wonen

De druk op de woningmarkt bleef in 2025 groot. Wachttijden liepen verder op en de vraag naar betaalbare woningen bleef toenemen.

Vidomes zette daarom in op een eerlijke verdeling van slaagkansen. Dit deden we via het tweedoelgroepenbeleid, doorstroming en de inzet van seniorenmakelaars. Zo kwamen meer woningen vrij voor gezinnen.

Ook bleven we letten op betaalbaarheid. We hielden de huren zo laag mogelijk, gaven gericht huurkortingen en gingen zorgvuldig om met inkomensafhankelijke huurverhogingen. Zo bleef wonen betaalbaar voor onze huurders. Tegelijk maken we ons zorgen over de groei van aandachtsgroepen en nieuwe wettelijke verplichtingen. Deze zorgen ervoor dat betaalbaarheid, leefbaarheid en beschikbaarheid verder onder druk komen te staan.



Starthandeling flexwoningen Ruimtebaan Zoetermeer

Seniorenmakelaars

Bij Vidomes werken drie seniorenmakelaars.

We gingen in gesprek met Julie



“We zijn heel blij dat we de seniorenmakelaar hebben ingeschakeld. Nu zijn we namelijk nog vitaal en fit en konden daarvoor zelf een gelijkvloerse seniorenwoning kiezen. Zonder de hulp van een seniorenmakelaar hadden we niet geweten wat we allemaal moesten doen en regelen.”

“Onze tip voor andere 55+’ers: schakel op tijd een seniorenmakelaar in en wacht niet tot je gezondheid slechter wordt.”

— FAMILIE RAPMUND

Woningdelen

Vidomes start pilot Woningdelen: eerste 'Friendswoning' verhuurd.

Waarom de pilot Woningdelen?



Tevreden over:

- de snelle ontwikkeling van het verhuren op basis van motivatie voor project Ruimtebaan in Zoetermeer.
- de huisvesting van statushouders en mensen die vanuit een zorginstelling uitstromen naar zelfstandig wonen.
- het interne samenspel om de balans te vinden tussen het huisvesten van statushouders en uitstromers en de leefbaarheid in onze complexen.



Aandachtspunten:

- het stevig oplopen van de wachttijd in de regio.
- het realiseren van alternatieve huisvestingsoplossingen voor aandachtsgroepen ondanks onze lobby richting gemeenten.
- de tijd die we nodig hebben om een nieuw proces zoals woningdelen te implementeren.

Prettig wonen doen we samen

Vidomes werkte in 2025 aan leefbare, veilige en sociale woonomgevingen.

We stelden de Visie op Sociaal Wonen vast en startten met de invoering daarvan in wijken en complexen. Samen met gemeenten en partners werken we aan integrale gebiedsaanpakken en nieuwe vormen van sociaal beheer zoals communitybuilding.

Ondanks deze inzet daalde de ervaren leefbaarheid licht. Ontwikkelingen in de samenleving, zoals mensen die langer zelfstandig wonen en meer tegenstellingen tussen groepen, maken het werk lastiger. Toch lukte het om het aantal ontruiming door huurachterstand laag te houden. Ook pakten we woonfraude en ernstige overlast stevig aan. Samen met bewoners en partners blijven we werken aan prettig samen wonen.



Communitybuilder Lindsay
met een aantal bewoners

"Als communitybuilder van de Ruimtebaan geloof ik sterk in de kracht van verbinding. Door verschillende doelgroepen bij elkaar te brengen, werken we aan een gemeenschap met ruimte voor ontmoeting, ontwikkeling en omzien naar elkaar. Dat ik van dichtbij mag meemaken hoe mensen elkaar vinden en naar elkaar omkijken, maakt dit werk voor mij zo waardevol en bijzonder."

— LINDSAY

"Nogmaals dank voor die prachtige, goed verzorgde reis en prachtige tocht door de Biesbosch! Willem en ik hebben ervan genoten. Heel leuk om erop uit te gaan en iets moois te ondernemen samen."

— VRIJWILLIGER VIDOMES



Bedankdag vrijwilligers Vidomes



Cleanup Day

Het was een perfecte dag om op te ruimen! En dat hebben we gedaan aan de Isaac da Costalaan en in de Bikobuurt in Delft.

Velen deden mee aan de Cleanup Day

Opening van de opvanglocatie Hongarenburg in Den Haag

We maakten een gedeelte van het complex geschikt voor een groep jongeren tussen de 18 en 27 jaar die hier een nieuwe start krijgen.

Lees meer over de opvanglocatie Hongarenburg



Tevreden over:

- de start van vijf communitybuilders in verschillende wooncomplexen.
- het behalen van de scherpe doelstelling op huurachterstanden. Het aantal ontruiming op basis van huurachterstand is zeer laag.
- de bereidheid van externe partners om samen te werken in integrale gebiedsaanpakken en lokale woonzorgtafels.
- de vaststelling van de visie op sociaal wonen.



