



Jaarverslag 2025



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Financiële positie 2025.....	5
1.2 Financiële ratio's – toekomstige ontwikkeling	8
1.3 Treasury	10
2. Verslag van het bestuur	11
3. Integriteit, klachten en risicomanagement.....	15
4. Ondernemingsraad Vidomes	22
Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC).....	25
Jaarrekening 2025.....	31
Balans per 31 december 2025.....	32
Winst-en-verliesrekening over 2025.....	34
Kasstroomoverzicht over 2025	35
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025	37
Toelichting op de balans	59
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	83
Overige gegevens	101
Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming.....	102
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	103

Voorwoord

In 2025 heeft Vidomes zich verder versterkt en voorbereid om een vaste koers te varen in een snel veranderende omgeving. Terwijl de druk op de woningmarkt verder toenam en landelijke afspraken over betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming concreter werden, voerden wij onze maatschappelijke opdracht opnieuw met overtuiging uit. De hoofdstukken in dit verslag laten zien hoe we daarin zijn gegroeid, wat lastig was en hoe we samen blijven doorpakken.

Betaalbaarheid: voorbereiden op een huurbevriezing die niet doorging

Het jaar 2025 stond in het teken van onzekerheid over landelijke betaalbaarheidsmaatregelen. De aangekondigde huurbevriezing vroeg om een intensieve voorbereiding: van doorrekeningen en scenario's tot systeemaanpassingen en afstemming met gemeenten en de Huurdersraad. Deze voorbereiding bracht behalve veel werk ook veel zorgen met zich mee. De maatregel zou namelijk grote financiële gevolgen hebben voor onze investeringscapaciteit en volkshuisvestelijke opgaven. Uiteindelijk besloot het Rijk de huurbevriezing toch niet door te voeren. Dat bracht verlichting, maar onderstreepte ook hoe kwetsbaar de balans is tussen betaalbaarheid voor bewoners en de financiële ruimte die nodig is om te blijven bouwen, verduurzamen en onderhouden.

Verder bouwen aan voldoende geschikte woningen

De druk op de regionale woningmarkt bleef in 2025 groot. We namen belangrijke investerings- en ontwikkelbesluiten die onze nieuwbouw- en renovatieopgave verder brachten. Tegelijk maakten landelijke ontwikkelingen ons werk complexer. Stijgende bouwkosten, een tekort aan capaciteit en trage vergunningverlening benadrukken hoe belangrijk regionale samenwerking is. Samen met collega-corporaties, ontwikkelaars en gemeenten startten we verschillende initiatieven die kunnen leiden tot nieuwe vastgoedprojecten. Door gerichte keuzes te maken en duidelijke prioriteiten te stellen, bouwen we stap voor stap aan voldoende geschikte en toekomstbestendige sociale huurwoningen.

Duurzaamheid: voorbereiden en uitvoeren

In 2025 zetten we belangrijke stappen in de energietransitie. Zo boekten we een duidelijke voortgang in de warmtenetten: in Delft werd de warmtebron gerealiseerd en in Rijswijk ronden we de voorbereidingen voor het net af. Daarnaast maakten we 380 extra woningen geschikt voor elektrisch koken en stapten we zelf over op een volledig elektrisch wagenpark. Binnen de Bouwstroom renovatie & verduurzaming werkten we verder aan circulariteit. Door financiële beperkingen ging het tempo waarin we woningen aardgasvrij maken omlaag. Omdat de salderingsregeling wegvalt, verslechterde ook de businesscase van zonnepanelen. Tegelijkertijd ondersteunden onze energiehulpverleners huurders weer om energie te besparen en de woonlasten te verlagen.

Samen met huurders en partners

Samenwerking blijft een van onze sterke fundamenten. In ons overleg met de Huurdersraad, tijdens bestuurlijke overleggen Wonen, bij prestatieafspraken en in onze gebiedsgerichte aanpak voerden we het gesprek over kansen, knelpunten en gezamenlijke prioriteiten. In 2025 merkten we dat deze manier van samenwerken steeds beter werkt. We weten elkaar sneller te vinden, delen kennis effectiever en zetten stappen die alleen in partnerschap mogelijk zijn. Met veel respect en waardering zien we hoe de Huurdersraad de afgelopen jaren is gegroeid, met actieve werkgroepen en betrokken experts die de adviezen aan Vidomes verder verrijken.

Versterken van onze organisatie en besturing

In 2025 legden we een stevige basis voor de toekomst. We actualiseerden de besturingsvisie, bereidden de visitatie van 2026 voor en verbeterden onze managementstructuur. Ook scherpten we onze sturing aan en werkten we verder aan een duurzaam businessmodel dat ruimte biedt voor investeringen in betaalbaar en duurzaam wonen. Met deze maatregelen zorgen we ervoor dat we onze volkshuisvestelijke opgaven ook op de lange termijn waarmaken.

Collega's die het verschil maken

De resultaten in dit verslag zijn te danken aan de inzet, professionaliteit en wendbaarheid van onze collega's. In een jaar met arbeidsmarktkrapte, toenemende complexiteit en veranderende regelgeving bleven zij zich met grote betrokkenheid inzetten voor onze maatschappelijke opgaven. We investeerden extra in duurzame inzetbaarheid, leren en ontwikkelen en het versterken van teams. De flexpool speelde daarbij een belangrijke rol. Door collega's flexibel in te zetten op projecten en tijdelijke opdrachten, en re-integratie goed mogelijk te maken, bleven kennis, continuïteit en wendbaarheid gewaarborgd.

Met dank aan

Wij danken onze collega's voor hun vertrouwen en inzet, de Huurdersraad voor de professionele betrokkenheid, en onze gemeenten, collega-corporaties en partners voor de constructieve samenwerking. Dankzij de gezamenlijke inzet konden we in 2025 blijven bouwen aan een toekomstbestendige, betaalbare en duurzame woningvoorraad. Wij zetten dit graag door in 2026!

Jacco Maan en Aniel Ramawadh
Bestuurders Vidomes

1. Financiële positie 2025

1.1 Financieel beleid en positie

Ons streven is om ons vermogen maximaal in te zetten voor onze maatschappelijke opgaven. Tegelijkertijd willen we ook onze financiële continuïteit borgen. Dit beleid is het uitgangspunt voor ons ondernemingsplan en de meerjarenbegroting.

De maximale vermogensinzet voor onze maatschappelijke bijdrage brengt onrendabele investeringen met zich mee. We zien dit als een financieel ‘offer’: we zetten middelen in om onze maatschappelijke bijdrage te kunnen leveren. Dit is een belangrijk aspect binnen onze financiële sturing en besluitvorming. Door de verwachte toename van onze leningenportefeuille in de komende jaren stijgen de rentelasten en wordt het renterisico steeds relevanter. Om risico's tijdig te signaleren en beheersmaatregelen te kunnen treffen, hebben we verhoogde dijkbewaking ingesteld. Dit stelt ons in staat om waar nodig tijdig bij te sturen op onze kasstromen.

Vidomes voldoet aan alle financiële normen van de toezichthouder. Onze financiële continuïteit is daarmee gewaarborgd en we zijn momenteel een financieel gezonde corporatie.

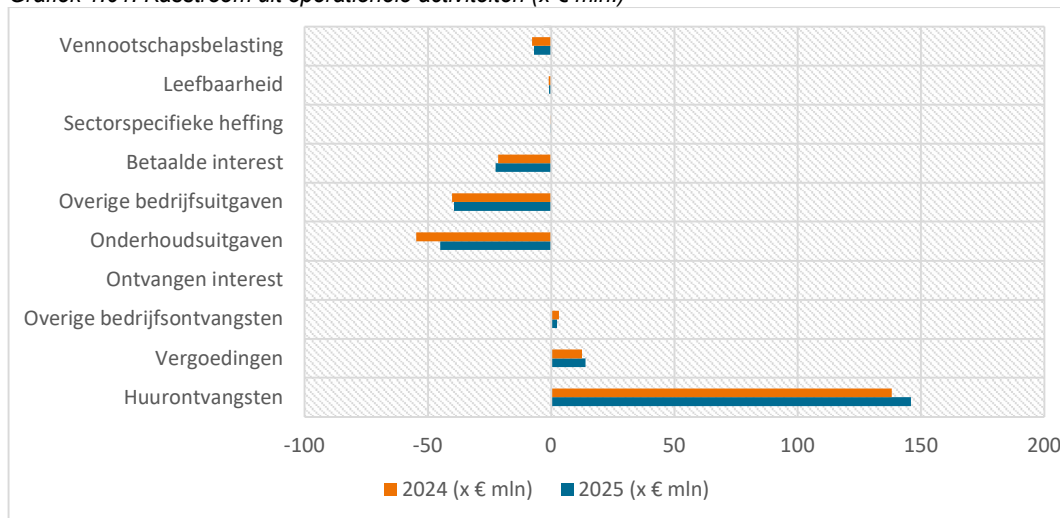
Kasstromen

In grafiek 1.01 zijn de kasstromen opgenomen. De operationele kasstromen zijn per saldo € 25,9 miljoen positief (2024: € 9,5 miljoen positief). Een positieve operationele kasstroom is noodzakelijk om financieel gezond te zijn en te blijven, én bovenal om – op de lange termijn – te kunnen investeren. We sturen actief om deze operationele kasstroom meerjarig gezond te houden.

De belangrijkste operationele kasstromen zijn:

- Ontvangen huur van € 145,9 miljoen (2024: € 138,1 miljoen)
- Betaalde onderhoudsuitgaven van € 45,0 miljoen (2024: € 54,7 miljoen)
- Overige bedrijfsuitgaven van € 39,4 miljoen (2024: € 40,2 miljoen)
- Betalingen aan werknemers van € 21,4 miljoen (2024: € 18,7 miljoen)
- Betaalde rente van € 22,5 miljoen (2024: € 21,7 miljoen)
- Betaalde vennootschapsbelasting van € 7,1 miljoen (2024: € 7,8 miljoen)

Grafiek 1.01. Kasstroom uit operationele activiteiten (x € mln.)

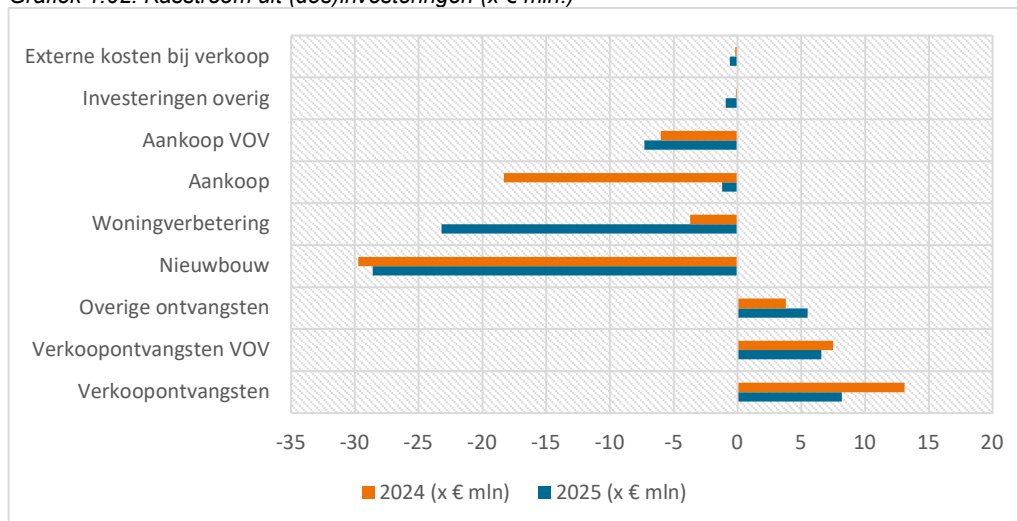


Grafiek 1.02 toont de kasstroom uit onze investeringen en desinvesteringen. Per saldo is deze in 2025 € 41,5 miljoen negatief (2024: € 33,6 miljoen negatief). Oorzaak: we hebben meer geïnvesteerd dan we aan inkomsten uit verkopen realiseerden.

De belangrijkste investeringskasstromen zijn:

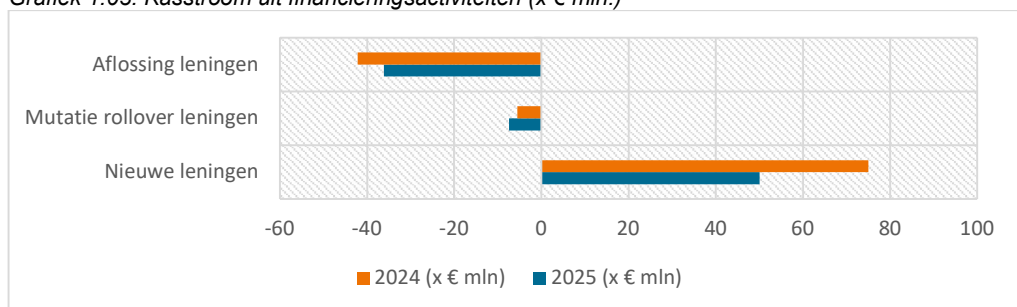
- Uitgaven voor sloop/nieuwbouw: € 28,6 miljoen (2024: € 29,8 miljoen)
- Uitgaven voor woningverbetering: € 23,2 miljoen (2024: € 3,7 miljoen)
- Aankoop woon- en niet woongelegenheden: € 1,2 miljoen (2024: € 18,3 miljoen)
- Inkomsten uit verkopen: € 8,2 miljoen (2024: € 13,1 miljoen)
- Overige ontvangsten (investeringsubsidies): € 5,5 miljoen (2024: € 3,8 miljoen).

Grafiek 1.02. Kasstroom uit (des)investeringen (x € mln.)



Grafiek 1.03 geeft de kasstromen uit activiteiten weer die te maken hebben met de financiering. We hebben voor € 50 miljoen (2024: € 75 miljoen) nieuwe leningen aangetrokken versus € 36,1 miljoen (2024: € 42,2 miljoen) aan aflossingen. Op de variabele roll-over leningen is in 2025 € 7,5 miljoen afgelost (2024: € 5,5 miljoen). Deze transacties zijn enerzijds het gevolg van de bestaande leningenportefeuille met daarin contractuele aflossingsmomenten. Anderzijds volgen ze uit onze ambitie en de uitvoeringsplannen daarvan, met name rond ons renovatie- en investeringsprogramma.

Grafiek 1.03. Kasstroom uit financieringsactiviteiten (x € mln.)



Vermogenspositie

Waarde vastgoed

De waarde van ons vastgoed laat een stijging zien van € 186 miljoen (stijging in 2024: € 251 miljoen). Deze stijging levert niet per definitie extra inkomsten op, maar kunnen we alleen realiseren als we ons vastgoed verkopen.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat 2025 komt uit op een positief bedrag van € 164 miljoen (€ 2024: € 230 miljoen) en wordt voor het merendeel veroorzaakt door de hierboven genoemde waardeverandering van ons vastgoed.

Daarnaast zijn dit de belangrijkste posten, waaruit het jaarresultaat is opgebouwd:

- In 2025 waren de huuropbrengsten € 145,7 miljoen ten opzichte van € 138,5 miljoen in 2024 (inclusief voorraadmutaties).
- De lasten onderhoud bedroegen € 57,4 miljoen in 2025 (2024: € 64,2 miljoen). Dit is inclusief € 12,0 miljoen aan toegerekende organisatiekosten (2024: € 11,2 miljoen).
- De rentelasten in 2025 (€ 22,6 miljoen) stegen in vergelijking met 2024 (€ 22,3 miljoen).
- Over het jaar 2025 is de acute last vennootschapsbelasting € 8,8 miljoen (2024: € 7,3 miljoen). Samen met de mutatie in onze fiscale positie leidt dit tot een last in het resultaat van € 9,3 miljoen (2025: 7,6 miljoen).

Voor het volledige overzicht van het resultaat verwijzen wij naar de winst- en verliesrekening op pagina 34.

Vermogens- en financieringsratio's

De belangrijkste balansposten zijn:

- Marktwaaarde van ons vastgoed: € 3,9 miljard (2024: € 3,7 miljard).
- Eigen vermogen: € 3,1 miljard (2024: € 2,9 miljard). Dit bestaat voor € 2,6 miljard (2024: € 2,5 miljard) uit de (ongerealiseerde) herwaarderingsreserve.
- Leningen van € 708 miljoen (2024: € 705 miljoen).

De solvabiliteit op marktwaaarde, gedefinieerd als het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, bedraagt eind 2025 77,0% (2024: 76,9%).

Waardering vastgoed: vergelijking marktwaaarde met beleidswaaarde

De marktwaaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille van Vidomes, zoals opgenomen in de jaarrekening 2025, bedraagt € 3,9 miljard (2024: € 3,7 miljard). De beleidswaaarde bedraagt € 1,8 miljard (2024: € 2,1 miljard). Hierin hebben we het volkshuisvestelijk beleid verwerkt.

De marktwaaarde laat een stijging zien van € 186 miljoen. Procentueel betekent dit een stijging van ongeveer 5,1%:

- De waardestijging van de woningportefeuille bedraagt circa 5,2%.
- De waardedaling van het bedrijfs-, maatschappelijk en zorg onroerend goed bedraagt circa 1,8%.
- De waardestijging van de parkeergelegenheden bedraagt circa 0,6%.

De beleidswaaarde is gedaald met € 295 miljoen ten opzichte van 2024. De daling komt door een stijging van de onderhoudsnorm per complex. Aangescherpte richtlijnen vanuit de overheid (Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2025) voor de toepassing en berekening van de onderhoudsnorm leiden tot een verhoging van de normbedragen. Waar in 2024 nog aansluiting is gezocht met de MJP (dus conform beleid Vidomes) en een horizon van 20 jaar (en daarna gevolgd door een normbedrag) is er nu als basis een beleidsarme MJOB opgesteld met een horizon van 60 jaar. De MJOB uit de begroting is aangevuld met kosten uit investeringsprojecten en lang cyclisch onderhoud zoals vervanging radiatoren en standleidingen. Daarnaast is er in de laatste MJP ook rekening gehouden met een stijging van de onderhoudslasten per jaar op basis van nieuwe inzichten en prijsstijgingen wat ook een negatief effect heeft op de hoogte van de onderhoudsnorm.

Marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaaarde

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verschil tussen de commerciële exploitatie van ons vastgoed (marktwaaarde verhuurde staat) en de maatschappelijke exploitatie van ons vastgoed (beleidswaaarde). De beleidswaaarde is lager dan de marktwaaarde 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 marktwaaarde en de beleidswaaarde ultimo 2025 alsmede de consequenties hiervan voor het eigen vermogen:

	2025 x € mln	2024 x € mln
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 3.869	€ 3.661
Beleidswaaarde	€ 1.792	€ 2.087

Verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	€ 2.077	€ 1.574
Eigen vermogen conform jaarrekening	€ 3.113	€ 2.950
Af: verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	-/- € 2.077	-/- € 1.574
Eigen vermogen op basis van beleidswaarde	€ 1.036	€ 1.376

Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 2.616 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings bij het eigen vermogen inbegrepen (2024: € 2.484 miljoen). Dit is het verschil tussen enerzijds de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en anderzijds de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald. Daarmee voldoen we aan de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten die golden bij het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, is een bedrag van € 2.077 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van ons beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het beleid dat Vidomes voert. 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. Reden hiervoor zijn de wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en de groeiende behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daarom wordt slechts een beperkt deel van het vastgoed in exploitatie vervreemd. Bij mutatie van een woning verhogen we de huur slechts in uitzonderingssituaties tot de markthuur. Verder zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. Dit vloeit voort uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

1.2 Financiële ratio's – toekomstige ontwikkeling

In deze paragraaf focussen we op onze financiële positie in de komende vijf jaar. Daarmee sluiten we aan bij de horizon die onze toezichthouders hanteren. We kijken met onze Meerjarenprognose tien jaar vooruit. Die lange termijnhorizon sluit goed aan bij het type activiteit dat we hebben, namelijk het beheren en exploiteren van sociaal vastgoed. Bovendien geeft het inzicht in ons te voeren beleid en de eventueel nodige bijsturing.

Financiële gezondheid

Dat we financieel gezond zijn, blijkt onder meer uit het volgende:

- De komende vijf jaar voldoen we aan de financiële ratio's die onze externe toezichthouders aan ons stellen (Interest Coverage Ratio, Loan to Value, solvabiliteit en discontinuïteitsratio's). Dit is het financiële fundament om onze plannen te kunnen uitvoeren.
- We hebben een positieve operationele kasstroom voor de komende tien jaar. Dit biedt een gezonde basis voor een duurzaam businessmodel. Dit is meer dan nodig om te blijven investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid, vastgoedkwaliteit en duurzaamheid. Volgens de principes van ons duurzaam business model geldt dat we de investeringen in de bestaande voorraad n kunnen financieren vanuit de operationele kasstromen.
- Er zijn voldoende mogelijkheden om onze plannen bij te stellen. Zo kunnen we tijdig anticiperen op veranderende omstandigheden.

