

JAARVERSLAG

2025



Rhenam Wonen
met de menselijke maat



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Kerncijfers	4
Over ons	8
Volkshuisvestelijk verslag	10
Bestuursverslag	25
Raad van Commissarissen	46
Jaarrekening	55

Voorwoord

In dit jaarverslag blikken we terug op 2025: een intens en bewogen jaar. Een jaar waarin veel goed ging, maar waarin we ook werden geconfronteerd met tegenslagen.

Het jaar werd overschaduwd door het onverwachte overlijden van een collega. Haar verlies had grote impact op ons allemaal. Niet alleen als mens, maar ook als organisatie hebben we een waardevolle collega moeten missen. We hebben bewust tijd en ruimte genomen om dit samen te verwerken en de gevolgen zorgvuldig op te vangen.

Tegelijkertijd stond 2025 in het teken van een belangrijke stap vooruit: de implementatie van ons nieuwe primaire systeem, Zig. Dit traject voerden we uit in nauwe samenwerking met Woningstichting Barneveld en Woningstichting Wageningen. Door deze samenwerking konden we kennis delen, werkzaamheden slim verdelen en efficiënter opereren. Daarmee leggen we ook een basis voor verdere samenwerking op het gebied van ICT in de toekomst. Uiteindelijk draagt dit alles bij aan waar het voor ons om draait: het continu verbeteren van onze dienstverlening aan huurders.

We wisten vooraf dat de implementatie veel van onze organisatie zou vragen, zeker gezien onze omvang. Daarom hebben we stevig ingezet op een goede voorbereiding, heldere verwachtingen en tijdelijke ondersteuning. Ook hadden we nadrukkelijk oog voor de menselijke kant van verandering, zoals de onzekerheid en soms ook frustratie die het werken met een nieuw systeem met zich meebrengt. We zijn er trots

op dat de implementatie succesvol is verlopen: op tijd, binnen budget en zonder dat onze dienstverlening onder druk kwam te staan. Ondanks de intensiteit van dit traject is onze dienstverlening aan huurders onverminderd doorggegaan – en naar tevredenheid. Dat blijkt ook uit de KWH-uitkomst begin 2026, waarin huurders ons waarderen met een 7,8. Juist in een jaar dat veel van ons vroeg, zijn we trots dat we dit samen hebben waargemaakt.

Parallel aan deze implementatie werkten we aan onze koers voor de komende jaren. Samen met medewerkers, huurdersorganisaties en stakeholders ontwikkelden we onze nieuwe strategische ambitie: ‘Bouwen met Aandacht en Zorg’. Hierin maken we duidelijke keuzes. Onze eerste prioriteit is het toevoegen van nieuwe, betaalbare woningen. De woningnood is groot en raakt mensen direct in hun dagelijks leven. Daarnaast zetten we in op het versterken van zorgzame buurten, waarin we samen met partners inspelen op de groeiende groep kwetsbare bewoners. Ook richten we ons nadrukkelijker op middeninkomens, die steeds moeilijker passende huisvesting vinden.

Op het gebied van woningtoevoeging boekten we deels resultaat. Zo namen we 15 flexwoningen van de gemeente Rhenen in beheer en verhuur. Het is mooi om te zien hoe hier in korte tijd een hechte gemeenschap is ontstaan. Tegelijkertijd moesten we constateren dat onze plannen voor 25 eigen flexwoningen geen doorgang vonden, nadat de gemeenteraad, na brede inspraak vanuit de omgeving, concludeerde dat er onvoldoende draagvlak was. Dat is

teleurstellend, zeker gezien de urgentie van de woningvraag.

Ondertussen werken we onverminderd door aan andere projecten, al hebben we enige vertraging opgelopen in de besluitvorming. De uitverhuizing van de 90 woningen aan de Dr. Wallerstraat verloopt voorspoedig, in voorbereiding op sloop en nieuwbouw. In samenwerking met de gemeente zijn belangrijke stappen gezet in de planvorming. Waar nodig hebben we gezamenlijk externe expertise ingeschakeld om tot goede afspraken te komen. Naar verwachting nemen we medio 2026 een investeringsbesluit. Ook de herontwikkeling aan de Rijksstraatweg vraagt meer tijd dan voorzien. De ambitie om hier 32 tot 38 appartementen te realiseren blijft onverminderd, maar vraagt zorgvuldige afstemming. We verwachten ook over dit traject in 2026 een investeringsbesluit te nemen.

Een belangrijke mijlpaal was de overeenstemming met de gemeente Utrechtse Heuvelrug over de verkoop van sporthal De Ploeg. De exploitatie hiervan past niet binnen onze kerntaken en legt beslag op middelen die we hard nodig hebben voor onze volkshuisvestelijke opgave. We kijken positief terug op de samenwerking met de gemeente in dit proces.