Aandachtspunten:

- de dalende score in het onderzoek naar woonbeleving, waarbij onze inspanningen op leefbaarheid onder druk staan door maatschappelijke trends, zoals toename van de armoede, polarisatie en een grotere instroom van bewoners in een kwetsbare situatie.
- de licht oplopende huurachterstand.
- de vertraging in de realisatie van scootmobielstallingen.
- het opstellen van leefbaarheidsplannen samen met huurders en het verleiden van de huurder tot meer eigenaarschap voor het prettig samen wonen.

Goed georganiseerd

In 2025 investeerden we in een organisatie waar medewerkers met plezier werken en waar processen goed lopen.

Werkgeluk, leren en doorgroeien binnen de organisatie kregen veel aandacht. Dit deden we onder andere met een nieuw onboardingprogramma, trainingen en een flexpool. Ondanks de krappe arbeidsmarkt bleef Vidomes een aantrekkelijke werkgever.

Daarnaast werkten we hard aan digitalisering en slim gebruik van data. We verbeterden onze werkwijzen, vernieuwden de IT omgeving en versterkten het risicomanagement. Financieel staat Vidomes er goed voor. Wel vragen de hoge investeringen en ontwikkelingen van buitenaf om scherpe keuzes en blijvende aandacht voor de lange termijn.

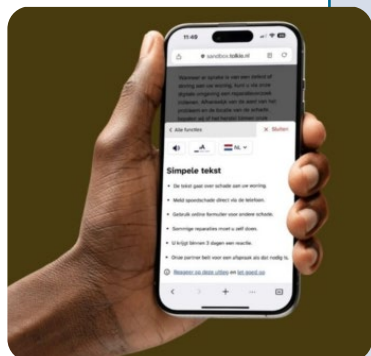


Het KlantContactCentrum

We maken vidomes.nl toegankelijk voor iedereen

We willen graag dat zoveel mogelijk huurders en andere websitebezoekers vidomes.nl goed kunnen gebruiken. Ook mensen met een beperking. Reden voor ons om onze website onder de loop te nemen en te verbeteren!

Zo maken we onze website toegankelijk



Leeshulp Tolkie

We schrijven de teksten op onze website zoveel mogelijk in eenvoudig Nederlands. Toch is dit niet voor iedereen en elke situatie voldoende. Daarom verwijzen we naar de leeshulp Tolkie. Deze app kan tekst voorlezen of vertalen. Tolkie kan ook moeilijke woorden uitleggen of de tekst samenvatten.



Tevreden over:

- de door de arbodienst uitgevoerde organisatiescan en de samenwerking met de nieuwe arbodienst sinds 1 maart 2025.
- het interne doorstroompercentage op vacatures: 22% hebben we ingevuld met collega's die doorstroomden (2024: 43%).
- het nieuwe generiek functieprofiel dat (bijna) alle medewerkers ontvingen.
- het geoptimaliseerde inwerkprogramma voor medewerkers.



Aandachtspunten:

- het hoge verzuimpercentage.
- optekenen van nog veertig processen binnen het programma Procesgericht werken. Ruim 70% van de processen is gedaan.
- vertraging bij de inrichting van digitale post. Die ontstond door technische problemen. Dit pakken we verder op in 2026.
- door de hoge investeringsambities en oplopende inflatie en markttrentes komt de financieringscapaciteit op de middellange termijn in de knel.

Financieel effect van onze maatschappelijke inzet

Vidomes biedt graag zoveel mogelijk mensen in de regio Haaglanden een thuis. Vanuit deze ambitie maken wij bepaalde keuzes voor bestaande en toekomstige huurders. We verschillen hierin van een commerciële partij omdat Vidomes:

- woningen niet verkoopt op het meest gunstige moment, zoals beleggers vaak doen (beschikbaarheid).
- substantieel minder huur vraagt dan een commerciële verhuurder, zodat mensen met een laag inkomen de huur kunnen betalen (betaalbaarheid).
- fors meer aan onderhoud uitgeeft dan wat de commerciële norm is (kwaliteit).
- extra personeel inzet voor onder andere leefbaarheid en minder zelfredzame huurders (beheer).



Op onze balans is goed het verschil te zien tussen de marktwaarde van ons bezit (bijna € 3,9 miljard) en de beleidswaarde van onze vastgoedportefeuille (bijna € 1,8 miljard). Het verschil van ongeveer € 2,1 miljard is een financiële vertaling van de maatschappelijke bijdrage die Vidomes doet en die verder niet in onze cijfers is terug te zien.

Marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde

De tabel hiernaast geeft inzicht in het verschil tussen de commerciële exploitatie van ons vastgoed (marktwaarde in verhuurde staat) en de maatschappelijke exploitatie van ons vastgoed (beleidswaarde). De beleidswaarde is lager dan de marktwaarde omdat we een maatschappelijke doelstelling hebben met ons vastgoed. We zetten hiervoor een groot deel van de waarde van ons vastgoed en onze middelen in.



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 alsmede de consequenties hiervan voor het eigen vermogen:

	2025 x € mln	2024 x € mln
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 3.869	€ 3.661
Beleidswaarde	€ 1.792	€ 2.087
Vershil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	€ 2.077	€ 1.574

Beleidswaardewaterval (bedragen in miljoenen euro's)