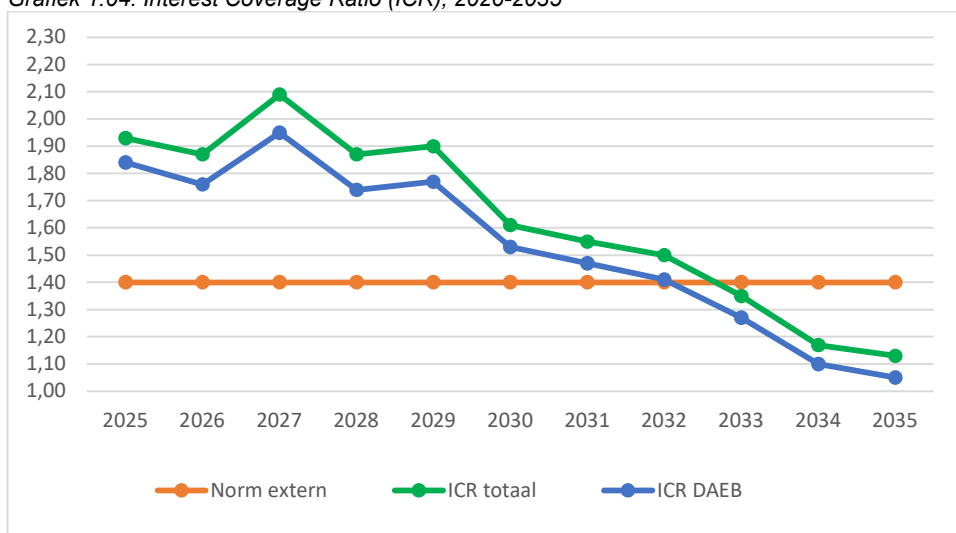
In 2025 voldoen alle financiële ratio's waarop Vidomes stuurt en onze toezichthouders monitoren, aan de gestelde eisen. Eind 2025 zijn de ratio's als volgt:

- De Interest Coverage Ratio (ICR) bedraagt 2,1 (norm minimaal 1,4).
- De solvabiliteitsratio (eigen vermogen/totaal vermogen op basis van beleidswaarde) bedraagt 53% (norm minimaal 30%).
- De Loan to Value (op basis van beleidswaarde) bedraagt 39% (norm maximaal 70%).

- De dekkingsratio (marktwaarde schuld/marktwaarde bezit) bedraagt 19% (norm maximaal 70%).

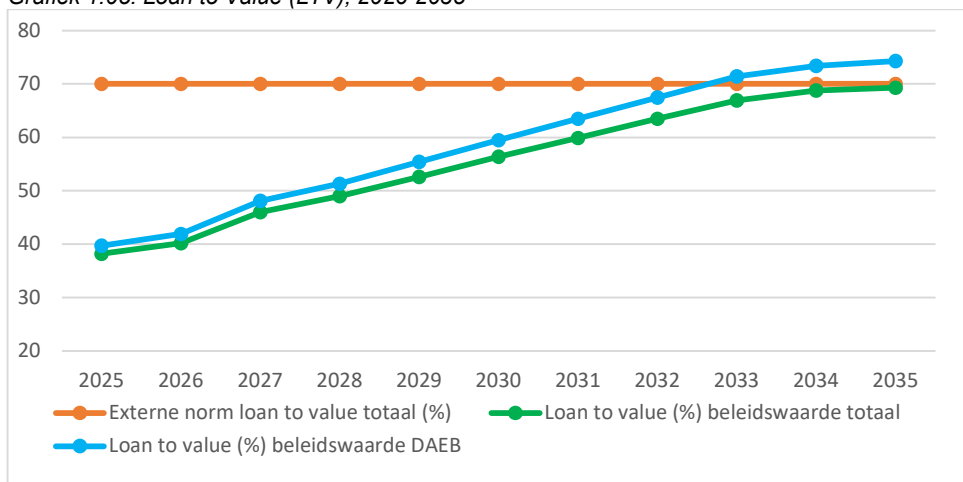
In de huidige context van stijgende rente, hogere bouw- en onderhoudskosten en toenemende lasten voor verduurzaming, blijkt het op lange termijn financieel niet haalbaar om onze doelen volledig te realiseren. Dit betekent dat wij de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) – zoals het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen en het tempo van verduurzaming – niet kunnen waarmaken. De enige reden dat we in de komende vijf jaar nog binnen de gestelde ratio's blijven, is omdat we hebben moeten bijsturen. Zo is besloten om minder nieuwbouw te realiseren en om bij een aantal complexen te kiezen voor kleinere of uitgestelde ingrepen. Deze ingrepen helpen ons om de komende 5 jaar binnen de financiële kaders te blijven, maar ten koste van onze bijdrage aan de landelijke ambities. De spanning tussen wat financieel mogelijk is en wat maatschappelijk nodig is, neemt toe. Zonder extra middelen of een bijstelling van de landelijke verwachtingen, kunnen we niet voldoen aan onze volledige opgave zoals die in de NPA is vastgelegd.

Grafiek 1.04. Interest Coverage Ratio (ICR), 2026-2035



Vanwege de forse investeringsambities in nieuwbouw en bestaand bezit verwachten we dat de leningenportefeuille en daarmee de rentelasten de komende jaren sterk toenemen. In combinatie met de stijgende rentepercentages en hogere VPB lasten zal de ICR, bij ongewijzigd beleid, vanaf 2032 onder de externe norm uitkomen.

Grafiek 1.05. Loan to Value (LTV), 2026-2035



Uitgaande van de meerjarenprognose voor de komende vijf jaar ontwikkelt de LTV zich tussen de 39% en 62% (op beleidswaarde). Daarmee voldoet ze aan de externe norm. Ook de DAEB en niet-DAEB activiteiten voldoen in de komende vijf jaar aan de gestelde norm. Als gevolg van de forse ambities aangaande investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit zal de LTV bij ongewijzigd beleid vanaf 2032 de externe norm overschrijden.

Administratieve scheiding van onze activiteiten

Vidomes heeft gekozen voor het administratief scheiden van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. De Autoriteit woningcorporaties heeft beide onderdelen op basis van de huidige meerjarenplanning beoordeeld als meerjarig levensvatbaar. De kern van onze activiteiten is gericht op DAEB. De ambitie op het niet-DAEB deel van onze activiteiten is beperkt. Slechts 2% van de woningen is niet-DAEB. In onze portefeuillestrategie hebben we ruimte voor uitbreiding in het niet-DAEB segment, mits dit bijdraagt aan onze volkshuisvestelijke opgave en past binnen het wettelijk kader.

1.3 Treasury

Vidomes hanteert een behoudende financieringsstrategie. De leningen zijn geborgd via het WSW. De kosten van de financiering, de looptijd en de risicospreiding van rente en aflossing zijn hierbij essentieel. Ons treasurybeleid hebben we vastgelegd in het treasurystatuut. Dit statuut updaten we – waar nodig – jaarlijks op basis van de marktontwikkelingen en de veranderingen in wet- en regelgeving. Daarnaast hanteren we een financieringsstrategie, waarmee we onze toekomstige financieringsstructuur verder optimaliseren.

Vidomes heeft vanuit het verleden nog meerdere derivaten om renterisico's af te dekken. Het gaat om zogenaamde 'payer swaps' voor een bedrag van € 55 miljoen. We zijn de derivatencontracten aangegaan bij de ING (€ 35 miljoen) en de BNG (€ 20 miljoen). De negatieve marktwaarde van de derivaten bedraagt eind 2025 € 4,5 miljoen (2024: € 6,5 miljoen). De swapcontracten zijn gekoppeld aan rollover leningen, waarmee we het (variabele) renterisico op deze leningen afdekken (effectieve hedgerelatie). Dit zijn gedegen constructies zonder 'margin calls' en 'breakclausules'. Er is geen reden om deze derivaten voor het einde van de looptijd af te wikkelen. De negatieve marktwaarde van de derivaten kan namelijk tot een grote 'cash-out' leiden, zonder dat hier iets tegenover staat.

De totale leningportefeuille is per eind 2025 licht toegenomen tot € 708 miljoen (2024: € 705 miljoen). Deze schuldpositie stijgt ook de komende jaren vanwege onze ambities: we investeren in kwaliteit, verduurzaming en nieuwbouw. Een deel van deze investeringen financieren we uit de operationele kasstromen en het verkopen van bestaand bezit. Het restant financieren we door langlopende leningen aan te trekken. De ruimte hiervoor is de komende jaren voldoende, maar op de lange termijn eindig. Met name de ratio's ICR en LTV zijn op de lange termijn (rond 2029-2034) de beperkende factoren.

De rentekosten zijn in 2025 gestegen naar € 22,6 miljoen (2024: € 22,3 miljoen).

De toelichting op de prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's staat in de jaarrekening bij onderdeel P.5 Financiële instrumenten.

1.4 Borgingsplafond

De toezichthouders geven Vidomes een positieve beoordeling. Financieel zijn we gezond en voldoen we aan de (financiële) eisen die ze aan ons stellen. Zij zien geen risico's waarop zij maatregelen moeten treffen. De positieve beoordeling van onze toezichthouders leidde onder meer tot onderstaande geborgde financieringsruimte. Dit borgingsplafond biedt voldoende ruimte om onze activiteiten, zoals opgenomen in de Meerjarenprognose, uit te voeren.

Tabel 1.06. Borgingsplafond 2025-2027

x € 1.000	2025	2026	2027
Borgingsplafond ultimo jaar	754.662	867.466	1.050.975

2. Verslag van het bestuur

In dit bestuursverslag legt het bestuur verantwoording af over hoe het Vidomes in 2025 heeft bestuurd en hoe de corporatie uitvoering heeft gegeven aan haar maatschappelijke opdracht.

Voor Vidomes stond 2025 in het teken van versterking en voorbereiding. Zo hebben we onze besturingsvisie geactualiseerd. We leggen deze in 2026 definitief vast. Ook hebben we onze managementstructuur kritisch bekeken. De uitkomst daarvan voeren we in 2026 door. Daarnaast bereidden we ons voor op de visitatie in 2026 en op het opstellen van een nieuwe strategische visie en doelenkaart. Tot slot namen we investeringsbesluiten die ons helpen om onze volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.

2.1 Governancestructuur en Governancecode

Vidomes is een stichting met een collegiaal tweehoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen (RvC). Het bestuur is verantwoordelijk voor het besturen van de organisatie en het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen. De RvC houdt integraal toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Vidomes, en staat het bestuur met raad terzijde.

Bestuur en RvC handelen vanuit wederzijds respect voor elkaars rol en verantwoordelijkheden. Zij hechten grote waarde aan een open, transparante en kritische dialoog. Deze wijze van samenwerken sluit aan bij de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties. In 2025 stond de samenwerking tussen bestuur en RvC in het teken van inhoudelijke verdieping, gezamenlijke reflectie en toekomstgericht toezicht.

De governancestructuur is gericht op een transparante, beheerste en maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering. Deze structuur is gebaseerd op externe wet- en regelgeving en op interne kaders zoals de statuten, de reglementen, het investeringsstatuut, het treasury- en risicomanagementstatuut, het verbindingsstatuut, de integriteitscode en de Meldregeling.

Vidomes werkte in 2025 volgens de nieuwe Governancecode Woningcorporaties, die Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben vastgesteld en sinds 2025 van kracht is. Bestuur en RvC onderschrijven de principes van de code en passen deze integraal toe en wijken niet van de code af.

De nieuwe code geeft niet alleen normen voor bestuurders en commissarissen, maar juist voor alle medewerkers binnen de organisatie. Bestuur en RvC hebben in een gezamenlijke vergadering stilgestaan bij wat deze nieuwe code betekent voor besturing en toezicht. Ook medewerkers zijn erbij betrokken: de nieuwe code maakte deel uit van een dialoogsessie over de integriteitscode. In 2025 hebben we de integriteitscode vernieuwd. Zo maken we integriteit binnen Vidomes blijvend bespreekbaar en leven we de Governancecode actief na.

In de nieuwe Governancecode hebben we sturingsprincipes als sociale veiligheid en inclusiviteit geïntroduceerd. Dit zijn onderwerpen die bij Vidomes hoog op de agenda staan. Met het traject 'Thuis voelen bij Vidomes' gingen bestuur en medewerkers met elkaar in gesprek over diversiteit en inclusie om zo het 'thuis voelen' binnen de organisatie te versterken.

2.2 Bestuur: samenstelling, werkwijze en verantwoordelijkheden

Het bestuur van Vidomes bestaat uit twee bestuurders die collegiaal en gelijkwaardig samenwerken: de heer J. Maan (bestuursvoorzitter) en de heer A. Ramawadh (bestuurslid). Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de strategische, inhoudelijke, personele en financiële ontwikkeling van de organisatie.

De portefeuillevverdeling die we in 2024 hebben vastgesteld, bleef in 2025 ongewijzigd. De heer Maan is verantwoordelijk voor wonen, vastgoedbeheer, sociaal beheer, klantcontact, strategie & innovatie, communicatie, concern control, leefbaarheid en circulariteit. De heer Ramawadh is verantwoordelijk voor vastgoedontwikkeling, maatschappelijk assetmanagement, financiën, digitalisering & informatisering, mens- en organisatieontwikkeling, juridisch & compliance, facility en officemanagement, wonen & zorg en energietransitie. Deze verdeling droeg bij aan duidelijke verantwoordelijkheden en samenhang in de besluitvorming. Het bestuur vergadert tweewekelijks. Het neemt besluiten op basis van consensus en toetst deze aan volkshuisvestelijke, financiële en juridische kaders. Bij besluiten met materiële impact maakt het bestuur gebruik van control statements en bij vastgoedprojecten, van de adviezen van de investeringscommissie.

In 2025 hebben we het reglement van bestuur geactualiseerd. De RvC heeft dit goedgekeurd. Het nieuwe reglement is inhoudelijk vereenvoudigd om de leesbaarheid, bruikbaarheid en consistentie te vergroten en beter aan te sluiten bij de Governancecode 2025. Het weerspiegelt de verschuiving van een voornamelijk juridisch en formeel governancekader, naar meer aandacht voor waarden en cultuur. De Governancecode 2025 vraagt nadrukkelijker om een zichtbare, maatschappelijke verantwoording, voorbeeldgedrag en een open dialoog met belanghebbenden. Deze uitgangspunten hebben we geïntegreerd in het vernieuwde bestuursreglement.

2.3 Actualisering van de besturingsvisie

Een belangrijk thema op de bestuursagenda in 2025 was de actualisering van de besturingsvisie. De maatschappelijke opgaven waarvoor woningcorporaties staan – zoals woningtekorten, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid – vragen om een scherpe koers en een duidelijke visie op sturen en verantwoorden. De besturingsvisie beschrijft hoe wij ons (willen) organiseren en hoe wij sturen om onze missie waar te maken: ‘Samen met bewoners en partners zorgen voor betaalbaar, duurzaam en prettig wonen – nu en in de toekomst’.

We hebben de RvC vroegtijdig betrokken bij de evaluatie van de bestaande besturingsvisie en bij de doorontwikkeling van uitgangspunten voor sturing, risicobeheersing en verantwoording. Ook hebben we gewerkt aan de samenhang tussen de besturingsvisie, de Governancecode en het toezichtkader van de RvC. Door deze gezamenlijke reflectie ligt er nu een visie die niet alleen richting geeft aan het bestuur en management, maar ook een helder referentiekader biedt voor het interne toezicht. De nieuwe visie leunt op de fundamenten van de bestaande visie en benoemt een aantal onderwerpen nadrukkelijker zoals dat we een wendbare, inclusieve en datagedreven corporatie zijn, op weg naar een meer netwerkgerichte organisatie. Daarnaast vormen diversiteit en inclusie een nieuw en belangrijk thema. In 2026 stellen we de nieuwe besturingsvisie definitief vast.

2.4 Inrichting van de managementstructuur

Het bestuur vormt samen met de managers, teamleiders en de concern controller het bestuurs- en managementteam (BMT). Binnen het BMT en het BMT+ (het BMT plus de tactische laag) stuurden we op gezamenlijke doelen, integraal werken en het realiseren van de strategische opgaven. Het BMT en het BMT+ komen maandelijks bijeen, zowel regulier als voor specifieke thema's.

In 2025 besteedden bestuur en management, vanuit efficiencyoverwegingen, nadrukkelijk aandacht aan de inrichting en doorontwikkeling van de managementstructuur. Doel is om de slagkracht en rolhelderheid te vergroten, de samenhang tussen strategie en uitvoering te versterken en de beheersbaarheid en continuïteit van de organisatie te verbeteren. In 2026 volgt hierover een definitief besluit.

2.5 Voorbereiding visitatie 2026

De voorbereiding op de maatschappelijke visitatie in 2026 was in 2025 een belangrijk thema. Het bestuur en de RvC hebben deze visitatie nadrukkelijk benaderd als een leer- en ontwikkelmoment. In de position paper kijken zij terug op de leer- en ontwikkelpunten uit eerdere visitaties en op de ontwikkeling die Vidomes daarin heeft doorgemaakt. Op basis daarvan zijn leervragen voor de komende visitatie geformuleerd:

- Hoe vergroten we onze maatschappelijke impact samen met partners? En hoever reikt onze rol in een steeds veranderende, onzekere en complexe omgeving?
- Hoe worden we een inclusievere organisatie?
- Hoe ontwikkelen we ons verder tot een lerende organisatie die continu verbetert?
- Hoe maken we de organisatie klaar voor de uitdagingen van de komende jaren?

Het bestuur en de RvC hebben gezamenlijk het visitatiebureau Ecorys benoemd om de visitatie uit te voeren.

2.6 Belangrijke bestuursbesluiten en investeringen

In 2025 nam het bestuur diverse strategische en investeringsbesluiten:

Visie op Sociaal Wonen

Het bestuur heeft, na een positief advies van de Huurdersraad, de Visie op Sociaal Wonen vastgesteld. Een van de ambities in de strategische visie en de Doelenkaart 2023-2026 is om onze huurders zo prettig mogelijk (samen) te laten wonen. In deze visie staan de ambities van Vidomes om wijken en buurten te verbeteren en te ontwikkelen.

't Seghe Waert en Vaartdreef Investeringsbesluit

Het bestuur heeft het investeringsbesluit 't Seghe Waert en Vaartdreef in Zoetermeer vastgesteld. Hiermee gaat het akkoord met de realisatie van 172 sociale huurwoningen, 3 huiskamers en 514 m² aan maatschappelijke ruimte. Bij de ontwikkeling van deze maatschappelijke ruimte is er bijzondere aandacht voor bewoners met een zorgvraag. Zo voorziet het plan in een woongemeenschap met zorgpartijen en in voorzieningen voor beschermd wonen.

Meerlaan Stompwijk Investeringsbesluit

Het bestuur heeft het investeringsbesluit Meerlaan Stompwijk vastgesteld. Hiermee geeft het akkoord op de ontwikkeling van 18 nieuwe woningen in Stompwijk. Dit versterkt het aanbod van sociale huurwoningen in het dorp.

Datastrategie Samen Datagedreven & programmaplan Data als boost

Het bestuur heeft zowel de datastrategie 'Samen Datagedreven' als het programmaplan 'Data als boost' vastgesteld. Hiermee zetten we een belangrijke stap die ons helpt om slimmer te werken, om betere keuzes te maken en om onze doelen en maatschappelijke opgaven te realiseren.

Met de genomen besluiten vergroten en verbeteren we de sociale woningvoorraad, verduurzamen we bestaand bezit en realiseren we maatschappelijke waarde in de wijken waar we actief zijn.

2.7 Stakeholders en participatie

Vidomes hecht grote waarde aan een open en transparante relatie met haar stakeholders. In 2025 onderhield het bestuur actief contact met de Huurdersraad Vidomes, gemeenten en samenwerkingspartners. Deze voortdurende dialoog draagt bij aan breed gedragen keuzes voor onze huurders en aan een sterkere maatschappelijke positie.

Vidomes weegt besluiten in 2025 consequent op hun bijdrage aan maatschappelijke waarde, waarbij keuzes worden getoetst aan strategische doelen en wettelijke kaders. Investeringskeuzes zoals 't Seghe Waert, Vaartdreef en Meerlaan Stompwijk zijn vastgesteld omdat zij de sociale woningvoorraad vergroten en beter aansluiten op de behoeften van bewoners, waaronder bewoners met een zorgvraag. Stakeholders zoals de Huurdersraad, gemeenten en samenwerkingspartners leverden continu input, die zichtbaar is verwerkt in projectkeuzes, de actualisering van de besturingsvisie en de verdere ontwikkeling van de datastrategie. Door deze actieve dialoog en transparante afweging nam Vidomes in 2025 besluiten die breed gedragen zijn en aantoonbaar bijdragen aan betaalbaar, duurzaam en prettig wonen.

2.8 Permanente educatie

Het bestuur blijft investeren in zijn eigen ontwikkeling. In 2025 hebben de bestuurders opleidingen en trainingen gevolgd op zowel inhoudelijke als leiderschapsthema's. Dit is in lijn met de vereisten voor Permanente Educatie. Daarmee borgt Vidomes dat het bestuur beschikt over actuele kennis en vaardigheden om de organisatie verantwoord te besturen.

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE- punten 2023-2025	Minimaal aantal te behalen PE-punten 2023-2025
J. Maan	131	108
A. Ramawadh	53	48

2.9 Bestuursverklaring

Het bestuur van Vidomes verklaart:

1. Dat de stichting haar middelen – batige saldi daarbij inbegrepen – uitsluitend bestemt voor werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting.
2. Dat de onafhankelijke accountant na controle een goedkeurende verklaring heeft afgegeven voor de jaarrekening 2025 en dat deze accountant in zijn onderzoek het bestuursverslag heeft getoetst.
3. Dat de Raad van Commissarissen op 19 juni 2026, gehoord de onafhankelijke accountant, de jaarrekening 2025 heeft vastgesteld en het volkshuisvestelijk verslag heeft goedgekeurd.

3. Integriteit, klachten en risicomanagement

3.1 Vertrouwenspersonen integriteit en ongewenste omgangsvormen

Vidomes hecht veel waarde aan een integere en open cultuur. Transparant handelen en een veilige werkomgeving zijn essentieel om optimaal te presteren en onze maatschappelijke resultaten te behalen. Iedereen binnen de organisatie – van commissarissen en bestuurders tot leidinggevend en medewerkers – draagt bij aan deze cultuur. Onze uitgangspunten voor integer handelen zijn vastgelegd in de Integriteitscode en de Meldregeling (klokkenluidersregeling). Het bredere integriteitsbeleid staat beschreven in het compliance- en integriteitsstatuut.

Vertrouwenspersonen

In 2025 vervulden twee collega's de rol van interne vertrouwenspersoon integriteit en ongewenste omgangsvormen. Een deel van het jaar waren zij door uitval niet beschikbaar. Een collega die ook gecertificeerd is, heeft hun rol tijdelijk overgenomen. Daarnaast kunnen medewerkers van Vidomes een beroep doen op een externe vertrouwenspersoon. In 2025 voerden de vertrouwenspersonen gesprekken met het bestuur, de Ondernemingsraad en de Integriteitscommissie.