Naast onze inzet voor huurders en woningzoekenden – via onderhoud, renovatie, nieuwbouw en dienstverlening – hebben we in 2025 ook geïnvesteerd in de verdere ontwikkeling van onze organisatie. Zo hebben we stappen gezet in het procesmatig werken en in de professionalisering

van ons vastgoedproces. Tegelijkertijd hebben we onze zichtbaarheid in de buurten vergroot. Onze wijkbeheerders waren actief en regelmatig aanwezig, waardoor we beter in contact staan met huurders en signalen sneller oppakken. Met de inzet van een bewonersbegeleider hebben we huurders persoonlijk ondersteund, onder meer bij projecten zoals aan de Dr. Wallerstraat en bij verduurzamingsprojecten.

Ook op dat gebied hebben we stappen gezet. Voor 2025 hadden we de ambitie om circa 140 woningen energetisch te verbeteren, als onderdeel van onze inzet om richting 2033 vrijwel al ons bezit naar energielabel B of beter te brengen. In de praktijk vraagt dit steeds vaker om maatwerk. Door intensiever samen te werken met partners hebben we onze aanpak daarop aangepast en efficiënter ingericht. In 2025 verbeterden we 90 woningen waarvan 50 woningen met een E-, F- of G-label. Dat dit minder is dan beoogd komt door de complexiteit van het werken in de historische binnenstad van Rhenen. Even goed liggen we op koers om de komende jaren de slechtste labels verder uit te faseren en onze woningen toekomstbestendig te maken.

Samenwerking speelt overal een belangrijke rol. Met collega-corporaties in de regio Foodvalley hebben we ons programma van eisen voor nieuwbouw gestandaardiseerd. Ook lokaal hebben we de samenwerking met netwerkpartners verder uitgebouwd en samen leefbaarheidsactiviteiten georganiseerd, onder andere met partijen als Heuvelrugtuin en ZAAP (Zwerf Afval Adoptie Plan). Dit draagt zichtbaar bij aan sterkere buurten en meer verbinding tussen huurders en bewoners. Ook de samenwerking met zorgorganisaties is geïntensiveerd.

Deze ontwikkelingen zien we ook terug in onze financiële resultaten. Financieel bleef Rhenam in 2025 solide. De operationele kasstroom en de ICR liggen lager dan in 2024, maar liggen hoger dan begroot voor 2025. Dit is mede het gevolg van het feit dat geplande investeringen deels niet zijn doorgedaan of vertraagd. Tegelijkertijd stonden de kasstromen onder druk door hogere lasten en (tijdelijke) personele inhuur en een groot verschil tussen vennootschapsbelasting in 2024 en 2025. Dit raakt onze volkshuisvestelijke opgave;

we zetten er de komende jaren dus vol op in om de opgave alsnog te realiseren. Onze financiële positie blijft gezond, dus hier liggen voor ons geen belemmeringen. We kijken terug op een jaar waarin we als organisatie veerkracht hebben getoond en belangrijke stappen hebben gezet. Met diezelfde inzet en betrokkenheid bouwen we 'Met aandacht en zorg' verder aan de toekomst.



Vooruitblik

In 2026 gaan we voluit aan de slag met het uitvoeringsprogramma dat voortvloeit uit onze strategische ambities. Dit betekent dat we ons netwerk verder uitbouwen, bijvoorbeeld op het gebied van zorg en veiligheid. Tegelijkertijd werken we aan de doorontwikkeling van onze organisatie, met specifieke aandacht voor leefbaarheid en de rol die wij willen spelen in onze buurten.

Ook actualiseren we onze portefeuillestrategie, zodat deze beter aansluit bij onze koers en doelstellingen. Dat is noodzakelijk, omdat we zien dat we over enkele jaren onze financiële grenzen bereiken. Daar willen we tijdig op anticiperen. Dit vraagt scherpe keuzes en een kritische blik: waar kan het slimmer en efficiënter?

Daarnaast lopen er veel nieuwbouwiniciatieven waarover we in 2026 besluiten willen nemen. Dat stemt positief, maar tegelijkertijd zijn we bezorgd over de haalbaarheid en planning van deze projecten. We lopen steeds vaker aan tegen het probleem van netcongestie: een complex vraagstuk waarvoor we afhankelijk zijn van het Rijk en de netbeheerders. We hopen dat hiervoor snel oplossingen komen, want hoe leggen we anders aan woningzoekenden uit dat zij nog langer moeten wachten? In zowel de gemeente Rheden als de gemeente Utrechtse Heuvelrug ligt de wachttijd inmiddels rond de 6,5 jaar.

De urgentie is groot. Daarom roepen wij op tot daadkracht en het verkennen van onconventionele oplossingen. Daar mag u ons ook op aanspreken.