Sinds een aantal jaren kiezen collega's er steeds vaker voor om informele situaties met de vertrouwenspersoon te bespreken. Deze gesprekken leiden niet tot een formele melding. Collega's willen hierbij vaak vertrouwelijk sparren over privé- of werkgerelateerde situaties die niet onder ongewenste omgangsvormen of zakelijke integriteit vallen. Als uit een gesprek blijkt dat de situatie formeel niet voor een vertrouwenspersoon bedoeld is, maken zij dit bespreekbaar. Wel voeren ze het gesprek als daar behoefte aan is. Deze ontwikkeling zien we terug in de cijfers: het aantal informele contacten groeit, terwijl formele meldingen uitblijven.

In 2025 ontvingen de vertrouwenspersonen geen formele meldingen. Wel voerden zij 15 informele gesprekken. Wat daarbij opvalt is dat – net als in voorgaande jaren – collega's regelmatig hun zorg uitspreken over anderen. We vragen de collega dan altijd om zijn of haar collega te stimuleren om zélf naar voren te stappen: naar een vertrouwenspersoon, een leidinggevende, een collega of HR.

Daarnaast ervaren enkele collega's, vanuit de situaties die zij in vertrouwen bespreken, gevoelens van angst. Bijvoorbeeld omdat zij het spannend vinden om ergens mee naar voren te stappen of om zich uit te spreken. Ook hebben sommigen het gevoel dat zij er alleen voor staan. Zij ervaren dat een situatie niet bespreekbaar is met anderen.

Integriteitscommissie

Naast de vertrouwenspersonen heeft Vidomes een Integriteitscommissie. Deze commissie bestaat uit de concern controller, de manager Mens, Organisatie & Ontwikkeling, en de bestuurssecretaris/compliance officer. De commissie neemt integriteitsmeldingen in ontvangst en beoordeelt of nader onderzoek noodzakelijk is. Als dat zo is, voert de commissie dat onderzoek zelf uit. Ook kan zij het bestuur adviseren om een melding extern te laten onderzoeken. Uiteindelijk brengt de Integriteitscommissie advies uit aan het bestuur dat een besluit neemt over de melding.

In 2025 ontving de Integriteitscommissie geen formele meldingen. Wel kwamen enkele signalen binnen, bijvoorbeeld over hoe om te gaan met geschenken van huurders. Deze heeft ze beoordeeld als 'geen formele melding' en zijn na advies van de commissie buiten de commissie om correct en voor alle betrokkenen bevredigend afgehandeld. Voor de kennisontwikkeling hebben de commissieleden eind 2025 een training gevolgd over het omgaan met signalen en meldingen.

Op 1 oktober 2025 ging de nieuwe integriteitscode van Vidomes in. De Integriteitscommissie stelde de code mede op, zorgde voor breed draagvlak binnen de organisatie en was betrokken bij de implementatie. Zo leven we de Governancecode actief na en laten we nadrukkelijk zien dat integriteit een van onze kernwaarden is.

Het goede gesprek over ongewenste omgangsvormen en zakelijke integriteit

In 2024 voerden de vertrouwenspersonen en leden van de Integriteitscommissie op alle afdelingen dilemmagesprekken tijdens het Dilemmaspel. Aan de hand van kaartjes met dilemma's gingen zij met teams in gesprek over omgangsvormen of zakelijke integriteit. Eind maart 2025 hebben zij de rode draden uit deze sessies besproken tijdens een BMT-lunch en gedeeld via intranet. Het viel op dat alle teams het leuk en nuttig vonden. Er was veel ruimte voor reflectie. Veelbesproken thema's waren:

- Wat mag je wel of niet aannemen van huurders of samenwerkingspartners?
- Het blijkt lastig om collega's aan te spreken, vooral als ze verder van je af staan.
- In sommige teams speelt het verschil tussen 'oude' en 'nieuwe' collega's. Er heerst dan een cultuur van 'zo doen we het hier, dus pas je maar aan'.
- De rol van de leidinggevende is cruciaal en verschilt per team.

3.2 Klachtenafhandeling

In 2025 hebben we het klachtenproces verder geprofessionaliseerd. Na de herstructurering en borging in de afgelopen jaren lag de focus deze keer op zichtbaarheid, interne sturing en een groter lerend vermogen van de organisatie.

Aantal klachten, afhandelingstermijn en klantbeleving

In 2025 registreerden we 1.117 klachten, een daling van 27% ten opzichte van 2024 (1.523 klachten). Deze afname past bij de ingezette lijn om klachten structureel te analyseren en onderliggende oorzaken weg te nemen, al kunnen ook andere factoren meespelen zoals registratieverschillen, toevallige jaarvariatie of externe omstandigheden die we niet kennen.

We hebben 91% van de klachten binnen de afgesproken termijn van tien werkdagen afgehandeld (2024: 93%). De lichte daling lijkt samen te hangen met meer onderlinge afstemming bij complexere dossiers.

We meten de klantbeleving bij de klachtenafhandeling met twee kernindicatoren. Op 'Ik voelde mij gehoord' scoorden we een 4 op een schaal van 1 tot 10. Op 'De vervolgstappen waren mij duidelijk' scoorden we eveneens een 4. Dat bevestigt dat tijdige afhandeling belangrijk is, maar dat duidelijke communicatie en heldere verwachtingen zwaarder wegen in hoe huurders ons waarderen.

Verankering in de organisatie

De rol van Adviseur Klantfeedback hebben we in 2024 in het leven geroepen. In 2025 hebben we deze rol verder versterkt. Afdelingen weten de adviseur steeds beter te vinden. Dit draagt bij aan een vroegtijdige signalering en betere onderlinge afstemming. Bij dreigende termijnoverschrijdingen of terugkerende patronen maken de betrokken collega's direct concrete werkafspraken.

De belangrijkste prestatiecijfers (KPI's) over hoe we klachten afhandelen, tonen we in de speciale Obeya-ruimte waar teams samenkomen om doelen en prestaties visueel te bespreken. Het managementteam Klant bespreekt de KPI's elke maand. Hiermee is klachtenafhandeling nu een onderdeel van de reguliere sturings- en verantwoordingscyclus.

Doorontwikkeling proces en systemen

In 2025 hebben we verdere stappen gezet richting een meer preventieve aanpak. Terugkerende signalen bespreken we nu actief en vertalen we naar verbeteracties. Deze ontwikkeling is positief, maar we zijn er nog niet. We willen klachten structureel benutten als verbeterbron.

Een belangrijke ontwikkeling is de voorbereiding van een track-and-tracefunctionaliteit voor het klachtenproces. Hiermee willen we:

- Huurders beter inzicht geven in de voortgang van hun klacht.
- Collega's ondersteunen door hen op dezelfde manier door het proces te leiden.
- De transparantie vergroten over stappen en doorlooptijden.

De implementatie vraagt afstemming met meerdere afdelingen en kent daardoor een langere doorlooptijd. In 2025 hebben we daarnaast actief kennis opgehaald bij andere woningcorporaties. De inzichten daaruit vertalen we naar onze eigen werkwijze en pakken we in de komende periode verder op.

De procesmatige kant van klachtenafhandeling is steeds beter georganiseerd, maar de cultuur vraagt nog aandacht. Niet iedereen ziet klachtenafhandeling al als een vanzelfsprekend onderdeel van verbeteren. We merken dat de waardering voor klachten als leerinstrument groeit, maar dit vraagt een verdere ontwikkeling in houding en gedrag.

In 2026 richten wij ons op:

- De implementatie van een werkend track-and-tracesysteem.
- Vernieuwing van de enquête-uitvraag om gericht te sturen op klantbehoeften.
- Verdere cultuurontwikkeling met nadruk op leren en verbeteren op basis van klantfeedback.
- Structureel analyseren en benutten van klachteninformatie om gerichte kwaliteitsverbeteringen binnen de organisatie te realiseren.

Met deze stappen bouwen we verder aan een transparant, lerend en klantgericht systeem dat bijdraagt aan een duurzame verbetering van onze dienstverlening.

Klachtenafhandeling klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

In 2025 zijn in totaal 22 (2024: 20) zaken behandeld door de klachtencommissie. Afgezet tegen de 1.117 ingediende klachten is dit aantal zeer beperkt. Op basis hiervan kunnen we geen algemene conclusies trekken over trends of structurele knelpunten binnen de organisatie.

De behandelde zaken hadden betrekking op verschillende gemeenten en gingen voornamelijk over technische gebreken, overlast en dienstverlening. De meeste klachten waren ongegrond of niet-ontvankelijk. Enkele klachten waren gedeeltelijk of volledig gegrond. In die gevallen was er vaak sprake van communicatieproblemen.

In een dossier was de klacht gegrond, maar besloten we het advies niet op te volgen. Dit besluit is zorgvuldig genomen, waarbij gekeken is naar eerdere vergelijkbare gevallen en het beleid van Vidomes.

Heldere communicatie en het goed managen van verwachtingen spelen een belangrijke rol in de behandeling van klachten. Het verder versterken hiervan blijft daarom een belangrijk aandachtspunt.

3.3 Integraal risicomanagement

Vidomes staat als woningcorporatie in de regio Haaglanden midden in de maatschappij. De druk op betaalbare, beschikbare en duurzame woningen is groot en blijft toenemen. Dat vraagt om een organisatie die wendbaar en weerbaar is. Integraal risicomanagement helpt ons om onze maatschappelijke doelen te realiseren en weloverwogen keuzes te maken. We zoeken steeds naar de juiste balans: we benutten kansen waar het kan, en nemen risico's beheerst waar het moet. We passen risicomanagement onder andere toe bij investeringen, portefeuillebeslissingen en in onze bedrijfsvoering.

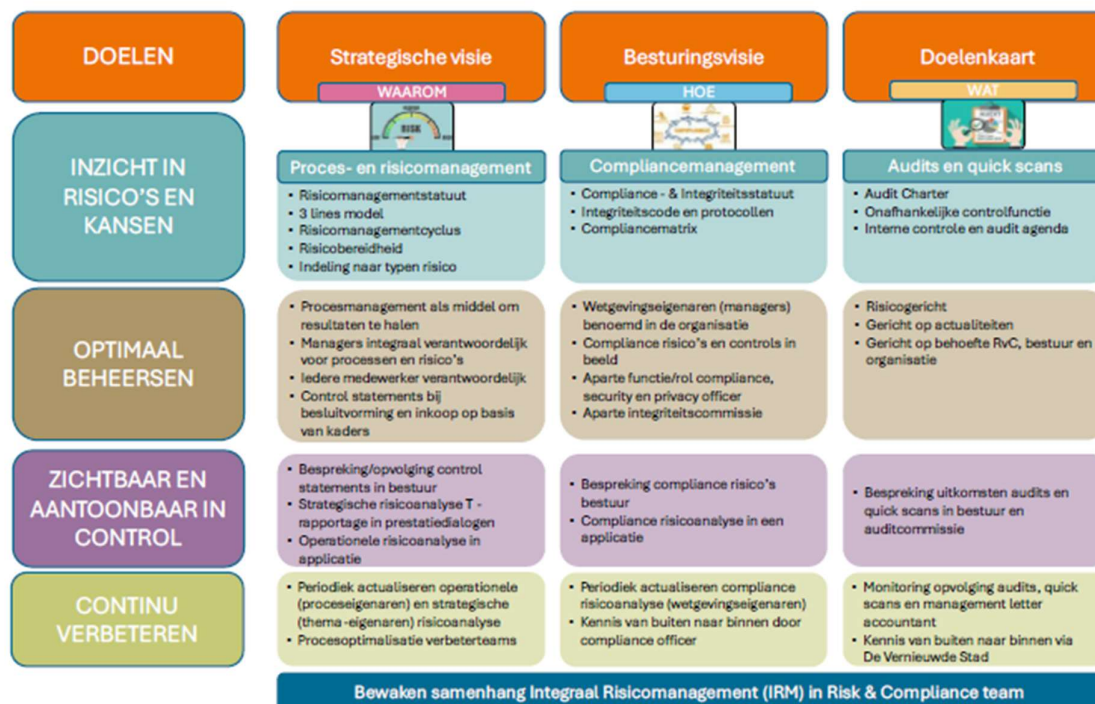
De basis van ons integraal risicomanagement ligt vast in 'Samen zeker – Vidomes in control'. In dit document staan het risicomanagementstatuut, Integraal Beheersingsraamwerk en

auditcharter beschreven. Op basis hiervan voeren we ons integraal risicomanagement uit. Daarmee voldoen we aan de huidige wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet c.a. en de Governancecode Woningcorporaties.

Integraal Beheersingsraamwerk

Binnen Vidomes is het integraal risicomanagement beschreven in het Integraal Beheersingsraamwerk. Onderstaande figuur vat dit samen.

Figuur 3.01 Integraal Beheersingsraamwerk



Voortgang integraal risicomanagement op strategisch, tactisch en operationeel niveau

Op strategisch niveau hebben we risicomanagement stevig verankerd in de besluitvorming. Bij elk besluit weegt het bestuur bewust de kansen en risico's af. De concern controller adviseert hierbij op basis van het kader voor control statements en kan daarbij ook ongevraagd advies geven.

Op tactisch en operationeel niveau zorgen we ervoor dat strategische keuzes goed landen in onze projecten en processen. Daarbij is er een duidelijke samenhang tussen operationeel risicomanagement en procesmanagement, zodat we risico's in de dagelijkse uitvoering tijdig zien, aanpakken en monitoren. Zie hiervoor bijvoorbeeld de audits en quick scans.

De voortgang op het integraal risicomanagement monitoren we door:

- Periodieke IRM-gesprekken met managers.
- Een paragraaf 'integraal risicomanagement' in de tertiaalrapportage inclusief strategische risico's.
- Toetsing van beheersmaatregelen bij audits en quickscans.
- Periodiek overleg tussen de tweedelijns officers (compliance, privacy, security, fiscaal) en de derde lijn (interne auditor en controller en de concern controller).
- Twee keer per jaar een aparte bestuursupdate.

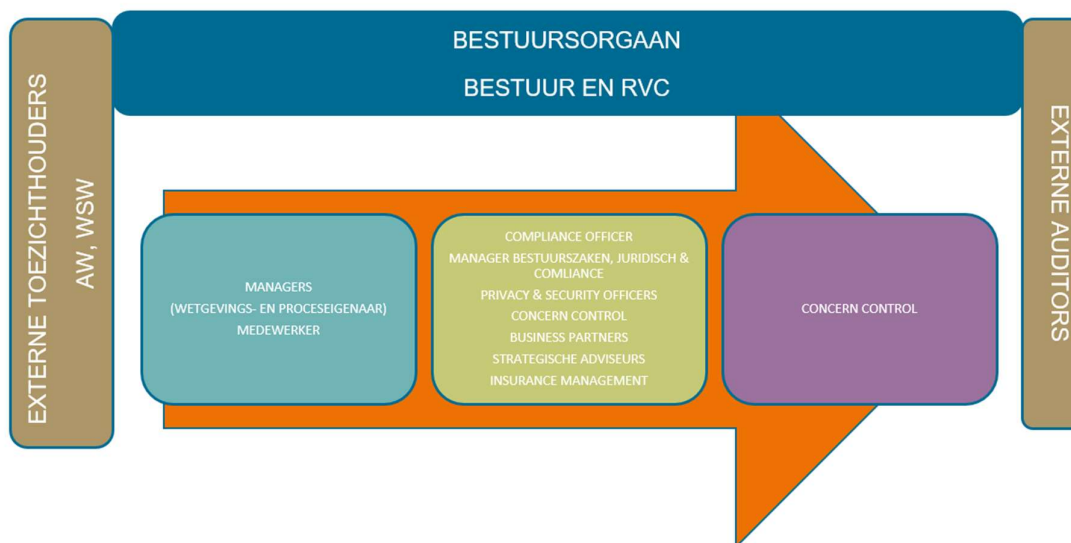
In 2025 zijn er geen incidenten gemeld op het gebied van security of privacy met financiële schade, reputatieschade of substantiële impact voor een betrokkene. Wel heeft zich in 2025 één

compliance-incident voorgedaan met financiële impact. Dit betrof een overtreding van de Arbeidsomstandighedenwet in het tweede tertiaal, waarover we ook in de tertiaalrapportage hebben gerapporteerd. De Arbeidsinspectie heeft hiervoor een boete opgelegd aan Vidomes. Samen met de betrokken afdeling hebben we het incident geëvalueerd. Daaruit blijkt dat het om een eenmalige gebeurtenis gaat en dat we de bestaande beheersmaatregelen in het proces voldoende hebben geborgd. Er is daarom geen aanleiding voor nader onderzoek.

Integraal risicomanagement en governance

Het bestuur van Vidomes is eindverantwoordelijk voor het integraal risicomanagement en de interne beheersing binnen de organisatie. Om dit goed en gestructureerd in te richten, werken we volgens het 'three lines'-model. Dit model gaat ervan uit dat de verantwoordelijkheid voor de beheersing van risico's laag in de organisatie ligt (eerste lijn). De tweede lijn stelt de kaders en normen, waarop de derde lijn onafhankelijk toetst. Visueel ziet dat er als volgt uit:

Figuur 3.02 3 Lines-model binnen Vidomes



Risicobereidheid

We staan periodiek stil bij onze risicobereidheid. Vidomes is, net als andere woningcorporaties, een maatschappelijke onderneming. Met een maatschappelijke opdracht voeren we een volkshuisvestelijke taak uit. We willen onze maatschappelijke doelstellingen realiseren met behoud van financiële continuïteit. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- We gaan zorgvuldig om met risico's die raken aan onze volkshuisvestelijke taak.
- Op strategische onderdelen waar Vidomes écht verschil wil maken, kiezen we voor een offensievere houding: we benutten kansen en beheersen risico's proactief.
- We willen voorkomen dat financiële tegenvallers onze strategische koers in gevaar brengen.
- We communiceren transparant naar onze stakeholders en accepteren daarbij een bepaalde mate van imago-risico wanneer dit nodig is om onze doelen te bereiken.
- Voor de veiligheid van huurders en medewerkers hanteren we een lage risicobereidheid.
- We maken verantwoord gebruik van nieuwe technologische mogelijkheden: compliant en vooruitstrevend. We investeren in kennisopbouw, transparantie en ethisch gebruik.

Deze uitgangspunten helpen ons om besluiten zorgvuldig af te wegen en verwachtingen van gemeenten, toezichthouders, huurders en andere partners helder te managen.

Voor onze financiële sturing hanteren we voor de ICR (Interest Coverage Ratio) de externe norm van 1,4 met een signaleringswaarde van 1,6 in het jaar 2025 voldeden we daaraan. We accepteren dat we de financiële normen op de middellange termijn tijdelijk overschrijden, maar

alleen als er voldoende tijd en mogelijkheden zijn om bij te sturen. Dit houden we in de gaten via een verscherpte monitoring. Over deze 'verhoogde dijkbewaking' rapporteren we elk tertiaal.

Toprisico's voor Vidomes

Sinds eind 2025 kent Vidomes onderstaande top 5 van operationele en compliancerisico's op basis van het nettorisico¹. Over de jaren heen zien we de risico's nagenoeg hetzelfde zijn. Ten opzichte van 2024 zijn de risico's rondom VvE erbij gekomen. Dit komt omdat we die in 2025 hebben geïnventariseerd. Hierbij maken we een onderscheid tussen brutorisico (vóór de beheersmaatregelen) en nettorisico (ná de beheersmaatregelen). Het nettorisico zetten we af tegen onze risicobereidheid. Als de brutoscore hoger is dan de risicobereidheid, moeten we – als dat mogelijk is – maatregelen nemen. Het is goed als de nettoscore door de beheersmaatregelen lager of gelijk is aan de risicobereidheid. Is de risicobereidheid hoger dan de nettoscore? Dan besluit het bestuur of we aanvullende maatregelen kunnen of moeten nemen. Vidomes hanteert drie risicobereidheidsscores:

4 (compliance), 6 (frauderisico's) en 8 (operationele risico's).

Tabel 3.02 Top 5 risico's (schaal 1 t/m 25)

Nr	Naam	Domein	Bruto-risico	Netto-risico	Risico-bereidheid
R1	Externe inbreuk op vertrouwelijkheid, diefstal of moedwillige beschadiging van data	I&D	25	20	6
R2	Het risico dat er onvoldoende middelen binnen de VvE zijn om planmatig onderhoud uit te voeren, en onvoorziene zaken	Sociaal beheer	20	16	8
R3	Niet voldoen aan eisen voor bewaring van gegevens	I&D	15	12	8
R4	Huurwoning staat te lang leeg waardoor we leegstandsderving hebben	Diverse afdelingen	15	12	8
R5	Materiële schade door brand of een andere oorzaak in een VvE-complex	Sociaal beheer	20	10	8

We beheersen de risico's als volgt:

- R1** De afgelopen jaren namen we veel maatregelen voor cybersecurity. Zo hebben we veel aandacht voor de cyberawareness van onze collega's. Daarnaast zetten we in 2025 stappen om voor onze bedrijfskritische processen een workaround op te stellen om de continuïteit van deze processen te waarborgen. Gezien de actualiteit blijft het bruto- en nettorisico onverminderd hoog.
- R2** In 2025 hebben we een financiële analyse gemaakt van de VvE's waarin we participeren. Bij zeven VvE's is er sprake van onvoldoende financiële middelen voor toekomstig planmatig onderhoud. In 2026 zoeken we naar oplossingen.
- R3** In 2025 hadden we binnen de organisatie aandacht voor het (digitaal) bewaren en opruimen van documenten via het Opruimfestival. Dit krijgt in 2026 een vervolg. Zo richten we, waar technisch mogelijk, bewaartermijnen in binnen applicaties. Medewerkers krijgen tijdig een signaal wanneer zij een document moeten controleren en opruimen.
- R4** Met dashboards monitoren we en sturen we bij in de leegstandsderving. Bij grote renovatieprojecten staan woningen soms langere tijd leeg. In 2026 onderzoeken we hoe we dit slimmer aanpakken.
- R5** Er is beleid vanuit Vidomes rondom de verzekeringen bij een VvE. Vanuit de vertegenwoordigers-eigenaren brengen we dit onder de aandacht van de besturen. In

¹ Dit is een wijziging ten opzichte van jaarverslag 2024 waar we rapporteerden over de top 5 brutorisico's. In de paragraaf 'integraal risicomanagement' rapporteren we over de belangrijkste nettorisico's. Om eenzelfde lijn te hanteren, doen we dat vanaf heden ook in het jaarverslag.

2026 vindt een steekproefsgewijze analyse plaats op een aantal polissen van VvE's om te kijken of deze in lijn zijn met onze risicobereidheid.

Mochten voorgaande risico's zich voordoen, dan is de impact in potentie groot. Denk aan een mogelijke financiële schade groter dan € 100.000 of veel negatieve berichtgeving in de (sociale) media (reputatieschade).

Vidomes moet haar financiële continuïteit bewaken om toekomstige maatschappelijke doelen te blijven realiseren. Omdat de opgaven groter zijn dan de beschikbare middelen, zijn bewuste keuzes nodig. Gevoeligheidsanalyses tonen aan dat vooral hogere rente en grote ambities in nieuwbouw en verduurzaming druk zetten op de financiële ratio's in de komende vijf tot tien jaar. Door intensieve monitoring (verhoogde dijkbewaking) bewaken we onze financiële continuïteit.

Interne audits

In 2025 hebben de internal auditor en controller de volgende audits uitgevoerd:

- Quickscan Contractmanagement en inkoop.
- Audit Klantencontacten.
- Quickscan Planmatig onderhoud.
- Quickscan Eindafrekening vertrekkende huurders.
- Quickscan Crediteuren-, debiteurenadministratie en grootboek.
- Quickscan Activa, project en fiscale administratie; inclusief kwaliteit vastgoeddata.
- Quickscan VvE Beheer; afronding in 2026.
- Audit integraal risicomanagement; afronding in 2026 uitgevoerd door een externe auditor.

Bij interne audits kijkt Vidomes niet alleen naar procedures en richtlijnen, maar ook naar de effectiviteit van cultuur en gedrag die de interne beheersing beïnvloeden. We zien interne beheersing als een combinatie van 'harde' (beleid, werkprocessen, autorisaties, etc.) en 'zachte' (cultuur, gedrag, elkaar aanspreken, etc.) elementen. We toetsen of beheersmaatregelen bestaan, goed werken en van voldoende kwaliteit zijn. Daarnaast kijkt elke audit en quickscan naar aandachtspunten op het gebied van insurance, fiscaliteiten, privacy en security. De voortgang van de quickscans en audits monitoren we twee keer per jaar.

Op basis van een risico-inschatting in het auditlandschap stellen we een jaarplanning op voor de audits die we gaan uitvoeren. Deze planning bespreken we met het bestuur, dat vervolgens goedkeuring geeft. Ook de auditcommissie van de Raad van Commissarissen bespreekt de jaarplanning, waarna de voltallige Raad van Commissarissen deze vaststelt.

4. Ondernemingsraad Vidomes

4.1 Organisatieontwikkelingen

In 2025 hield de Ondernemingsraad (OR) zich onder meer bezig met de volgende thema's:

Instroom, doorstroom en uitstroom

Binnen de organisatie was er behoefte aan meer duidelijkheid over personeelsswisselingen. De aanleiding was dat collega's soms via een out-of-officebericht ontdekten dat een collega uit dienst was of een andere functie had gekregen. Op verzoek van de OR hebben we daarom een maandelijks overzicht op intranet ingericht. Sinds medio 2025 is nu te zien welke collega's nieuw zijn, wie is vertrokken en wie intern is doorgestroomd.

Formatie vaste medewerkers en inhuur externen

In 2025 bracht de OR herhaaldelijk het onderwerp inhuur van externen ter sprake. De kosten voor inhuur van externen liggen aanzienlijk hoger dan de kosten voor medewerkers. Omdat onder de streep het bedrag voor inhuur van externen én medewerkers samen (ook wel capaciteitskosten genoemd) hetzelfde blijft, betekent dit dat er bij veel inhuur van externen minder FTE beschikbaar is om het werk te doen. Het was voor de OR belangrijk om te blijven aanstippen dat deze keuze negatieve gevolgen kon hebben voor de werkdruk.

Geschillencommissie

In de zomer wees de OR het bestuur erop dat Vidomes geen interne geschillencommissie heeft, terwijl dit volgens de CAO Woondiensten wel verplicht is. De aanleiding was dat een aantal collega's het niet eens was met hun nieuwe functieprofiel en er geen mogelijkheid was om hun bezwaar te escaleren. Het bestuur heeft dit opgepakt. Inmiddels heeft Vidomes een interne geschillencommissie die zich bezighoudt met geschillen tussen medewerkers en (vertegenwoordigers van) de werkgever over functie-indeling en functiewaardering. De OR was nauw betrokken bij de oprichting, de samenstelling van de commissie en de totstandkoming van het reglement. Net als de werkgever levert de OR een afvaardiging.

4.2 Instemmingsrecht, adviesrecht en initiatiefrecht

De Wet op de Ondernemingsraden (WOR) geeft de OR een aantal rechten waaronder instemmingsrecht, adviesrecht en initiatiefrecht.

Instemmingsrecht

Instemmingsrecht betekent dat het bestuur over bepaalde onderwerpen die medewerkers raken géén besluiten mag nemen zonder instemming van de OR. In 2025 stemde de OR onder andere in met het privacybeleid, het verzuimprotocol en het screeningsbeleid. Dit gebeurde nadat het bestuur de voorgestelde verbeteringen en aanvullingen van de OR had overgenomen.

Privacybeleid

Uit een privacyscan, uitgevoerd door een extern bureau, bleek dat veranderde inzichten en privacyontwikkelingen wijziging van het bestaande privacybeleid noodzakelijk maakten. Het vernieuwde beleid geeft onder andere duidelijkheid over de verdeling van verantwoordelijkheden op grond van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming). Ook legt het beleid nu expliciet vast hoe we persoonsgegevens van medewerkers verwerken en wat de rol van de privacy officer daarbij is. Daarnaast stellen we op termijn aanspreekpunten per team of afdeling aan en richten we een kernteam privacy in.

Verzuimprotocol

Omdat we zijn overgestapt naar een nieuwe arbodienstverlener, Human Capital Care, moesten we het verzuimprotocol actualiseren. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Het protocol is aangepast, zodat het aansluit op de werkwijze van de nieuwe arbodienst.
- Verduidelijking van terminologie, zoals het verschil tussen ziek en arbeidsongeschikt.

- Aanpassing van de procedure na een ziekmelding.
- Toevoeging van informatie over bezwaren en klachten.
- Toevoeging preventie aan het protocol.

Screeningsbeleid

Het screeningsbeleid beschrijft de screening van nieuwe en bestaande medewerkers en helpt om de veiligheid, integriteit en ethische bedrijfscultuur van Vidomes te beschermen. In bepaalde situaties kunnen we nu een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) opvragen of een referentiecheck uitvoeren. Deze middelen helpen om risico's op reputatieschade, juridische problemen of interne conflicten te beperken.

Adviesrecht

Het adviesrecht houdt in dat het bestuur de OR moet raadplegen voordat het belangrijke organisatorische of beleidsmatige besluiten neemt. In 2025 bracht de OR geen adviezen uit. Wel vroeg het bestuur om advies over de hernieuwde besturingsvisie en een nieuwe managementstructuur. Deze adviezen volgen in 2026.

Initiatiefrecht

Het initiatiefrecht geeft de OR de mogelijkheid om zelf voorstellen te doen over onderwerpen die medewerkers raken. In 2025 maakte de OR hiervan gebruik door een voorstel te doen over de Regeling Levensfase Verlofsparen. Deze landelijke regeling, die sinds 1 januari 2023 geldt, biedt corporatiemedewerkers de mogelijkheid om extra en langdurig verlof te sparen. De OR vroeg het bestuur de regeling ruimer te interpreteren, zodat medewerkers meer verlof kunnen opbouwen. Vidomes onderzocht dit voorstel zorgvuldig. De uitkomst was dat verruiming te grote fiscale risico's met zich meebrengt. Daarom nam het bestuur het voorstel niet over.

4.3 Samenstelling van de OR

De OR-samenstelling in 2025 was als volgt:

Robin Koning	: voorzitter	1 januari – 31 december
Eric van den Maagdenberg	: vicevoorzitter	1 januari – 31 december
Bart van Dijk	: lid	1 januari – 31 december
Florentine Maasland	: lid	1 januari – 31 december
Lise de Zeeuw	: lid	1 januari – 31 december
Monique Kooij	: lid	1 januari – 31 december
Tamara Helder	: lid	1 januari – 31 december
Theo Scholtes	: lid	1 januari – 31 december
Driekus Dijkmans	: lid	1 april – 31 december
Petra Bannink	: ambtelijk secretaris	1 januari – 31 december (geen lid OR)

Samenstelling van de commissies van 1 januari tot en met 31 december 2025

- Commissie Financiën : Bart en Lise
- Commissie Arbo : Eric, Florentine en Tamara
- Commissie HR : alle OR-leden (per onderwerp worden deelnemers gekozen)
- Commissie Communicatie : Driekus, Florentine, Petra en Theo

De commissie Financiën voerde gesprekken met collega's van de afdeling Financiën. Dat leverde een toelichting op de T-rapportages, de jaarrekening en de kaderbrief op. Ook de werkkostenregeling kwam aan bod. De commissie Arbo richtte zich vooral op de nieuwe werkwijze van de preventiemedewerker. Een preventiemedewerker is een medewerker die zich bezighoudt met veiligheid en gezondheid op de werkvloer en adviseert over arbeidsrisico's en maatregelen en speelt een verbindende rol tussen werkgever en werknemers. De OR heeft instemmingsrecht bij de benoeming van de preventiemedewerker en over diens taken en bevoegdheden. De commissie HR voerde gesprekken met de manager MO&O over met name rond instemming en adviezen. De OR heeft het recht om te adviseren of in te stemmen met voorgenomen besluiten van het bestuur. Het is belangrijk dat de OR tijdig wordt geïnformeerd over voorgenomen besluiten, zodat hij nog invloed kan uitoefenen op de definitieve besluitvorming. Zonder instemming van de OR is er geen besluit en een advies van de OR kan alleen met een goede motivatie naast zich neer worden gelegd. De wijze waarop de OR om advies of instemming werd gevraagd had aandacht nodig. De commissie Communicatie

introduceerde een nieuwe manier om de achterban te informeren: het maandelijks 'tussendoORtje' op ons intranet Sofie.

Trainingen

De OR-leden volgden de volgende trainingen:

- Masterclass Artikel 24 WOR: gevolgd door één OR-lid.
- Training samenwerking DB: het dagelijks OR-bestuur (voorzitter, vicevoorzitter en ambtelijk secretaris) volgde een training om de onderlinge samenwerking te versterken.
- Supervisie voor de gehele OR: begeleiding bij het vooroverleg, de overlegvergadering met het bestuur en de nabespreking daarvan – dit bood waardevolle praktijkervaring.
- Training samenwerking tussen OR en de WOR-bestuurder: gevolgd door zowel OR als bestuur.

4.4 Samenwerking

OR en bestuur

Het bestuur en de OR werkten goed samen. Beiden hadden de intentie om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Er vond vierwekelijks overleg plaats tussen het bestuur en de OR. De OR bereidde deze vergaderingen voor. Als het nodig was, vergaderden raad en bestuur vaker, soms in een kleinere samenstelling.

OR en RvC

In 2025 sloot de Raad van Commissarissen (RvC) één keer aan bij een officiële overlegvergadering, namelijk bij het artikel 24-overleg. Daarnaast werkten de OR en de RvC goed samen bij de herbenoeming van de voorzitter van de RvC.

Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)

In 2025 stonden woningcorporaties voor een aantal belangrijke veranderingen. Landelijke afspraken rondom betaalbaarheid, nieuwbouw, verduurzaming en de huisvesting van aandachtsgroepen verhoogden de druk op corporaties. Daarnaast trad de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties 2025 in werking. Deze is gebaseerd op vijf principes die de nadruk leggen op een open cultuur, actief verantwoord, blijvend leren, dialoog met belanghebbenden en risicobeheersing. Voor Vidomes stond 2025 in het teken van een verdere uitrol van de strategische koers 'Samen doorpakken' en van een stabiele bestuurlijke continuïteit.

Tegen deze achtergrond hield de Raad van Commissarissen (RvC) van Vidomes in 2025 gericht toezicht op de uitvoering van de strategie, de volkshuisvestelijke prestaties en de financiële continuïteit. Daarbij was er blijvende aandacht voor betaalbaarheid, versnelling van de bouwopgave en verduurzaming. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de invulling van zijn rollen en taken, de belangrijkste besluiten in 2025 en de samenwerking met het bestuur en de stakeholders.

RVC en toezicht

Positie en opdracht van de RvC binnen Vidomes

De Raad van Commissarissen is de interne toezichthouder van Vidomes. De RvC houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken. Daarnaast adviseert de raad het bestuur. Ook vervult de RvC de werkgeversrol richting de bestuurders.

De RvC ziet toe op:

- de uitvoering van de strategie van Vidomes
- de volkshuisvestelijke prestaties
- de financiële continuïteit
- een goede kwaliteit van governance en risicobeheersing

Om dit goed te kunnen doen, onderhoudt de RvC structureel contact met de Huurdersraad, de Ondernemingsraad en andere belangrijke stakeholders in het werkgebied.

Kaders en naleving

Dit verslag voldoet aan de eisen uit de Woningwet en volgt de handreiking van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) voor het opstellen van het RvC-verslag. Vidomes past de Governancecode Woningcorporaties 2025 toe. Als Vidomes hiervan afwijkt, licht ze dat toe volgens het 'pas toe of leg uit'-principe. De RvC ziet toe op de naleving van de Wet normering topinkomens (WNT) en sectorale bezoldigingsmaxima. In de jaarstukken legt de raad hierover transparant verantwoording af.

Rollen van de RvC

- Toezichthouder: bewaken van strategie, maatschappelijke prestaties, financiën en risico's.
- Sparringpartner en adviseur: gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur.
- Werkgever: benoemen, (her)beoordelen en belonen van bestuurders en voeren van jaarlijkse gesprekken.
- Maatschappelijk bewaker en verbinder: dialoog met huurders, gemeenten en partners, en toezien op externe legitimatie.

Samenstelling, onafhankelijkheid en deskundigheid

De RvC is zo samengesteld dat commissarissen ten opzichte van elkaar, het bestuur en elk deelbelang onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Er is aandacht voor diversiteit en voor de mix aan deskundigheden (volkshuisvesting, financiën/risico, governance, vastgoed,

HR/organisatie). Minimaal een derde deel is benoemd op voordracht van de huurders. Het rooster van aftreden is actueel. In 2025 is Dirk Elsen herbenoemd als voorzitter van de RvC.

Naam	Geboortejaar	Aantreden	Aftreden
mr. T.J.H. Elsen, 2e termijn specifiek aandachtsgebied: strategie & governance - Voorzitter RvC - Lid remuneratiecommissie RvC 1e termijn - Mediator Mayet Mediators Gooise Meren - Voorzitter RvT Vivium Zorggroep (tot en met 21 mei) - Voorzitter Raad van Commissarissen Triple Jump B.V. - Lid Bestuur Stichting Kunst in de Kamer, Kring Naarden-Bussum (tot en met 1 september) - Voorzitter RvT Bibliotheek Gooi+ (vanaf 1 september)	1960	2021	1 oktober 2029, niet herbenoembaar
drs. W. van Olst RA, 1e termijn specifiek aandachtsgebied: financiën, risicomanagement, digitalisering - Voorzitter auditcommissie RvC - Zelfstandig Financieel- en organisatieadviseur - Eigenaar van drs W. van Olst Beheer BV - Lid RvC Univé Stad en Land - Lid RvC Lefier - Lid RvC Veenvesters - Lid RvC Waardwonen (tot 30 juni)	1966	2023	3 maart 2027, herbenoembaar
Op voordracht van huurders:			
mr. dr. N.U. Ramsodit, 2e termijn specifiek aandachtsgebied: volkshuisvesting, Public Governance - Lid vastgoedcommissie RvC - Eigenaar CitySolutions.nl (hoofdfunctie) - Lid RvC Zorg en Zekerheid - Lid Raad van Toezicht Hogeschool Leiden - Lid Raad van Advies ASN bank - Senator, lid Eerste Kamerfractie GroenLinks-PvdA - Practor vakmanschap orde en veiligheid voor G4 regio's	1975	2018	13 september 2026, niet herbenoembaar
F.W. Hendriksen, 2e termijn specifiek aandachtsgebied: vastgoed, financiën - Vicevoorzitter RvC - Lid auditcommissie RvC - Voorzitter vastgoedcommissie RvC - Zelfstandig adviseur FH-RE Consult (hoofdfunctie)	1958	2020	1 december 2028, niet herbenoembaar
Op voordracht van Ondernemingsraad:			
J. Kester, 1e termijn specifiek aandachtsgebied: innovatie, samenwerking en de daarbij behorende organisatieontwikkeling - Voorzitter remuneratiecommissie RvC - Vicevoorzitter College van Bestuur SARO (hoofdfunctie)	1980	2023	5 juli 2027, herbenoembaar

In 2025 hebben zich geen (potentiële) belangenconflicten voorgedaan.

Werkwijze, informatievoorziening en vergaderingen

De RvC ontvangt periodiek managementinformatie (T-rapportages) over de voortgang op de strategische doelen en de financiële resultaten ten opzichte van de begroting. Daarnaast spreken commissarissen regelmatig met stakeholders, onder andere via de jaarlijkse stakeholderbijeenkomst en het structurele overleg met de Huurdersraad en de OR. Ook managers en medewerkers lichten onderwerpen toe tijdens de RvC-vergaderingen. Het bestuur houdt de RvC aangehaakt bij strategische keuzes via reguliere vergaderingen, een jaarlijkse strategiesessie en specifieke themasessies.

In 2025 organiseerden we een aparte strategiedag, waarin de portefeuillestrategie en de actualisatie van de besturingsvisie centraal stonden. De RvC benadrukte het belang van een grotere slagkracht van de organisatie en een verdere verduidelijking van de verantwoordelijkheden.

Ook bracht de RvC in 2025 een inspirerend werkbezoek aan een Knarrenhof in Ridderkerk, modulair bouwer Daiwa in Montfoort en de projecten Ruimtebaan en Roggeakker in Zoetermeer.

Toezicht- en toetsingskader en focus 2025

Het toezichtkader bestaat uit de toezichtvisie, de meerjarige strategische visie en Doelenkaart, de begroting en meerjarenprognose, de prestatieafspraken met gemeenten, de statuten, de reglementen van bestuur, RvC en commissies, de financiële en treasurykaders, de investeringskaders, de integriteitscode en Meldregeling, en relevante externe regelgeving als Woningwet, Governancecode en WSW/Aw-kaders.

In 2025 lag de focus op snellere nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en een toereikende risicobeheersing.

Belangrijke besluiten van de RvC in 2025

- Herbenoeming van Dirk Elsen als voorzitter van de RvC.
- Actualiseren van de reglementen van bestuur en RvC (ook aansluitend op de Governancecode 2025).
- Verstrekken van de opdracht voor de maatschappelijke visitatie aan een visitatiebureau (gezamenlijk met het bestuur).
- Benoeming nieuwe accountant.
- Goedkeuring van Projectkaart Albert Verweylaan in Delft.
- Goedkeuring van de visie op Sociaal Wonen.
- Goedkeuring van de nieuwe Portefeuillestrategie.
- Vaststellen van de jaarrekening 2025.

Commissies van de RvC

De RvC kent drie vaste commissies die besluiten voorbereiden en verslag uitbrengen aan de voltallige RvC. Elke commissie kent een reglement dat de rol, verantwoordelijkheden, samenstelling en werkwijze van de commissie omschrijft.

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC onder meer over de kwaliteit en effectiviteit van de interne beheersing en de relevante stuur- en verantwoordingsrapportages. Ook adviseert de commissie over de benoeming en het functioneren van de externe accountant. Bij de vergaderingen over het accountantsverslag, de jaarstukken en de managementletter was de externe accountant aanwezig.

Naast vaste onderwerpen – zoals de jaarrekening, het volkshuisvestelijk verslag, het accountantsverslag, de managementletter, de (meerjaren)begroting, de T-rapportages en het Treasury Jaarplan 2025 – besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen:

- De uitkomsten van uitgevoerde interne audits en quickscans.
- Het controleplan van de accountant.
- Het risicomanagement (inclusief frauderisico's).

In 2025 vond een openbare aanbesteding plaats voor een nieuwe accountant. Vanaf boekjaar 2026 neemt EY de accountantsrol over van KPMG.

De voorzitter van de auditcommissie en de voorzitter van de RvC voerden namens de RvC het jaarlijkse gesprek met de concern controller. Dit gesprek vond plaats buiten aanwezigheid van het bestuur. De auditcommissie bestaat uit de heren Van Olst (voorzitter) en Hendriks. De auditcommissie vergaderde vijf keer.

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie adviseert de RvC over investeringsbesluiten boven € 3 miljoen, over vastgoedvraagstukken en over samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld rond de energietransitie. Daarbij staat het maatschappelijk rendement centraal. Daarnaast fungeert de commissie als klankbord voor het bestuur bij strategische keuzes in vastgoedontwikkeling en bij de samenwerking met externe partners, conform het reglement vastgoedcommissie en investeringsstatuut. De vastgoedcommissie bestaat uit de heer Hendriksen (voorzitter) en mevrouw Ramsodit.

Over onderwerpen zoals de vastgoedprojectkaarten (mandaat voor investeringsbesluiten), omvangrijke aan- en verkopen en het rendementsbeleid adviseren de vastgoedcommissie en auditcommissie gezamenlijk.

In 2025 bracht de vastgoedcommissie werkbezoeken aan de grotere en complexere projecten om meer kennis en achtergrondinformatie op te doen voor de advisering bij besluitvorming. Het ging om de projecten César Franckstraat en Frans Lisztstraat in Delft en Ganzewater en de Van Leeuwenhoeklaan in Zoetermeer.

De vastgoedcommissie adviseerde de RvC over de volgende besluiten:

- Projectkaart Albert Verweylaan (Delft).
- Projectkaart Meerlaan (Stompwijk).
- Projectkaart César Franckstraat, Frans Lisztstraat (Delft).

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bereidt de werving en selectie van bestuur en RvC voor, ontwikkelt en bewaakt het bezoldigingsbeleid en verzorgt de jaarlijkse beoordeling van het bestuur. Daarnaast organiseert de commissie de reflectie en professionele dialoog over het functioneren van de RvC in relatie tot het bestuur, inclusief de jaarlijkse zelfevaluatie. Voor de beoordeling van het bestuur is een ontwikkelkader opgesteld, met richtlijnen voor de bezoldiging.

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Kester (voorzitter) en de heer Elsen.

De RvC als werkgever

De RvC is werkgever van de bestuurders. In maart 2025 voerde de remuneratiecommissie de jaarlijkse gesprekken met het bestuur op basis van brede input vanuit de organisatie, de OR, de Huurdersraad en de RvC. De bestuurlijke transitie in 2024 en de inwerkperiode verliepen goed en droegen positief bij aan het samenspel binnen het bestuur. De aandachtspunten uit 2024 – waaronder onboarding, teamontwikkeling en het vinden van een betere balans tussen ondersteuning en uitdaging – liepen door in 2025 en kregen via de remuneratiecommissie een structureel vervolg.

Integriteit en organisatiecultuur

RvC, bestuur en OR spreken regelmatig over integriteit en organisatiecultuur. Het bestuur

informeert de RvC proactief over eventuele incidenten. In 2025 is de integriteitscode geactualiseerd. De RvC is hierin meegenomen. De RvC volgt de werking van de integriteitscode en de Meldregeling, en ziet toe op een open aanspreekcultuur. Ook volgt de RvC met belangstelling het traject voor diversiteit en inclusie binnen Vidomes: 'Thuis voelen'.

Stakeholders en externe legitimatie

De RvC hecht grote waarde aan een actieve dialoog met huurders en gemeenten. In 2025 was er extra aandacht voor de huisvesting van aandachtsgroepen, de sociale basis in wijken en de samenwerking binnen de regio Haaglanden. Huurderscommissarissen namen deel aan overleggen met de Huurdersraad. De RvC vindt het van essentieel belang om inzicht te hebben in de behoeften van huurders, ook gezien de diversiteit van de huurders, en heeft aandacht voor de veerkracht van huurders met een krappe beurs.

Daarnaast nam de RvC deel aan de stakeholdersbijeenkomst 'Een Inspirerend Gesprek' die de Huurdersraad organiseerde. Tijdens deze bijeenkomst gingen vertegenwoordigers van de Huurdersraad, de gemeente, collega-corporaties en andere stakeholders met elkaar in gesprek over actuele thema's als depolarisatie.

Toezicht op verbindingen

Vidomes onderhoudt een duurzame verbinding met Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ). Vidomes is voor 2/7 deel verantwoordelijk voor de exploitatie van SWZ, die de woonwagenlocaties in Zoetermeer beheert. Net als de andere deelnemende corporaties beschikt Vidomes over een vrijstelling van de Autoriteit woningcorporaties om voor haar aandeel vermogen te verstrekken aan SWZ voor de exploitatie van de woonwagenlocaties.

De RvC laat zich periodiek informeren over de exploitatie, de risico's en afspraken met de gemeente Zoetermeer en de Autoriteit woningcorporaties over de vermogensverstrekking. SWZ voert gesprekken met de gemeente Zoetermeer om de afspraken rond het beheer van bestaande en toekomstige woonwagenlocaties in Zoetermeer te herijken. De stichting zet deze gesprekken voort in 2026.

Klachtenafhandeling en klanttevredenheid

Het bestuur rapporteert jaarlijks aan de RvC over de klachtenafhandeling via de externe Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. De RvC besteedt bijzondere aandacht aan de communicatie met, en bejegening van, huurders en aan de afhandeling van klachten in gemengde complexen met particuliere eigenaren. In 2025 informeerde het bestuur de RvC over de aard en omvang van klantcontacten en klachten, evenals over het interne proces voor de afhandeling hiervan.

Permanente educatie en deskundigheid (PE)

Leden van het bestuur en de RvC onderhouden hun kennis en vaardigheden via trainingen en cursussen. Conform de PE-systematiek van de Governancecode volgt de RvC minimaal één gezamenlijke training. De leden van de RvC haalden in 2025 het volgende aantal PE-punten:

Naam	Behaalde PE punten, minimaal 5
T.J.H. Elsen	5
N.U. Ramsodit-de Graaf	5
F.W. Hendriksen	13
W. van Olst	46
J. Kester	5

2.6 Bezoldiging van de RvC

De bezoldiging van de RvC is in lijn met de WNT en de VTW-adviesregeling. Het honorarium over 2025 van de RvC bedraagt € 18.400 voor de leden en € 27.600 voor de voorzitter. De RvC maakt verder geen onderscheid in de beloning. De RvC-leden ontvangen ook een reiskostenvergoeding op basis van kosten openbaar vervoer of gereden kilometers à € 0,23.

Zelfevaluatie RvC

De jaarlijkse zelfevaluatie vond op 27 november 2025 plaats, deels samen met het bestuur en

deels intern binnen de RvC met een externe begeleider. Een besproken ontwikkelpunt is de samenwerking met de raad van bestuur. De RvC wil in de onderlinge interactie vaker expliciet tot de kern van vraagstukken komen en meer ruimte bieden om echte dilemma's te bespreken. Meer sensitiviteit voor wat op dat moment nodig is, gecombineerd met een stimulerende houding bij wezenlijke strategische en bestuurlijke vraagstukken, kan de effectiviteit van het samenspel verder vergroten.

Daarnaast kwamen onderwerpen aan bod als de balans tussen uitdagen en ondersteunen, luisteren en bevragen, het samenspel binnen het bestuur, het functioneren van voorzitter en commissies, en de tijdsbesteding. Ook was er aandacht voor individuele feedback.

Tot slot

In mijn slotwoord van vorig jaar sprak ik over 'onrustige tijden'. De hoop dat het in 2025 wat rustiger zou verlopen, bleek een illusie, zowel geopolitiek als in Nederlandse context. Hopelijk zorgt het nieuwe kabinet, aangetreden in februari 2026, ervoor dat het motto van Vidomes' strategische koers 'Samen doorpakken' ook landelijk zijn weerslag krijgt. Aan de slag dus.

Namens de RvC wil ik graag mijn dank uitspreken aan het Vidomes-team, de OR en de Huurdersraad voor het onverminderd 'Samen doorpakken' in 2025. Ik ben benieuwd wat 2026 ons brengt.

Dirk Elsen
Voorzitter Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming)

	Ref.	31-12-2025 (x € 1.000)	31-12-2024 (x € 1.000)
<u>Activa</u>			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	A1.		
Licenties software	A1.1	417	564
Vastgoedbeleggingen	A2.		
DAEB vastgoed in exploitatie	A2.1	3.696.466	3.497.521
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	A2.2	173.055	163.336
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	A2.3	130.704	123.782
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	A2.4	21.277	19.968
		<u>4.021.502</u>	<u>3.804.607</u>
Materiële vaste activa	A3.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	A3.1	7.536	6.130
Financiële vaste activa	A4.		
Latente belastingvordering(en)	A4.1	1.030	1.523
<i>Totaal vaste activa</i>		<i>4.030.485</i>	<i>3.812.825</i>
Vlottende activa			
Vorraden	A5.		
Vastgoed bestemd voor verkoop	A5.1	1.366	429
Vorderingen	A6.		
Huurdebiteuren	A6.1	1.172	988
Overige vorderingen	A6.2	4.280	2.569
Pensioenen	A6.3	71	71
Belastingen	A6.4	3.952	5.891
Overlopende activa	A6.5	2.385	2.198
		<u>11.860</u>	<u>11.716</u>
Liquide middelen	A7	1.534	10.739
<i>Totaal vlottende activa</i>		<i>14.760</i>	<i>22.884</i>
Totaal van activa		<u>4.045.245</u>	<u>3.835.709</u>

	Ref.	31-12-2025 (x € 1.000)	31-12-2024 (x € 1.000)
<u>Passiva</u>			
Eigen vermogen	P1.		
Herwaarderingsreserve	P1.1	2.616.397	2.484.114
Overige reserves	P1.2	496.928	465.557
		<u>3.113.326</u>	<u>2.949.672</u>
Voorzieningen	P2.		
Voorziening voor onrendabele investeringen	P2.1	59.585	29.966
Voorziening latente belastingverplichting	P2.2	0	0
Overige voorzieningen	P2.4	728	662
		<u>60.314</u>	<u>30.627</u>
Langlopende schulden	P3.		
Leningen overheid	P3.1	1.250	1.427
Leningen kredietinstellingen	P3.2	686.079	682.484
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	P3.3	121.212	115.275
		<u>808.541</u>	<u>799.186</u>
Kortlopende schulden	P4.		
Schulden aan banken	P4.1	21.109	21.157
Schulden aan overheid	P4.1	206	205
Schulden aan leveranciers	P4.2	10.759	9.168
Belastingen en premies sociale verzekeringen	P4.3	1.965	877
Overlopende passiva	P4.4	29.026	24.817
		<u>63.064</u>	<u>56.224</u>
Totaal van passiva		<u>4.045.245</u>	<u>3.835.709</u>

Winst-en-verliesrekening over 2025

	Ref	2025 (x € 1.000)	2024 (x € 1.000)
Huuropbrengsten	F01	145.684	138.516
Opbrengsten servicecontracten	F02	14.954	13.500
Lasten servicecontracten	F03	-14.138	-13.883
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	F05	-12.439	-13.855
Lasten onderhoudsactiviteiten	F06	-57.410	-64.225
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F07	-9.101	-8.494
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		67.550	51.559
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		-209	-203
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	F08	-209	-203
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		9.877	6.452
Toegerekende organisatiekosten		-379	-364
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-8.138	-4.836
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	F09	1.360	1.252
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F10	-51.813	-37.929
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F11	186.400	250.979
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	F12	1.520	3.298
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		136.107	216.348
Opbrengsten overige activiteiten		432	395
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	F13	432	395
Overige organisatiekosten	F14	-6.209	-7.022
Kosten omtrent leefbaarheid	F15	-5.085	-3.020
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	F16	1.613	618
Rentelasten en soortgelijke kosten	F17	-22.626	-22.256
Totaal van financiële baten en lasten		-21.013	-21.638
Totaal van resultaat voor belastingen		172.933	237.672
Belastingen	F18	-9.279	-7.552
Totaal van resultaat na belastingen		163.654	230.120

Kasstroomoverzicht over 2025

	Ref	2025 (x € 1.000)	2024 (x € 1.000)
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>			
Huurontvangsten	F01	145.907	138.124
Vergoedingen	F02	13.890	12.452
Overige bedrijfsontvangsten	F05	2.382	3.074
Ontvangen interest	F16	126	64
Saldo ingaande kasstromen		162.305	153.715
Betalingen aan werknemers	F20	21.368	18.698
Onderhoudsuitgaven	F06	44.994	54.696
Overige bedrijfsuitgaven	F05/F07	39.383	40.176
Betaalde interest	F17	22.536	21.652
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	TF1	190	201
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	F15	907	1.072
Vennootschapsbelasting	F18	7.051	7.754
Saldo uitgaande kasstromen		136.429	144.249
Kasstroom uit operationele activiteiten		25.876	9.465
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>			
Verkoopontvangsten bestaand bezit	A2.3/F09	8.168	13.107
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na doorverkoop	A2.3/A4.1	6.593	7.459
Verkoopontvangsten grond		0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig		5.500	3.850
Totaal ontvangsten desinvesteringen		20.261	24.416
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	A2.1/A2.2/A2.4	28.567	29.773
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	A2.1/A2.2/A2.4	23.166	3.701
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	A2.1/A2.2	1.209	18.285
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	A2.3/A4.1	7.274	6.014
Investeringen overig	A1.1/A2.5	929	99
Externe kosten bij verkoop	F09	614	160
Totaal uitgaven investeringen		61.759	58.031
Kasstroom uit (des)investeringen		-41.498	-33.615

	Ref	2025 (x € 1.000)	2024 (x € 1.000)
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	-		
Nieuwe leningen	P3.1/P3.2	50.000	75.000
Totaal ontvangsten uit financieringen		50.000	75.000
Aflossing leningen	P3.1/P3.2	36.084	42.197
Mutatie rollover leningen	P3.1/P3.2	7.500	5.500
Totaal uitgaven financieringsactiviteiten		43.584	47.697
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		6.416	27.303
Netto kasstroom		-9.205	3.153
Wijziging kortgeld		0	0
Afname (toename) geldmiddelen		-9.205	3.153
Geldmiddelen aan het begin van de periode		10.739	7.586
Geldmiddelen aan het einde van de periode		1.534	10.739
Samenstelling geldmiddelen			
Liquide middelen per 1 januari	A7	10.739	7.586
Kortgeld per 1 januari		0	0
		10.739	7.586
Toename (afname) geldmiddelen		-9.205	3.153
Liquide middelen per 31 december	A7	1.534	10.739
Kortgeld per 31 december		0	0
Geldmiddelen per 31 december		1.534	10.739

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025

Algemeen

Toegelaten instelling

Stichting Vidomes, gevestigd te Delft aan Kleveringweg 24, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27212980, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van Vidomes betreft de regio Haaglanden.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van Vidomes. De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. De activiteiten van Vidomes vinden plaats in Nederland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

Vergelijkende cijfers

In het kasstroomoverzicht is een correctie op de vergelijkende cijfers van 2024 verwerkt. Een ontvangen subsidie van € 3.850.000 was in 2024 in de operationele kasstroom verwerkt onder de overige bedrijfsontvangsten. In 2025 is vanuit deze zelfde subsidie nog een bedrag van € 5.500.000 ontvangen. Aangezien deze subsidie is bedoeld voor verduurzamingsprojecten, hoort deze kasstroom in de investeringskasstroom te worden verantwoord.

Toegepaste standaarden en modellen

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') 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.

Toekomstige standaarden en modellen

Op 21 januari 2026 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit voorstel wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag na eerste verwerking voor het DAEB-en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vervangen door beleidswaarde. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2027 en is van toepassing op verslagjaren met ingang van 2026.

De wijziging heeft tot gevolg dat de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de omvang van het eigen vermogen van de toegelaten instelling in belangrijke mate zullen afnemen. In de jaarrekening over het verslagjaar 2026 zullen de gewijzigde grondslagen worden toegepast en zal een nadere toelichting worden verstrekt over de effecten van deze wijziging.

Daarnaast zal met ingang van het verslagjaar 2026 bijlage 3 behorende bij artikel 15 lid 1 van de RTIV worden gewijzigd. Deze wijziging betreft naar verwachting voornamelijk de inrichting van het model voor de winst- en verliesrekening. De voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening zal worden gewijzigd in een categoriale indeling. Vanaf verslagjaar 2026 worden lasten en baten niet langer per functie of taakveld maar naar aard/soort gerubriceerd door vervanging van de functionele indeling door de categoriale indeling, en wordt de winst- en verliesrekening herstructureerd doordat waardeveranderingen van vastgoed separaat onderaan worden gepresenteerd, zodat het resultaat vóór en ná waardeverandering expliciet kan worden onderscheiden.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Afrondingsverschillen

De cijfers in de tabellen welke zijn opgenomen in deze jaarrekening worden gepresenteerd in duizendtallen. Als gevolg van afrondingen kan het voorkomen dat er afrondingsverschillen ontstaan in totaaltellingen, saldi en dergelijke.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Vidomes zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van Vidomes. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, mutatiegraad, markthuren, exit yield en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen. In de toelichting op deze post in de jaarrekening wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en schattingen.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van Vidomes. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Voor de waarderingsgrondslagen, welke schattingen en veronderstellingen vereisen, van de beleidswaarde wordt verwezen naar het hoofd Beleidswaarde zoals opgenomen in de grondslagen.
- Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Vidomes zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het sloop- of investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Vidomes. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen en langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Overige vorderingen

Overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen.

De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte afdekkingsresultaten verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode(n) dat het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op de winst of het verlies.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

Vidomes documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

Vidomes bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn

dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Vidomes historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 90 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de Vidomes van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als Vidomes beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en Vidomes het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan Vidomes en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa betreffen de kosten van gekochte software en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De uitgaven na eerste verwerking van een gekocht of zelf vervaardigd immaterieel vast actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening.

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder het hoofd Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven over de looptijd van de licenties, tussen de 3 en 7 jaar.

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2021'). Vidomes past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe. In de toelichting op DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Vidomes maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Vidomes gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Vidomes definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien Vidomes bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Vidomes het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Vidomes definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Vidomes gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien Vidomes besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft Vidomes het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt Vidomes de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vidomes 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 Vidomes.

Uitgangspunten beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het **doorexploiteerscenario**, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.

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 toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige **onderhoudslasten**, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.

Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.

De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (als langere cycli zijn opgenomen).

4. Inrekening van toekomstige **beheerlasten** in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met **energielabels E, F en G**. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere **disconteringsvoet** ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit woningcorporaties.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Vidomes gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Vidomes een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. Vidomes definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Materiële Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan Vidomes en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door Vidomes in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de gebruiksduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Het af te schrijven bedrag wordt bepaald zonder rekening te houden met een restwaarde.

De volgende gebruiksduren worden hierbij gehanteerd:

- Casco: 50 jaar.
- Installaties: 10 - 20 jaar.
- Overige roerende zaken: 5 - 10 jaar.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

De grondslagen voor de latente belastingvordering zijn opgenomen onder het hoofd Belastingen.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële en immateriële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroom-genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid.

Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverd vastgoed wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van Vidomes, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

In de statuten van Vidomes zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per waarderingscomplex en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de

verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch Vidomes noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor Vidomes nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Voorzieningen onrendabele investeringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Vidomes zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit van Vidomes.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening voor uitgestelde beloningen

Dit betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Voorziening loopbaanontwikkeling

Deze voorziening bestaat uit toekomstige uitgaven ter stimulering van de loopbaanontwikkeling. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO woondiensten.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Vidomes. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten zijn met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend. Zie de grondslag Toegerekende organisatie-, leefbaarheid en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie-, leefbaarheid en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post worden de andere kosten die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuur, beheer en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Vidomes vastgoed in exploitatie bezit.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en de toegerekende organisatiekosten.

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van verkocht vastgoed in ontwikkeling, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten worden verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van verkocht vastgoed in ontwikkeling zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

De totale projectkosten betreffen de vervaardigingsprijs. Dit betreft de kosten van aan derden uitbestede werkzaamheden alsmede de toegerekende interne directe kosten en rente in het kader van financiering ten behoeve van verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de

koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatie-, leefbaarheid en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. Voor een toelichting op de verdeelsleutels verwijzen wij naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling in relatie tot ons personeelsbestand zijn de kosten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door Vidomes.

Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is

voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkinggraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van Vidomes komen wordt hiervoor een voorziening gevormd. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties en rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als Vidomes de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar Vidomes zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als Vidomes zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen die worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

Vidomes kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Financiële leases

Als Vidomes optreedt als lessee in een financiële lease, wordt het leaseobject (en de daarmee samenhangende verplichting) bij de aanvang van de leaseperiode in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of, indien deze lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. Beide waarden worden bepaald op het tijdstip van het aangaan van de leaseovereenkomst. De toegepaste rentevoet bij de berekening van de contante waarde is de impliciete rentevoet. Indien deze rentevoet praktisch niet te bepalen is, wordt de marginale rentevoet gehanteerd. De initiële directe kosten worden opgenomen in de eerste waardering van het leaseobject.

De grondslagen voor de vervolgwaardering van het leaseobject zijn beschreven onder het hoofdstuk Materiële vaste activa. Als geen redelijke zekerheid bestaat dat Vidomes eigenaar van een leaseobject zal worden aan het einde van de leaseperiode, wordt het object afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object.

De minimale leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande leaseverplichting. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig toegerekend aan elke periode dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet over de resterende nettoverplichting met betrekking tot de financiële lease. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als last verwerkt in de periode dat aan de voorwaarden tot betaling wordt voldaan.

Operationele leases

Als Vidomes optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie-, leefbaarheid en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie-, leefbaarheid en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het bruikbaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde van ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst-en-verliesrekening

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van Vidomes in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2024 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

De niet-DAEB activiteiten van Vidomes zien toe op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB eenheden;
- Het verhuren van parkeerplaatsen.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 19 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig zien op DAEB-of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen zien op zowel DAEB- als niet- DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Daarbij worden voor zowel de vastgoedgerelateerde kosten als de algemene kosten verdeelsleutels toegepast op basis van de huursomverhouding van de begroting.
- Latente posities uit hoofde van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de samenhangende balanspost.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Toelichting op de balans

A1 Immateriële vaste activa

A1.1 Licenties software

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	1.835	1.698
Cumulatieve afschrijvingen	-1.271	-1.084
Boekwaarden	564	614
<u>Mutaties</u>		
Investeringsen	22	138
Afschrijvingen	-169	-187
Totaal mutaties	-147	-49
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	1.858	1.835
Cumulatieve afschrijvingen	-1.440	-1.271
Boekwaarden	417	564

De afschrijvingstermijn is gelijk aan de looptijd van de licenties, tussen de 3 en 7 jaar.

A2 Vastgoedbeleggingen

A2.1/2 DAEB- en niet DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB	niet DAEB
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<u>Stand per 1 januari 2025</u>		
Aanschafprijs	1.202.381	109.888
Cumulatieve waardeveranderingen	2.295.140	53.448
	<u>3.497.521</u>	<u>163.336</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
<u>Investerings:</u>		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)		
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	4.241	16
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.699	8.530
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-5.434	-2.704
Mutaties uit hoofde van overnames en/of nieuwe consolidaties		
<u>Herclassificaties:</u>		
Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-597	
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	407	807
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-573	-128
<u>Waardeveranderingen</u>		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	182.364	4.036
<u>Overige mutaties:</u>		
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-2.704	2.704
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	3.542	-3.542
Overige		
Saldo	<u>198.945</u>	<u>9.719</u>
<u>Stand per 31 december 2025</u>		
Aanschafprijs	1.242.789	117.541
Cumulatieve waardeveranderingen	2.453.677	55.514
Marktwaarde	<u>3.696.466</u>	<u>173.055</u>

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie van Vidomes is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde"). Hierbij heeft Vidomes de full-versie gehanteerd. In het 'Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde' is opgenomen dat de full-versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De taxateur brengt taxatierapporten uit voor het getaxeerde deel van de vastgoedportefeuille en voor het gedeelte waar een markttechnische update voor is uitgevoerd. Hierin is een nadere toelichting en onderbouwing opgenomen over de toegepaste vrijheidsgraden.

De samenstelling van een waarderingscomplex is bepaald op basis van de regels van homogeniteit, zoals genoemd in de paragraaf 3.5 van het Handboek. De waarderingscomplexen bestaan uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft typologie, locatie (gemeente) en bouwperiode.

Taxaties

Voor 33% van de woningvoorraad is door Colliers International Valuations B.V. een taxatie uitgevoerd. Voor 67% van de woningvoorraad heeft Colliers een markttechnische update uitgevoerd.

Voor wat betreft de parkeerportefeuille is aangesloten bij de voorschriften in het Handboek rondom de full-versie. In 2025 is 33% getaxeerd door Colliers International Valuations B.V. en 67% is door Colliers van een markttechnische update voorzien.

Van de BOG-portefeuille is op basis van de waarde van het bezit 42% door Colliers International Valuations B.V. getaxeerd, de andere 58% is door Colliers International Valuations B.V. van een markttechnische update voorzien.

Veronderstellingen naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

- Woongelegenheden: 6,8% (2024: 6,7%)
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 8,1% (2024: 7,9%)
- Zorgvastgoed: 7,5% (2024: 7,1%)
- Parkeergelegenheden: 7,5% (2024: 7,4%)

Toelichting vrijheidsgraden

Vrijheidsgraad	Woongelegen- heden	Parkeergele- genheden	Bedrijfsmatig onroerend goed	Zorgvastgoed
schematische vrijheid	niet afgeweken van de basis versie	niet afgeweken van de basis versie	niet afgeweken van de basis versie	bij 1 complex correctie voor onderhoud
markthuur	1,6% - 3,1% van de leegwaarde	€ 35 - € 185 per eenheid per maand	€ 70 - € 175 per m2 per jaar	€ 75 - € 155 per m2 per jaar
markthuurstijging	niet afgeweken van de basis versie	niet afgeweken van de basis versie	niet afgeweken van de basis versie	niet afgeweken van de basis versie
exit yield	voornamelijk modelmatig bepaald	voornamelijk modelmatig bepaald	voornamelijk modelmatig bepaald	voornamelijk modelmatig bepaald
Leegwaarde	€ 1.381 - € 7.654 per m2 GBO	€ 8.000 - € 45.000 per eenheid	n.v.t.	n.v.t.

Leegwaardestijging	2026 4,00% 2027 2,00% 2028 e.v. 2,0%	Alle jaren 2%	n.v.t.	n.v.t.
disconteringsvoet	5,50% - 9,50%	5,00% - 12,00%	6,0% - 12,0%	6,35% - 9,75%
onderhoud	Voornamelijk de basis versie € 650 - € 2.176 (doorexpluiteren) € 925 - € 1.510 (uitponden)	aangesloten bij VTW normen	voornamelijk aangesloten bij basis versie	Voornamelijk aangesloten bij basis versie
technische splitsingskosten	niet afgeweken van de basis versie	niet afgeweken van de basis versie	niet afgeweken van de basis versie	niet afgeweken van de basis versie
mutaties verkoopkans	4,00% - 47,5%	10,00% - 16,8%	n.v.t.	n.v.t.

Wonen/Parkeren

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateurs. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de Handboek reeksen. Hierbij is aansluiting gezocht bij de generieke parameters uit het Marktwaarde-overleg.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de ingeprijste risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaarde-berekening tot stand komt.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad in het doorexploteer scenario is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde met een ondergrens van 4,0%, tenzij dit door opdrachtgever en/of taxateurs niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). Met betrekking tot de mutatiegraad in het uitpond scenario is niet afgeweken van de basis versie.
(Achterstallig) onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is niet afgeweken van de basis versie. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn

	exploiteren van de huurwoning (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2025. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij Vidomes.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente 's-Gravenhage (4007WON, 4008WON en 4009WON). Voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast.
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basis versie.

BOG/MOG/Intramurale zorg

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie, tenzij dit leidt tot onrealistische output parameters.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaarde-berekening tot stand komt.
(Achterstallig) onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koëter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31 december 2025.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basis versie met dien verstande dat alle contractvoorwaarden en bijzondere afspraken door opdrachtgever juist zijn aangeleverd en zijn opgenomen in de waarderingsssoftware.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing, inherent aan BOG /MOG /intramurale zorg is dat uitsluitend het exploitatiescenario wordt doorgerekend.

Waardeveranderingen

De wijze waarop de waardering in boekjaar 2025 dient plaats te vinden, is beschreven in het Handboek. Vidomes kiest er – zoals eerder aangegeven – voor om het vastgoed te waarderen op basis van de full-versie: een aantal bij deze waardering te hanteren parameters en waarden zijn daarin voorgeschreven, voor een deel van de parameters maakt Vidomes gebruik van de zogenaamde vrijheidsgraden. Vidomes heeft voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat gebruik gemaakt van het VMS van Ortec Finance en deze is voorzien van een goedgekeurd assurancerapport.

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 3,9 miljard (2024: € 3,7 miljard). Rekening houdend met investeringen en desinvesteringen bedraagt de waardestijging € 186 miljoen.

Procentueel betekent dit een stijging van ongeveer 5,1%:

- de waardestijging van de woningportefeuille bedraagt circa 5,2%.
- de waardedaling van het bedrijfs-, maatschappelijk en zorg onroerend goed bedraagt circa 1,8%.
- de waardestijging van de parkeergelegenheden bedraagt circa 0,6%.

In 2025 zette de economische groei door. Weliswaar voorzichtig, maar toch net wat boven de verwachting. De uiteindelijke groei bedroeg 1,9%. De onzekerheid over de toekomstige groei blijft echter bestaan, vooral geopolitieke spanningen en het wereldwijde handelsbeleid spelen een cruciale rol. De loonstijgingen in Nederland liggen al geruime tijd boven het inflatieniveau. Dat zorgt voor mogelijkheden voor consumenten om huizen te kopen en ook om hogere huurbedragen te kunnen betalen. De woonquote is over het algemeen nog steeds aan het dalen. Door het afnemende aanbod in de huursector stijgen de huren harder dan de leegwaarden.

Maar de meeste woningcomplexen blijven nog steeds op uitponden gewaardeerd. De leegwaarde van ons woningbezit steeg met bijna 8%. Voorzichtigheid blijft geboden. De onzekerheid over de economische ontwikkelingen en de niet dalende rente zorgt ervoor dat de leencapaciteit van kopers wel onder druk begint te staan. Dat zet een rem op de ontwikkeling van de verkoopprijzen en dus op de waardes. Wat ook een rol speelt is het toegenomen aanbod van (vooral appartementen) woningen die van huur naar de koopmarkt zijn gegaan doordat beleggers flink aan het uitponden zijn. Beleggers zijn desondanks voorzichtig optimistisch. Daardoor stijgt de marktwaarde van ons bezit ook mee, maar wat minder hard dan de onderliggende leegwaarde. Ook omdat ze vooral in nieuwe complexen zijn geïnteresseerd zie je bij ons een gematigde ontwikkeling van de waarde. De wat oudere delen in de portefeuille stijgen wat minder hard, de nieuwere delen stijgen wat harder.

Bedrijfsonroerendgoed daalt beperkt in waarde met 1,8%. Het effect hiervan op de totale waardering is zeer beperkt omdat de BOG portefeuille minder dan 2% van de totale vastgoedportefeuille is. In dit deel van de portefeuille hebben we weinig/geen vernieuwingen omdat we dit type vastgoed bijna niet bijbouwen. Daardoor veroudert dit deel jaar op jaar. Uiteindelijk geeft dat een beperking aan de waardeontwikkeling. Ook hebben we veel langlopende huurcontracten waardoor er een beperkte waardeontwikkeling is.

De waarde van de parkeerportefeuille neemt licht toe, met 0,6%.

De stijging van de marktwaarde in verhuurde staat is een niet gerealiseerde waardeverandering.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Vidomes heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder P6 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is geen financiering aangetrokken. Dit niet-DAEB-vastgoed is derhalve niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt Vidomes de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vidomes 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 Vidomes.

Uitgangspunten beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 worden de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) gehanteerd:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het **doorexploiteerscenario**, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Er is sprake van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen voor 60 jaar.
2. De **beleidshuur** betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De beleidshuur wordt geïndexeerd met de gemiddelde prijsinflatie van de laatste 3 jaar.
3. Inrekening van toekomstige **onderhoudslasten**, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud. Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli zijn opgenomen.
4. Inrekening van toekomstige **beheerlasten**, hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met **energielabels E, F en G**.
6. Inrekening van een uniforme, lagere **disconteringsvoet** ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit woningcorporaties.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde zijn als volgt:

	2025 Beleidswaarde	2025 Marktwaarde
Huurprijzen	Streefhuur van 90% van de maximale redelijke huur. De gemiddelde beleidshuur bedraagt € 724 per vhe (2024: € 688)	Markthuur en maximale huren conform het WWS. Gemiddelde streefhuur van € 993 per vhe

Onderhoudsnorm	Kasstroom voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting. Gemiddeld € 3.632 per vhe (2024: € 2.929).	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld € 1.137 per woning
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.189 per vhe (2024: € 1.109)	Markconforme beheerlasten. Gemiddeld € 589 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 10,5 miljoen aan verplichtingen ingerekend (2024: € 10,7 miljoen).	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend.
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% (2024: 4,17%) en Niet-DAEB 4,76% (2024: 4,70%).	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 5,4% tot 11%.

Specificatie beleidswaarde:

Specificatie beleidswaarde:	2025 (x 1 miljoen)	2024 (x 1 miljoen)
DAEB TI	1.646	1.937
Niet-DAEB TI	146	150
Beleidswaarde ultimo boekjaar	1.792	2.087

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (€)	Effect op de beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 173 miljoen lager	-9,6%
Beleidshuur per maand	€ 25 hoger	€ 113 miljoen hoger	6,3%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 71 miljoen lager	-4,0%
Lasten beheer per jaar	€ 25 hoger	€ 18 miljoen lager	-1,0%

A2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<u>Per 1 januari</u>		
Verkoopprijs	82.484	72.107
Cumulatieve waardeveranderingen	41.298	31.250
Marktwaaarde	123.782	103.357
<u>Mutaties</u>		
Verkopen uit bestaand bezit	645	6.503
Terugkopen	-7.511	-4.560
Doorverkopen	6.613	6.952
Waardeveranderingen	7.174	11.530
Totaal mutaties	6.922	20.425
<u>Per 31 december</u>		
Verkoopprijs	84.848	82.484
Cumulatieve waardeveranderingen	45.856	41.298
Marktwaaarde	130.704	123.782

Het aantal eenheden opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025 629 woningen en 2 parkeerplaatsen (2024: 636 woningen en 2 parkeerplaatsen). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen de koopgarantregeling, waarbij de woningen met een korting van meestal 25% (soms 15%, soms geen korting) worden verkocht en bij terugkoop de korting wordt verrekend en een deel van de waardeontwikkeling (tussen 37,5% en 50%) voor rekening van Vidomes komt.

Als gevolg van verkopen onder voorwaarden heeft herclassificatie van 3 woningen van Onroerende zaken in exploitatie naar Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden plaatsgevonden. Het betreft de regel Verkopen uit bestaand bezit. De verkoopprijs van deze woningen was € 0,645 miljoen.

A2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<u>Stand per 1 januari:</u>		
Aanschafprijs	33.885	30.608
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.917	-7.385
Boekwaarde	19.968	23.223
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-3.571	-2.616
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	16.398	20.607
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	29.730	28.435
Waardeveranderingen	-2.190	-7.186
Afboekingen	-2	-96
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-28.801	-25.061
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie ORT deel	2.572	653
	1.309	-3.254
<u>Stand per 31 december:</u>		
Aanschafprijs	34.812	33.885
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.535	-13.917
Boekwaarde	21.277	19.968

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 576.000 aan bouwrente geactiveerd (2024: € 552.000). Er werd een rentevoet gehanteerd van 3,15% (2024: 3,25%).

A3 Materiële vaste activa

A3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	8.425	7.992
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-2.295	-2.316
Boekwaarden	6.130	5.676
<u>Mutaties</u>		
Investerings	1.011	433
Overboeking van activa in exploitatie	702	
Afschrijvingen	-257	-179
Waardeveranderingen	-49	200
Totaal mutaties	1.406	454
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	10.138	8.425
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-2.602	-2.295
Boekwaarden	7.536	6.130

A4 Financiële vaste activa

A4.1 Latente belastingvorderingen

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Verrekenbare tijdelijke verschillen:		
Saldo per 1 januari	1.523	1.784
Dotatie		
Onttrekking	-493	-261
Saldo per 31 december	<u>1.030</u>	<u>1.523</u>
Totaal latente belastingvorderingen	<u>1.030</u>	<u>1.523</u>

Sinds 1 januari 2008 is Vidomes voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Vidomes heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 had een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode is de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst opgezegd per 1-1-2023 en derhalve vanaf 2023 niet van toepassing. De opzegging heeft voor Vidomes naar verwachting beperkte impact.

De post latente belastingvordering betreft de tot waardering gebrachte tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,29% (2024 2,33%).

Van deze verplichting is € 85.773 verrekenbaar binnen één jaar. (2024 € 0,1 miljoen verrekenbaar)

(x € 1.000)	Commerciële waardering	Fiscale waardering	Tijdelijk verschil	Nominale waarde van de belasting- latentie	Contante waarde van de belasting- latentie
Vastgoed in exploitatie					
- Doorexplotatie	3.823.411	2.200.558	-1.622.853	-418.696	0
- Verwachte verkopen	46.109	28.676	-17.434	-4.498	0
- Afschrijvingspotentieel	0	4.352	4.352	1.123	1.030
Software	417	417	0	0	0
Activa ten dienste van de exploitatie	7.536	7.962	426	110	0
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	130.704	0	-130.704	-33.722	0
Terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-121.212	0	121.212	31.273	0
Vastgoed in ontwikkeling	21.277	42.735	21.458	5.536	0
Fiscale waardering (dis)agio derivaten	0	14	14	4	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.366	1.819	453	117	0
Voorziening onrendabele investeringen	-59.585	0	59.585	15.373	0
Overige voorzieningen	-728	0	728	188	0
Fiscale waardering (dis)agio	0	-2.773	-2.773	-715	0
Fiscale waardering (dis)agio leningen	0	-1.816	-1.816	-469	0
DUWO					
Stand nog te verrekenen ATAD rente	0	98.440	98.440	25.398	0
Stand verliezen	0	0	0	0	0
	<u>3.849.295</u>	<u>2.380.383</u>	<u>-1.468.912</u>	<u>-378.979</u>	<u>1.030</u>

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 79 miljoen. Datzelfde geldt ultimo 2025 voor belastbare tijdelijke verschillen ten bedrage van € 458 miljoen.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie - doorexplotatie

De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie - Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat het verkocht wordt vanuit de balansposten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, betreft de woningen in de verkoopvijver die naar verwachting worden verkocht met een lagere fiscale waarde € 17 miljoen dan de commerciële waarde € 46 miljoen. De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie - Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 123 miljoen. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil daaruit volgend is niet in de balans tot waardering gebracht.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en software

In de balanspost Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil. Dit bedrag is volledig kortlopend.

Leningen o/g, u/g en derivaten

Het tijdelijke verschil inzake leningen en derivaten is niet tot waardering gebracht. Dit verschil wordt gezien als een rentelast. Door de werking van ATAD leidt dit verschil niet tot een hogere of lagere belastinglast.

Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie

Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans.

De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.

ATAD

Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 98 miljoen. Hiervan is een bedrag van € 98 miljoen niet tot waardering gebracht omdat niet

verwacht wordt dat toekomstige jaren voldoende ruimte bieden om deze rente alsnog in aftrek te brengen.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er zijn geen fiscaal verrekenbare verliezen beschikbaar ultimo 2025.

A5 Voorraden

A5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Teruggekochte Koopgarantwoningen	<u>1.366</u>	<u>429</u>

Per eind 2025 zijn er 7 teruggekochte Koopgarant woningen in voorraad (2024:2). De verwachting is dat Vidomes deze binnen één jaar zal verkopen. In 2025 zijn 41 woningen teruggekocht, 31 woningen doorverkocht en 5 woningen terug in exploitatie genomen.

A6 Vorderingen

A6.1 Huurdebiteuren

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huurdebiteuren zittende huurders	1.617	1.319
Huurdebiteuren vertrokken huurders	568	476
Voorziening voor oninbaarheid	-1.013	-808
Stand per 31 december	<u>1.172</u>	<u>988</u>

De huurachterstand van de zittende huurders per 31 december is als volgt opgebouwd:

1 - 2 maanden	25%	25%
> 2 maanden	75%	75%

De huurachterstand in % van de totale jaarhuur en vergoedingen bedraagt:	1,01%	0,87%
--	-------	-------

A6.2 Overige vorderingen

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Overige debiteuren	4.280	2.569
	<u>4.280</u>	<u>2.569</u>

A6.3 Pensioenpremies

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Te vorderen pensioenpremies	71	71
	<u>71</u>	<u>71</u>

A6.4 Belastingen

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Omzetbelasting	0	204
Te ontvangen vennootschapsbelasting	3.952	5.686
	<u>3.952</u>	<u>5.891</u>

Voor de toelichting ten aanzien van de belastingpositie verwijzen we naar A4.1 en F18.

A6.5 Overlopende activa

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Vooruitbetaalde bedragen	1.971	1.399
Depot deurwaarders	24	41
Nog te ontvangen bedragen	390	758
Totaal overlopende activa	<u>2.385</u>	<u>2.198</u>

De post vooruitbetaalde bedragen bestaat voornamelijk uit vooruitbetalingen inzake energiekosten, servicekosten en automatiseringskosten. De looptijd van deze post en de post nog te ontvangen bedragen is korter dan één jaar. De post depot deurwaarders is langer dan één jaar.

A7. Liquide middelen

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
ING	1.300	8.875
Rabobank	31	1.023
BNG	202	841
Kruisposten	0	0
Totaal liquide middelen	<u>1.534</u>	<u>10.739</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Vidomes.

P1 Eigen vermogen

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Herwaarderingsreserve		
Saldo per einde vorig boekjaar	2.484.114	2.194.600
Mutatie herwaarderingsreserve in boekjaar	132.283	289.514
Saldo per 31 december	<u>2.616.397</u>	<u>2.484.114</u>
Overige reserves		
Saldo per einde vorig boekjaar	465.557	524.952
Toevoeging jaarresultaat aan overige reserves	163.654	230.120
Mutatie herwaarderingsreserve in boekjaar	-132.283	-289.514
Saldo per 31 december	<u>496.928</u>	<u>465.557</u>
Totaal eigen vermogen	<u>3.113.326</u>	<u>2.949.671</u>

P1.1 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt per complex bepaald als het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kostprijs zonder afschrijvingen.

P1.2 Overige reserves

Dit betreffen de vrij besteedbare reserves, inclusief resultaatbestemming conform het voorstel.

Resultaatsbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het positieve resultaat na belastingen over het boekjaar 2025 ad € 164 miljoen, toe te voegen aan de overige reserves.

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het resultaat

In de statuten zijn geen passages opgenomen ten aanzien van de bestemming van het resultaat.

P2 Voorzieningen

P2.1 Voorziening onrendabele investeringen

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouw- projecten	Totaal
Stand per 1 januari 2025	26.395	3.571	29.966
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>			
Toevoeging ten laste van resultaat	37.958	13.805	51.763
Afwaardering sloopwoningen			
Onttrekkingen wegens opleveringen	-10.674		-10.674
Vrijval ten gunste van resultaat			
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-9.280	-2.190	-11.470
Overboeking naar activa in exploitatie	0		0
Saldo per 31 december 2025	<u>44.399</u>	<u>15.186</u>	<u>59.585</u>

P2.4 Overige voorzieningen

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<i>Voorziening voor uitgestelde beloningen</i>		
Saldo per 1 januari	107	115
Dotatie	31	15
Onttrekking	-3	-24
Saldo per 31 december	<u>135</u>	<u>107</u>

Het saldo van de post 'Voorziening voor uitgestelde beloningen' bestaat uit toekomstige jubileum uitkeringen in de komende jaren. Verwacht wordt dat € 38.000 binnen een jaar wordt besteed. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO Woondiensten.

<i>Voorziening loopbaanontwikkeling</i>		
Saldo per 1 januari	555	499
Dotatie	158	149
Onttrekking	-119	-93
Saldo per 31 december	<u>593</u>	<u>555</u>
 Totaal overige voorzieningen	 <u>728</u>	 <u>662</u>

Het saldo van de post 'Voorziening loopbaanontwikkeling' bestaat uit toekomstige uitgaven ter stimulering van de loopbaanontwikkeling. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO Woondiensten.

P3.1/3.2 Langlopende schulden

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
P3.1 Leningen overheid	1.250	1.427
P3.2 Leningen kredietinstellingen	686.079	682.484
Totale leningen	<u>687.329</u>	<u>683.911</u>

De mutaties van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

Saldo per 1 januari (langlopend)	683.911	659.786
Saldo per 1 januari (kortlopend)	<u>21.362</u>	<u>18.389</u>
	705.273	678.174
 Bij: Nieuwe leningen (nominaal)	50.000	75.000
Af: Normale jaarlijkse aflossing	-1.084	-1.931
Af: Aflossing ineens bij einde looptijd	-20.000	-16.266
Af: Vervroegde aflossing	-15.000	-24.000
Af: Overgedragen lening	-2.840	
Af: Vrijval agio	-205	-204
Bij/Af: Mutatie lening met variabele hoofdsom	<u>-7.500</u>	<u>-5.500</u>
	3.371	27.099
 Saldo per 31 december	708.644	705.273
Af: Vrijval agio volgend boekjaar (onder kortlopende schulden)	-206	-205
Af: Aflossingsverplichting volgende boekjaar (onder kortlopende schulden)	<u>-21.109</u>	<u>-21.157</u>
	<u>687.329</u>	<u>683.911</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2025 bedraagt € 21,1 miljoen.

Voor het schuldrestant ultimo 2025, exclusief de agio Vestialening á € 8,2 miljoen (2024: € 8,4 miljoen), zien de aflossingsverplichtingen voor de leningen er als volgt uit:

Looptijd	2025 x € mln	2024 x € mln
< 1 jaar	21,1	21,2
Tussen jaar 1 - 5	95,8	92,8
> 5 jaar	583,5	583,0

De gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 17,3 jaar (2024: 17,7 jaar).

Daarnaast is de gemiddelde gewogen rente gedaald naar 3,081% (2024: 3,146%). De marktwaarde van de totale leningenportefeuille (kortlopend en langlopend) ligt met € 716 miljoen op 102% van de nominale waarde (2024: 111%).

De post leningen kredietinstellingen en overheid bevat een bedrag van € 718 miljoen waarvoor WSW borging is verkregen, dit is inclusief € 19 miljoen voor het niet opgenomen deel van lening met variabele hoofdsom. Een lening van € 1,2 miljoen wordt geborgd door de gemeente Leidschendam-Voorburg.

	2025 x € mln	2024 x € mln
Vastrentende leningen	597,0	565,9
Leningen met variabele rente gekoppeld aan swaps	55,0	75,0
Leningen met variabele rente	6,0	13,5
Basisrenteleningen	42,5	42,5
	700,5	696,9

Onder de leningen is voor een bedrag van € 42,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,571%.

Voor de variabel rentende leningen is voor € 55 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabelrenterisico op deze leningen af te dekken. Deze leningen en renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Marktwaarde derivaten d.d. 31-dec-2025 met de rentecurve van 31-dec-2025 11:58 uur									
Hoofdsom	Tegenpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	MW incl opg. rente	Opg. rente	Marktwaarde Bij 1,0% rentedaling	Marktwaarde Bij 2,0% rentedaling
10.000.000	ING	4,9925%	EUR 3M	01-03-2010	01-03-2030	-1.414.710	-396.093	-1.828.363	-2.263.995
10.000.000	ING	4,9925%	EUR 3M	01-06-2010	01-06-2026	-390.631	-272.667	-417.564	-444.739
15.000.000	ING	5,0150%	EUR 6M	01-12-2010	01-12-2027	-805.322	-36.250	-1.038.225	-1.278.942
20.000.000	BNG BANK	4,9293%	EUR 3M	01-03-2009	01-03-2028	-1.926.417	-781.723	-2.337.436	-2.762.387
55.000.000		4,9760%				-4.537.081	-1.486.733	-5.621.588	-6.750.063

Alle swaps zijn per 31 december 2025 in een effectieve hedgerelatie betrokken. Vidomes heeft geen csa-contracten waarin breakclauses of margin calls zijn opgenomen waarvoor bijstortingen nodig zouden kunnen zijn.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar P5 Financiële instrumenten.

P3.3 Verplichtingen uit verkopen onder voorwaarden

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Saldo per 1 januari	115.275	96.843
Toevoegingen door verkopen	7.258	13.455
Mutatie uit terugkopen	-7.018	-4.295
Mutatie uit waardeveranderingen	5.696	9.272
Saldo per 31 december	<u>121.212</u>	<u>115.275</u>

De volgende mutaties hebben in 2025 plaatsgevonden:

	Aantallen		
	Woningen	PP	Totaal
Aantal per 1 januari	636	2	638
<i>Mutaties:</i>			
Verkocht onder voorwaarden na exploitatie	3	0	3
Verkocht onder voorwaarden vanuit voorraad	31	0	31
Aangekocht voor doorverkoop	-36	0	-36
Aangekocht en in exploitatie genomen	-5	0	-5
Aantal per 31 december	<u>629</u>	<u>2</u>	<u>631</u>

De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen de koopgarantregeling, waarbij de woningen met een korting van meestal 25% (soms 15%, soms geen korting) worden verkocht en bij terugkoop de korting wordt verrekend en een deel van de waardeontwikkeling (tussen 37,5% en 50%) voor rekening van Vidomes komt.

P4 Kortlopende schulden

P4.1 Schulden aan banken en overheid

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Kortlopend deel langlopende schulden kredietinstelling	21.109	21.157
Kortlopend deel langlopende schulden overheid	206	205
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>21.315</u>	<u>21.362</u>

Met de ING-bank is een kredietfaciliteit afgesloten van maximaal € 5 miljoen, deze wordt steeds voor 1 jaar verlegd. Er zijn geen zekerheden gesteld op deze kredietovereenkomst.

P4.2 Schulden aan leveranciers

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Schulden aan leveranciers	<u>10.759</u>	<u>9.168</u>

P4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Omzetbelasting	1.156	0
Loonheffing	809	877
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.965</u>	<u>877</u>

P4.4 Overlopende passiva

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Transitorische rente	9.867	9.453
Vooruitontvangen huren	1.855	1.884
Ontvangen borg huurders	113	83
Met huurders te verrekenen servicekosten	2.839	3.731
Nog te betalen bedragen	13.622	8.956
Verplichting verlofuren	707	687
Sociaal Fonds werknemers	23	23
Totaal overlopende passiva	<u>29.026</u>	<u>24.817</u>

Onder de overlopende passiva is een bedrag van € 113.000 (2024: € 83.000) begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

P5. Financiële instrumenten

Algemeen

Vidomes maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Vidomes blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Vidomes een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Vidomes te beperken.

Het Treasurystatuut met daarin opgenomen het financieel beleid is vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC in november 2023. In het treasurystatuut wordt het aangaan van nieuwe transacties in derivaten (anders dan de afwikkeling van de huidige derivatenportefeuille) niet toegestaan. Binnen het treasury beleid van Vidomes dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Vidomes zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. In 2014 heeft Vidomes een herstelplan uitgevoerd waardoor er geen sprake meer is van toezicht belemmerende bepalingen. Er is geen sprake van bijstortverplichtingen of break clauses in de derivatenportefeuille.

Kredietrisico

Vidomes loopt kredietrisico over vorderingen opgenomen in de balans per 31-12-2025 onder huurdebiteuren, overige vorderingen en de liquide middelen Het maximale kredietrisico dat Vidomes loopt bedraagt € 7 miljoen (2024: € 14 miljoen), waarvan huurdebiteuren voor een bedrag van € 1,2 miljoen (2024: € 1,0 miljoen), overige vorderingen van € 4,3 miljoen (2024: € 2,6 miljoen) en restant de liquide middelen € 1,5 miljoen (2024: € 10,7 miljoen).

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden vloeien hier geen grote risico's uit. Er is reeds

rekening gehouden met een afwaardering van de vertrokken bewoners en vorderingen die langer dan 3 maanden open staan.

De liquide middelen zijn toevertrouwd aan de volgende banken met de minimale ratingvereisten van de financiële tegenpartijen. Onderstaande tabel geeft inzicht in deze normen en vergelijkt deze met de actuele situatie:

Tegenpartij/land	Uitstaand saldo 31 december 2025 (x EUR 1.000)	Uitstaand bedrag tegenpartij Limiet per tegenpartij	Conclusie	Ratingeisen (min. 2 van 3 rating-bureaus) BTiv/Statuut	Ratings actueel			Conclusie
					S&P	Moody's	Fitch	
BNG Bank	€ 202	€ 15 mln.	voldoet	A/A2	AAA	Aaa	AAA	voldoet
Rabobank	€ 31	€ 15 mln.	voldoet	A/A2	A+	Aa3	A+	voldoet
ING Bank	€1.296	€ 15 mln.	voldoet	A/A2	A+	A1	AA-	voldoet
Nederland				AA/A2	AAA	Aaa	AAA	voldoet

Renterisico en kasstroomrisico

Vidomes loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Vidomes risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Vidomes risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabele rentende schulden heeft Vidomes rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Het rente- en looptijdenbeleid van Vidomes is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is eveneens 15% van de restantheofdsom van de leningen (inclusief derivaten) bij aanvang van het jaar. Het renterisico (in% van de restantheofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restantheofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restantheofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Voor 2025 komt de norm hiermee uit op ca. € 107,8 mln. Inclusief alle investeringen (hard en zacht) zou het renterisico in de periode 2027 – 2029 boven de interne norm van 15% liggen. Het renterisico in die jaren bedraagt dan resp. € 201 miljoen, € 162 miljoen en € 197 miljoen. Op basis van enkel de 'harde' investeringen is het renterisico in ieder jaar binnen de gestelde norm van 15%.

In het gezamenlijk beoordelingskader beoordelen Aw en WSW het renterisico zowel per jaar als in blokken van vijf jaar, voor een periode van tien jaar. Omdat sommige financiële producten in meer dan één jaar risico veroorzaken, zijn de uitkomsten voor het risico per vijf jaar hierbij voor dubbeltelling gecorrigeerd. Een dubbeltelling kan bijvoorbeeld ontstaan doordat een roll-over zowel een renteconversie o.b.v. de onbekende Euribor heeft, als een aflossing binnen een periode van 5 jaar.

Renterisico	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
per jaar	-9,19%	-8,86%	-7,98%	-9,28%	-6,90%	-6,34%	-5,82%	-5,13%	-4,10%	-2,83%
per 5 jaar	-27,62%					-24,17%				

Risicoscore	Laag	Midden	Hoog
De eerste vijf jaren per jaar	≤15%	≤15%	>20%
De eerste vijf jaren totaal (jaar 1 t/m 5)	≤20%	≤30%	>40%
De tweede vijf jaren totaal (jaar 6 t/m 10)	≤20%	≤30%	>40%

Per jaar valt het renterisico in de categorie 'laag', met een maximaal percentage van 9,28% in 2029. Per 5 jaar gemeten valt het renterisico meer in de categorie 'midden'.

Het beleid van Vidomes is om haar financieringen langjarig, passend bij onze exploitatie van het vastgoed, vast te leggen. Bij het bepalen van de rentevast periode zoeken we naar het optimum tussen kosten en zekerheid.

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit (bedragen in hele euro's):

Marktwaaarde derivaten d.d. 31-dec-2025 met de rentecurve van 31-dec-2025 11:58 uur									
Hoofdsom	Tegenpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	MW incl opg. rente	Opg. rente	Marktwaaarde Bij 1,0% rentedaling	Marktwaaarde Bij 2,0% rentedaling
10.000.000	ING	4,9925%	EUR 3M	01-03-2010	01-03-2030	-1.414.710	-396.093	-1.828.363	-2.263.995
10.000.000	ING	4,9925%	EUR 3M	01-06-2010	01-06-2026	-390.631	-272.667	-417.564	-444.739
15.000.000	ING	5,0150%	EUR 6M	01-12-2010	01-12-2027	-805.322	-36.250	-1.038.225	-1.278.942
20.000.000	BNG BANK	4,9293%	EUR 3M	01-03-2009	01-03-2028	-1.926.417	-781.723	-2.337.436	-2.762.387
55.000.000		4,9760%				-4.537.081	-1.486.733	-5.621.588	-6.750.063

Alle derivaten betreffen plain vanilla interest rate swaps waarbij Vidomes een vaste rente betaalt en een variabele rente gebaseerd op Euribor ontvangt. Alle afgeleide instrumenten hebben een effectieve hedge relatie.

Bij een daling van de marktrente van 1% neemt de marktwaaarde van de derivaten onder gelijk blijvende omstandigheden af met € 1,1 mln. Deze daling heeft geen directe impact op de winst- en verliesrekening en het eigen vermogen omdat sprake is van een effectieve hedgerelatie. Er is geen sprake van bijstortverplichtingen of break clauses.

Op basis hiervan kunnen de swaps op nihil worden gewaardeerd in de jaarrekening. De negatieve marktwaaarde van de swaps komt tot uiting in de jaarlijkse hogere rentelast gedurende de resterende looptijd van de swaps.

Valutarisico

Valutarisico wordt door Vidomes uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

Prijsrisico

Vidomes heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

Vidomes bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het bestuur ziet erop toe dat er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Er is geen sprake van bijstortverplichtingen of break clauses voor de afgesloten swaps.

Concentratie liquiditeitsrisico

Vidomes zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Contractpartij	Stand per 31-12-2025 x € 1 mln
Aegon Levensverzekering N.V.	10,0
AG Insurance SA/NV	5,0
Alte Leipziger	14,0
Bank Nederlandse Gemeenten	316,7
Deutsche Bank AG Frankfurt	20,0
Gemeente Delft	1,4
ING	20,0
Ned. Waterschapsbank	283,4
Stichting Pensioenfonds ABP	15,0
Stichting Pensioenfonds IBM Nederland	15,0
	700,5

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

Vidomes wenst te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Om liquiditeitsrisico's uit hoofde van haar bedrijfsvoering te mitigeren, zorgt Vidomes ervoor dat er te allen tijde een opnameruimte onder haar kredietfaciliteiten beschikbaar is. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Vidomes beschikt over een niet door zakelijke zekerheid gedekte rekening-courantfaciliteit van € 5 miljoen (ING Bank). Hier is per 31-12-2025 geen gebruik van gemaakt.

Reële waarde

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan. De reële waarde van de langlopende schulden is opgenomen in de toelichting op de balans bij onderdeel P4.1/P4.2.

P6. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 48,2 miljoen (2024: € 25,0 miljoen).

De investeringsverplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor planmatig onderhoud tot een bedrag van € 10,0 miljoen (2024: € 13,0 miljoen). De onderhoudsverplichtingen zullen naar verwachting binnen één jaar tot afwikkeling komen.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen. Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

Vidomes heeft ultimo 2025 € 18,4 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2025 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woonegelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

De begroting voor de Aw over 2026 en verder is nog niet vastgesteld. Deze ligt waarschijnlijk rond € 16 miljoen. Dat betekent een bedrag van ongeveer € 3,33 per woonelegenheden, plus ongeveer € 0,013 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden van een corporatie en haar dochtermaatschappijen. Als de dVi-gegevens verwerkt zijn, volgt in september 2026 het definitieve bedrag van de heffingsbijdrage.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2024 voor de gehele sector is op € 0 gesteld. Aangegeven is dat er voor de jaren 2026-2030 geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun.

Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ)

Vidomes heeft een bestuurlijke verbinding met de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ). Vidomes draagt voor 2/7-deel bij in het vermogen van SWZ en is in deze verhouding gerechtigd in het eigendom van de woonwagens en woonwagenstandplaatsen van SWZ. Volgens deze verdeelsleutel participeert Vidomes in het investerings- en exploitatierisico van SWZ. Bij ontbinding van de stichting wordt het batig saldo conform de afgesproken verdeelsleutel verdeeld. Volgens de erfpachtaakte zijn de betrokken woningcorporaties in SWZ gehouden op de in erfpacht uitgegeven grond aanwezige woonwagenlocaties te exploiteren en in stand te houden gedurende de looptijd van de erfpacht, zijnde 30 jaar. Er resteren op 31 december 2025 nog 6 jaren. In beginsel loopt de overeenkomst door tot het einde van de erfpachtperiode, tenzij de gemeente tussentijds tot beëindiging overgaat (na minimaal 25 jaar).

Uit de exploitatieprognoses blijkt dat SWZ verliesgevend is gedurende de resterende erfpachtperiode. Op basis van de vigerende wet- en regelgeving dient de SWZ een voorziening te vormen voor deze toekomstige verliezen, welke bij de betrokken woningcorporaties in SWZ leidt tot een verplichting. Uit de begroting 2026 blijkt dat de contante waarde van de tekorten circa € 327.000 bedraagt. De mogelijke verplichting voor Vidomes bedraagt € 93.000.

Overige financiële verplichtingen

Leasing

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

	x € 1.000
Niet langer dan 1 jaar	814
Tussen 1 en 5 jaar	341
Langer dan 5 jaar	0
	<u>1.155</u>

Claims

Tegen Vidomes zijn diverse claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

F01 Huuropbrengsten

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Woningen	142.080	134.564
Verzorgingstehuizen	0	0
Bedrijfs onroerend goed	4.645	4.587
Garages	1.146	1.097
Overige	105	98
	<u>147.977</u>	<u>140.346</u>
Huurderving leegstand	-1.818	-1.509
Huurderving oninbare vorderingen	-476	-321
Totaal huren	<u>145.684</u>	<u>138.516</u>
Huurderving		
De dervingspercentages bedragen:		
Wegens leegstand	1,23%	1,08%
Wegens oninbaarheid	0,32%	0,23%
Totaal	<u>1,55%</u>	<u>1,30%</u>

De huurderving wegens oninbaarheid bestaat uit de afgeboekte vorderingen en een dotatie aan de voorziening voor het risico van oninbaarheid. De stand van de voorziening wordt bepaald via de statische methode. Met behulp van een ouderdomsanalyse is een risico-inschatting gemaakt.

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2025 gemiddeld gestegen met 4,35% (2024: 5,3%).

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 4,5% (2024: 5,3%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging voor 2025 bedraagt 4,34% (2024: 5,27%).

F02 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Vergoedingen verrekenbare servicekosten	13.136	12.006
Vergoedingen niet-verrekenbare servicekosten	1.818	1.494
Totaal vergoedingen	<u>14.954</u>	<u>13.500</u>

De opbrengsten betreffen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Niet verrekenbare servicekosten zijn servicekosten die niet via de servicekostenafrekening met de bewoners zullen worden afgerekend.

F03 Lasten servicecontracten

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Verrekenbare servicekosten	12.489	12.531
Niet-verrekenbare servicekosten	1.649	1.351
Totaal lasten servicecontracten	<u>14.138</u>	<u>13.883</u>

F05 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	13.690	12.753
Overige personeelslasten	1.027	2.673
Overige exploitatielasten	752	744
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-1.604	-1.020
Overige bedrijfsopbrengsten	-1.426	-1.295
	<u>12.439</u>	<u>13.855</u>

F06 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Planmatig onderhoud	23.943	21.979
Planmatig onderhoud vanuit projecten	2.114	0
Contractonderhoud	4.504	4.344
Reparatieverzoeken	9.283	13.683
Mutatieonderhoud	3.845	11.030
Overig	1.730	2.000
Toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	11.991	11.189
	<u>57.410</u>	<u>64.225</u>

F07 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Onroerende zaakbelastingen en waterschapslasten	7.418	6.779
Verzekeringen	984	1.070
Contributies koepelorganisaties	150	151
Exploitatiebijdragen VVE's	481	421
Verhuur- en promotiekosten nieuwbouw/renovatie	68	74
	<u>9.101</u>	<u>8.494</u>

F08 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Opbrengsten projecten	0	0
Kostprijs verkopen	0	0
Af: toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	-209	-203
	<u>-209</u>	<u>-203</u>

F09 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Opbrengst verkopen bestaand bezit	10.503	6.829
Af: Boekwaarde	-8.138	-4.836
Af: Verkoopkosten derden	-626	-377
Af: toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	-379	-364
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>1.360</u>	<u>1.252</u>

De opbrengst verkopen bestaand bezit à € 10,5 miljoen bestaat uit 17 woningen à € 7,0 miljoen en 3 parkeergelegenheden à € 0,1 miljoen en de complexgewijze verkoop van Vinkensteynstraat met 29 eenheden à € 3,4 miljoen.

De verkoop van het complex Vinkensteynstraat aan woningcorporatie Arcade Wonen heeft plaatsgevonden in het kader van een taakoverdracht en tegen een verkoopprijs van € 3,08 miljoen k.k. (€ 3,4 miljoen VON), bij een getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat van € 3,55 mln k.k. De lagere prijs is gerechtvaardigd doordat substantiële investeringen in verduurzaming, brandveiligheid en onderhoud door de koper worden overgenomen, terwijl de volkshuisvestelijke taak voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen wordt voortgezet.

Naast bovenstaande verkopen zijn er ook VOV verkopen geweest: 3 koopgarant woningen 1e verkoop (€ 0,6 miljoen verkoopprijs en € 0,6 miljoen marktwaarde verhuurde staat) en 31 koopgarant verkopen na terugkoop (€ 6,6 miljoen verkoopprijs en € 6,1 miljoen terugkoopprijs).

F10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Waardeverandering bedrijfspanden ten dienste van de exploitatie	49	-200
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	51.763	38.130
Totaal overige waardeveranderingen	<u>51.813</u>	<u>37.929</u>

F11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
DAEB vastgoed in exploitatie	182.364	240.052
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.036	10.928
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>186.400</u>	<u>250.979</u>

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van

marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de onderdelen A2.1 en A2.2, te weten vastgoed in exploitatie (specifiek het onderdeel waardeveranderingen).

F12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Resultaat terugkoop koopgarantwoningen	-7	113
Waardeverandering bij verkoop onder voorwaarden	48	927
Waardeverandering Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.174	11.530
Waardeverandering Verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-5.696	-9.272
	<u>1.520</u>	<u>3.298</u>

F13 Netto resultaat overige activiteiten

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Opbrengsten overige activiteiten	432	395
	<u>432</u>	<u>395</u>

F14 Overige organisatiekosten

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Obligoheffing	190	201
Toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	6.019	6.821
	<u>6.209</u>	<u>7.022</u>

F15 Leefbaarheid

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Leefbaarheid algemeen	741	805
Buurtbemiddeling	27	40
Innovaties/Senioren	83	-11
Toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	4.234	2.186
Totaal leefbaarheid	<u>5.085</u>	<u>3.020</u>

F16 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Rente woningen in ontwikkeling	1.479	552
Rente liquide middelen en deposito's	130	29
Overige renteopbrengsten	4	36
Totaal rentebaten	<u>1.613</u>	<u>618</u>

Rente woningen in ontwikkeling:

In 2025 werd 3,15% (2024: 3,25%) jaarlijkse rente toegerekend aan nieuwbouw- en verbeterprojecten.

F17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Rente van leningen	20.663	21.403
Rente derivaten met afgedekte positie	1.929	951
Disagio WSW	123	115
Disagio leningruil	-205	-204
Rente rekening-courant	38	-23
Overige rentelasten	78	14
Totaal rentelasten	<u>22.626</u>	<u>22.256</u>

F18 Belastingen

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Mutatie latente belastingen in boekjaar	493	261
Acute last 2022		2
Acute last 2023		40
Acute last 2024	208	7.250
Acute last 2025	<u>8.578</u>	<u>7.552</u>
	<u>9.279</u>	<u>7.552</u>

De effectieve belastingdruk is 5,4% (2024: 3,1%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijk tarief van 25,8% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen.

Het verschil betreft voornamelijk:

- Waardeontwikkeling van het vastgoed -27,8%
- Generieke Aftrekbeperking 1,8%
- Dotatie herinvesteringsreserve -0,7%
- Onderhoudslasten -1,8%

Vorming groot onderhoudsvoorziening

Tegen de aanslag 2016 is bezwaar gemaakt in verband met het vormen van een groot onderhoudsvoorziening. Vidomes neemt het standpunt in dat de piek-eis niet relevant is en dat de planningshorizon van de onderhoudsvoorziening groter is dan de tien jaren die de Belastingdienst hanteert. In het bezwaar wordt om een vorming van een onderhoudsvoorziening verzocht voor een bedrag € 69,8 miljoen, op basis van een planningshorizon van 25 jaar. De te vormen voorziening bedraagt ultimo 2025 € 163 miljoen op basis van een horizon van 10 jaar. Indien het bezwaar in verband een horizon van 25 jaar gegrond wordt verklaard, zal een additionele € 51 miljoen toegevoegd worden aan de voorziening.

Recentelijk heeft de rechter een uitspraak gedaan inzake de voorziening groot onderhoud bij een andere corporatie, hierbij is aangegeven dat de piek eis niet relevant is voor het vormen van een onderhoudsvoorziening. Aangezien de Belastingdienst in cassatie gaat tegen deze gerechtelijke uitspraak en de Belastingdienst ook nog geen reactie heeft gegeven op het verzoek van Vidomes voor het vormen van een voorziening groot onderhoud, is er nog steeds sprake van een grote mate van onzekerheid over de omvang en het daadwerkelijk kunnen realiseren van de fiscale aftrek voor groot onderhoud. Om deze reden is de voorziening niet opgenomen.

	Resultaat	Last	Druk (%)
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	
Commercieel resultaat voor belastingen	172.933	44.617	25,8%
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.026	523	0,3%
Afschrijvingen ten dienste van	-158	-41	0,0%
Afschrijvingen: vastgoed in exploitatie	-387	-100	-0,1%
Overige niet gerealiseerde waardeverandering	51.813	13.368	7,7%
Onderhoudslasten	-11.873	-3.063	-1,8%
Voorzieningen medewerkers	67	17	0,0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-186.400	-48.091	-27,8%
Afwijking activering rente projecten	-864	-223	-0,1%
(dis)agio derivaten en leningen	-366	-94	-0,1%
Dotatie herinvesteringsreserve	-4.604	-1.188	-0,7%
Generieke renteaftrekbepanking (ATAD)	11.797	3.044	1,8%
Niet-aftrekbare boetes	1	0	0,0%
Niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	61	16	0,0%
energie investeringsaftrek	-16	-4	0,0%
Belastbaar bedrag	34.045	8.784	5,1%
Tariefopstapje		-206	-0,1%
Correctie 2024		208	0,1%
Mutatie latente belastingvordering		493	0,3%
Belastinglast		9.279	5,4%

Voor een toelichting op de latente belastingvordering wordt verwezen naar hoofdstuk A4.1

Toelichting op diverse posten uit de functionele winst-en-verliesrekening

Onderstaand een nadere toelichting op een aantal posten.

TF1 Organisatiekosten

Onderstaand een toelichting op de toegerekende organisatiekosten per categorie uit de winst-en-verliesrekening.

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Organisatiekosten categorale model		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa (zie TF2)	430	366
Lonen en salarissen (zie TF3)	16.580	15.284
Sociale lasten (zie TF3)	2.681	2.536
Pensioenlasten (zie TF3)	1.986	1.687
Overige personeelslasten	710	710
Exploitatiebijdragen VVE's	3.123	2.729
Huisvestingskosten	1.418	1.356
Automatiseringskosten	4.068	3.506
Bijzondere projecten	353	577
Vergoeding voor gebruik van plaatsruimte voor zendapparatuur	-174	-172
Sectorspecifieke heffingen	308	304
Specifieke kosten (RvC, accountant, treasury, governance en bestuur)	967	793
Algemene kosten	4.262	4.039
	36.712	33.716
Organisatiekosten functionele model		
Exploitatie vastgoedportefeuille	13.690	12.753
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.991	11.189
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	209	203
Verkoop vastgoedportefeuille	379	364
Overige organisatiekosten	6.209	7.022
Leefbaarheid	4.234	2.186
	36.712	33.716

TF2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
- Afschrijving licenties software	169	187
Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie	261	179
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	430	366

TF3 Lonen en salarissen

	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Lonen en salarissen		
Brutolonen	15.332	14.330
Vergoedingen	1.248	954
Totaal lonen en salarissen	16.580	15.284
Sociale lasten	2.681	2.536
Totaal sociale lasten	2.681	2.536
Pensioenlasten	1.986	1.687
Totaal pensioenlasten	1.986	1.687
De sociale lasten en pensioenlasten in % van de salarissen en vergoedingen bedraagt:	28%	28%
Overige kosten:	-	-
Ingeleend personeel	2.293	3.551
Overige personeelskosten	1.209	1.315
	3.502	4.866
Doorbelasting personeelskosten	-1.765	-1.483
Totaal overige personeelslasten	1.737	3.383
Totaal personeelskosten	22.984	22.890
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.604	1.020
Totaal netto personeelskosten	21.380	21.870

De verantwoorde brutolonen zijn inclusief overwerk, vakantiegeld, de onttrekking aan de verplichting voor verlofuren en het ontvangen ziekengeld. Onder de verantwoorde vergoedingen vallen o.a. de bonussen, de reservering uitgestelde beloningen en de woonwerk vergoedingen.

In 2025 bedraagt het gemiddelde aantal fte's 237,6 (2024: 227,0). Hiermee komen de gemiddelde salariskosten (inclusief sociale lasten en pensioenlasten) per fte uit op € 89.423 (2024: € 85.936). Dit is een stijging van 4,1% ten opzichte van 2024.

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Afdeling	2025	2024
Communicatie	6,1	4,6
Control	3,0	2,8
Financiën	9,6	7,1
Frontoffice	17,4	23,9
HR	13,7	13,3
Informatisering	8,1	7,8
Servicedesk & Inkoop	16,6	13,6
Sociaal beheer	59,0	56,8
Strategie & Innovatie	6,8	5,5
Vastgoedbeheer	41,0	39,2
Vastgoedontwikkeling	8,5	9,2
Staf	6,9	5,9
Wonen	34,1	31,9
Ma&AM	7,2	5,6
Totaal	237,8	227,1

De totale netto personeelskosten bedragen € 21,4 miljoen, dit is een afname van 2% ten opzichte van 2024. De 'Overige personeelskosten' zijn inclusief beëindigingsvergoedingen.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW.

Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds kent een onbepaalde looptijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst, zijn de volgende:

- Indexatie geeft geen aanleiding tot premie aanpassingen;
- Premiereductie of -terugstorting vindt plaats, indien en voor zover sprake is van een dekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft;
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag;
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds, neemt Vidomes overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2025 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 143,1% (2024: 130,3%) . De beleidsdekkingsgraad is het 12-maands gemiddelde van de dekkingsgraad op basis van dagelijkse marktinformatie. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 127,1%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

Overige toelichtingen

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Vidomes en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met Vidomes. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de instelling en de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich in 2025 geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Vidomes, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

2024	KPMG Accountants N.V. EUR 1.000	Overig KPMG- netwerk EUR 1.000	Totaal KPMG EUR 1.000
Onderzoek van de jaarrekening	224	0	224
Andere controleopdrachten	27	0	27
	252	0	252

2025	KPMG Accountants N.V. EUR 1.000	Overig KPMG- netwerk EUR 1.000	Totaal KPMG EUR 1.000
Onderzoek van de jaarrekening	251	0	251
Andere controleopdrachten	29	0	29
	279	0	279

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 heeft betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2024 hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen lopende gebeurtenissen.

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

WNT-verantwoording 2025 Vidomes

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Vidomes van toepassing zijnde regelgeving: het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse G. Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor Vidomes is € 230.000 (2024: € 218.000). Het weergegeven individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het bezoldigingsmaximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van het bestuur.

	2025	2024
J. Maan, lid raad van bestuur, 1 fte, aanvang en einde functievervulling in 2025: 01-01-2025 t/m 31-12-2025.		
Gewezen topfunctionaris: nee (Fictieve) dienstbetrekking: ja		
Beloning	197.365	181.146
Belaste onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	22.596	22.674
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Totaal	219.961	203.820
Toepasselijk WNT-maximum	230.000	218.000
Overschrijding	-	-
A. Ramawadh, lid raad van bestuur, 1 fte, aanvang en einde functievervulling in 2025: 01-01-2025 t/m 31-12-2025. In 2024 vanaf 02-09-2024		
Gewezen topfunctionaris: nee (Fictieve) dienstbetrekking: ja		
Beloning	178.850	55.849
Belaste onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	22.508	7.514
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Totaal	201.358	63.363
Toepasselijk WNT-maximum	230.000	72.071
Overschrijding	-	-

Toeziethoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in het kader van de WNT (exclusief BTW) kan als volgt worden gespecificeerd:

WNT 2025:		Bruto bezoldiging	Belaste onkosten-vergoeding*	Totale vergoeding	WNT-toets	Overschrijding
Voorzitter Raad van Commissarissen:						
D. Elsen	1-1-2025 t/m 31-12-2025	27.600	-	27.600	34.500	-
Leden Raad van Commissarissen:						
Mr. Dr. N.U. Ramsodit	1-1-2025 t/m 31-12-2025	18.400	-	18.400	23.000	-
J.W. Hendriksen	1-1-2025 t/m 31-12-2025	18.400	-	18.400	23.000	-
W. van Olst	1-1-2025 t/m 31-12-2025	18.400	-	18.400	23.000	-
J. Kester	1-1-2025 t/m 31-12-2025	18.400	-	18.400	23.000	-
		101.200	-	101.200		
WNT 2024:		Bruto bezoldiging	Belaste onkosten-vergoeding	Totale vergoeding	WNT-toets	Overschrijding
Voorzitter Raad van Commissarissen:						
D. Elsen	1-1-2024 t/m 31-12-2024	26.160	-	26.160	32.700	-
Leden Raad van Commissarissen:						
Mr. Dr. N.U. Ramsodit	1-1-2024 t/m 31-12-2024	17.440	-	17.440	21.800	-
J.W. Hendriksen	1-1-2024 t/m 31-12-2024	17.440	-	17.440	21.800	-
W. van Olst	1-1-2024 t/m 31-12-2024	17.440	-	17.440	21.800	-
J. Kester	1-1-2024 t/m 31-12-2024	17.440	-	17.440	21.800	-
		95.920	-	95.920		

De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen is vastgesteld binnen het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse G (10% voor de leden, 15% voor de voorzitter).

De RvC volgt voor de vaststelling van zijn honorarium, de bindende beroepsregel voor de leden van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De beroepsregel houdt een honorarium in van:

- Maximaal 8% van de maximale bezoldiging van de bestuurder, voor RvC-leden;
- Maximaal 12% van de maximale bezoldiging van de bestuurder, voor RvC-voorzitters.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige topfunctionarissen die in 2024 een bezoldiging boven het toepasselijke bezoldigingsmaximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden.

Gescheiden balans per 31 december 2025
(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, na resultaatbestemming)

	2025 DAEB	2025 Niet-DAEB	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Activa				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Licenties software	417	0	564	0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.696.466	0	3.497.521	0
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	173.055	0	163.336
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	118.257	12.447	111.300	12.482
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.277	0	19.968	0
	3.835.999	185.502	3.628.789	175.818
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.536	0	6.130	0
Financiële vaste activa				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	32.946	0	32.946	0
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	159.291	0	153.485	0
Latente belastingvordering(en)	395	636	621	902
	192.632	636	187.052	902
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.366	0	429	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	0	0
	1.366	0	429	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.105	67	931	56
Overige vorderingen	4.036	244	2.422	146
Pensioenen	67	4	67	4
Belastingen	3.892	60	5.408	482
Overlopende activa	2.000	385	1.747	451
	11.100	760	10.576	1.140
Liquide middelen	-17.124	18.658	-11.041	21.780
Totaal van activa	4.031.927	205.556	3.822.500	199.641

	2025 DAEB (x € 1.000)	2025 Niet-DAEB (x € 1.000)	2024 DAEB (x € 1.000)	2024 Niet-DAEB (x € 1.000)
<u>Passiva</u>				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	2.593.414	22.983	2.461.131	22.983
Overige reserves	519.912	136.308	488.540	130.502
	3.113.326	159.291	2.949.672	153.485
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	59.125	460	29.357	608
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
Overige voorzieningen	687	42	624	38
	59.812	502	29.981	646
Langlopende schulden				
Leningen overheid	1.250	0	1.427	0
Leningen kredietinstellingen	678.116	0	674.314	0
Overige schulden	7.963	0	8.169	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	110.212	11.000	104.120	11.155
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	32.946	0	32.946
	797.541	43.946	788.031	44.101
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	21.109	0	14.959	0
Schulden aan overheid	206	0	6.403	0
Schulden aan leveranciers	10.145	613	8.686	483
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.853	112	827	50
Overlopende passiva	27.934	1.092	23.941	876
	61.247	1.817	54.816	1.408
Totaal van passiva	4.031.927	205.556	3.822.500	199.641

*Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2025
(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015)*

	2025	2025	2024	2024
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huuropbrengsten	137.026	8.658	130.194	8.322
Opbrengsten servicecontracten	14.540	415	13.113	387
Lasten servicecontracten	-13.335	-804	-13.089	-794
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.603	-836	-12.940	-915
Lasten onderhoudsactiviteiten	-55.596	-1.814	-62.370	-1.855
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.631	-470	-8.030	-464
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	62.400	5.150	46.877	4.682
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-197	-13	-190	-13
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-197	-13	-190	-13
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.413	3.464	2.966	3.486
Toegerekende organisatiekosten	-356	-23	-342	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.434	-2.704	-2.126	-2.709
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	623	737	497	755
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.813	0	-35.537	-2.393
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	182.364	4.036	240.052	10.928
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	1.397	123	3.102	196
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	131.949	4.159	207.618	8.730
Opbrengsten overige activiteiten	430	2	393	2
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	430	2	393	2
Overige organisatiekosten	-5.830	-379	-6.588	-433
Kosten omtrent leefbaarheid	-5.085	0	-3.020	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.613	0	614	4
Rentebaten interne lening	758	0	758	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-22.626	0	-22.256	0
Rentelasten interne lening	0	-758	0	-758
Totaal van financiële baten en lasten	-20.255	-758	-20.884	-754
Totaal van resultaat voor belastingen	164.035	8.898	224.703	12.969
Belastingen	-6.187	-3.091	-6.173	-1.380
Resultaat uit deelnemingen	5.806	0	11.669	0
Totaal van resultaat na belastingen	163.654	5.806	230.199	11.589

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2025
(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015)

	2025 DAEB (x € 1.000)	2025 Niet-DAEB (x € 1.000)	2024 DAEB (x € 1.000)	2024 Niet-DAEB (x € 1.000)
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>				
Huurontvangsten	137.236	8.671	129.837	8.287
Vergoedingen	13.649	241	12.212	240
Overige bedrijfsontvangsten	2.289	93	6.558	366
Ontvangen interest	126	0	64	0
Ontvangen interest interne lening	758	0	758	0
Totaal operationele ontvangsten	154.059	9.005	149.430	8.892
Betalingen aan werknemers	20.097	1.271	20.985	1.369
Onderhoudsuitgaven	43.752	1.243	53.342	1.354
Overige bedrijfsuitgaven	36.850	2.533	34.214	2.307
Betaalde interest	22.529	8	21.646	6
Betaalde interest interne lening	0	758	0	758
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	178	12	201	0
Verhuurdersheffing	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	860	46	1.024	49
Vennootschapsbelasting	6.653	398	7.494	260
Totaal operationele uitgaven	130.919	6.268	138.905	6.102
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.139	2.737	10.525	2.790
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	5.148	3.020	9.607	3.500
Verkoopontvangsten DAEB/Niet-DAEB	2.999	3.996	0	699
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na doorverkoop	6.593	0	7.016	443
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	5.500	0	0	0
Totaal ontvangsten desinvesteringen	20.240	7.016	16.623	4.641
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	18.830	9.738	25.787	3.985
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	23.084	81	3.648	52
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.209	0	5.862	12.424
Aankoop DAEB/Niet-DAEB	3.996	2.999	699	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	7.273	0	5.610	404
Aankoop grond	0	0	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Investerings overig	909	20	99	0
Externe kosten bij verkoop	576	38	149	11
Totaal uitgaven investeringen	55.878	12.876	41.853	16.876
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening	0	0	0	0
Totaal ontvangsten en uitgaven financiële vaste activa	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-35.638	-5.860	-25.230	-12.235

	2025 DAEB (x € 1.000)	2025 Niet-DAEB (x € 1.000)	2024 DAEB (x € 1.000)	2024 Niet-DAEB (x € 1.000)
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	50.000	0	75.000	0
Mutatie rollover leningen	-7.500	0	-5.500	0
Totaal ontvangsten uit financieringen	42.500	0	69.500	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	36.084	0	42.197	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing interne lening	0	0	0	0
Totaal uitgaven financieringsactiviteiten	36.084	0	42.197	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.416	0	27.303	0
Netto kasstroom	-6.083	-3.123	12.599	-9.445
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-6.083	-3.123	12.599	-9.445
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-11.041	21.780	-23.639	31.226
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-17.124	18.658	-11.041	21.780
<u>Samenstelling geldmiddelen</u>				
Liquide middelen per 1 januari	-11.041	21.780	-23.639	31.226
Kortgeld per 1 januari	0	0	0	0
Geldmiddelen per 1 januari	-11.041	21.780	-23.639	31.226
Toename (afname) van geldmiddelen	-6.083	-3.123	12.599	-9.445
Liquide middelen per 31 december	-17.124	18.658	-11.041	21.780
Kortgeld per 31 december	0	0	0	0
Geldmiddelen per 31 december	-17.124	18.658	-11.041	21.780

Toelichting op de gescheiden balans

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

De niet-DAEB-tak is te beschouwen als een deelneming van de DAEB-tak. Daarom wordt de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB op de balans van de DAEB gewaardeerd onder de aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen. Het resultaat van de niet-DAEB ad. € 5,8 miljoen (2024: € 11,6 miljoen) is toegevoegd aan het eigen vermogen van de niet-DAEB. Ultimo boekjaar bedraagt de nettovermogenswaarde € 159,3 miljoen (2024: € 153,5 miljoen).

Vorderingen op groepsmaatschappijen (DAEB) en Schulden aan groepsmaatschappijen (niet-DAEB)

Dit betreft de lening die de niet-DAEB tak heeft uitstaan bij de DAEB-tak. Het saldo ultimo boekjaar is € 32,9 miljoen, evenals ultimo 2024. In 2025 is niet afgelost op de interne lening om voldoende liquide middelen beschikbaar te houden in de niet-DAEB tak. Deze lening is per 1-1-2017 ontstaan bij de administratieve splitsing. Er wordt een rente berekend van 2,3%.

Ondertekening

Aldus opgesteld,
Delft, 19 juni 2026

Het bestuur:

J. Maan, bestuurder

A. Ramawadh, bestuurder

Aldus vastgesteld,
Delft, 19 juni 2026

De Raad van Commissarissen:

T.J.H. Elsen, voorzitter

W. van Olst, Lid

N.U. Ramsodit, Lid

F.W. Hendriksen, Lid

J. Kester, Lid

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Vidomes stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Vidomes

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Vidomes per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Vidomes (de toegelaten instelling) te Delft gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst-en-verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Vidomes zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 35,5 miljoen
- 0,93% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 35,5 miljoen (2024: EUR 34 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,93%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 3 miljoen (2024: EUR 3 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 1,77 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 135 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet-en regelgeving

In hoofdstuk 3.3 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling, de gedragscode voor leveranciers en relaties, integriteit (moresprudentie) en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals Juridische Zaken. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden.

Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via

onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet-en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkst waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf A2 1/2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 3.869 miljoen. Dat komt neer op 95% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf A2 1/2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf A2 1/2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ 645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf A2 1/2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen;
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhouds-beleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de

meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en

- dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf A2 1/2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf A2 1/2 DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht van de jaarrekening is in 2025 EUR 23,2 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 45 miljoen aan onderhoud en EUR 28,6 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Derhalve hebben wij de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet-en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Arnhem, 19 juni 2026

KPMG Accountants N.V.

M.G. Lutters RA