Wieke van Veldhuizen
Directeur-bestuurder



KERNCIJFERS

BEZIT			
WONINGEN	AANTAL DAEB	AANTAL NIET-DAEB	TOTAAL
Rhenen	1.757	25	1.782
Elst	431	0	431
Achterberg	47	0	47
Amerongen	540	18	558
Maarn	53	1	54
Overberg	2	1	3
Leersum	1	0	1
TOTAAL WONINGEN	2.831	45	2.876
TOTAAL VERHUURENHEDEN 2025	2.924	195	3.119
TOTAAL VERHUURENHEDEN 2024	2.929	196	3.125

BESCHIKBAARHEID		
OPGEZEGDE CONTRACTEN	AANTAL	%
Rhenen	165	88
Utrechtse Heuvelrug	32	12
Totaal	187	100
HUURKLASSE: HUUR P/M		
Goedkoop: < € 477,20	269	9
Betaalbaar: € 477,21 t/m € 731,93	1.828	71
Duur: € 731,94 t/m € 900,07	746	19
Vrije sector: > € 900,07	33	1
TOTAAL	2.876	100

TEVREDENHEID HUURDERS	KWH	
	2025	2024
Algemene waardering	7,6	7,2
Nieuwe huurders	7,6	8,2
Vertrokken huurders	8,1	8,1
Reparaties	8,3	7,9
Onderhoud	7,3	7,3
Groot onderhoud	7,5	7,2
TOTAAL	7,7	7,7

BALANS EN RESULTAAT		
BALANS (x € 1 mln)	2025	2024
Balanstotaal	658	600
Eigen vermogen	526	472
RESULTAAT (x € 1)mln)		
Resultaat voor belasting	55,2	60,7
Resultaat na belasting	53,9	59,6
Bedrijfsresultaat	54,8	62,7

NORMALISATIE VAN HET RESULTAAT (X1.000)	2025	2024
Resultaat na belasting	53.879	59.593
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed (incl. VOV)	-58.035	-59.958
Overige waardeveranderingen vastgoed (ORT)	11.294	5.476
Waardeveranderingen embedded derivaten	-2.526	380
RESULTAAT GENORMALISEERD	4.612	5.491

ONDERHOUD		
ONDERHOUD (x € 1 mln)	2025	2024
Planmatig en preventief	5,6	4,0
Contractonderhoud	0,6	0,7
Dagelijks (inclusief dynamisch)	2,7	2,9
Toegerekende organisatiekosten	1,7	1,2
TOTAAL	10,6	8,8

WAARDE BEZIT		
WAARDE (x € 1 mln)	2025	2024
Totaal vaste activa (beleidswaarde)	317,5	320,5
Totaal vaste activa (marktwaarde)	614,8	557,7
DAEB-vastgoed	599,0	542,2
Niet DAEB-vastgoed	15,8	15,5
VoV	35,1	35,8
GEWOGEN AANTALLEN		
VHE gewogen totaal	3.024	3.029
VHE gewogen DAEB	2.939	2.943
VHE gewogen niet-DAEB	85	86

HUUR		
HUUR (DAEB)	2025	2024
Gemiddelde netto huurprijs	€ 634	€ 604
% maximaal redelijke huur	60%	60%
Gemiddelde streefhuur	€ 749	€ 719
HUURACHTERSTAND		
Gemiddelde als % jaarhuur woningen	0,21	0,23
Totaal actief (x € 1.000)	€ 54,4	€ 57,8
Ontruimingen	1	1

FINANCIËLE KERNGETALLEN				
WSW RATIO'S	NORM WSW	NORM RHENAM	2025	2024
Interest Coverage Ratio	min 1,4	min 1,6	3,30	4,11
Loan to Value	max. 85%	max. 80%	29,2%	27,2%
Solvabiliteit	min. 15%	min. 20%	63,5%	64,9%
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	15,2%	17,9%
Onderpand ratio	max. 70%	max. 70%	14,6%	17,2%
OVERIG (x € 1 mln)				
Leningen			92,7	88,5
Operationele kasstroom			4,51	5,85
Liquide middelen			3,7	0,8

PERSONEEL		
	2025	2024
Gemiddeld aantal fte	26,45	25,35
Aantal vhe per fte	119	123

AANTALLEN PER ENERGIELABEL			
ENERGIELABELS	2025	2024*	2024
A+++	62	62	62
A++	56	56	193
A+	100	53	352
A	1.208	1.153	717
B	348	351	351
C	550	575	578
D	241	270	267
E	132	164	163
F	55	70	70
G	124	127	128
TOTAAL	2.876	2.881	2.881

***Opmerking bij 'Aantallen per energielabel'**

De gepresenteerde cijfers zijn gecorrigeerd om de vergelijkbaarheid met 2025 te waarborgen. In 2024 zijn de energielabels herijkt, omdat in eerdere jaren (Nader Voorschrift 2015–2021) de labelklassen niet verder reikten dan A, terwijl de energie-indexen wel een verdere differentiatie mogelijk maakten (zoals A+, A++). Voor een consistente vergelijking is uitgegaan van de afgemelde labels volgens de openbare bron, met peildata 6 januari 2025 (voor 2024) en 5 januari 2026 (voor 2025).

INVESTERINGEN		
(x € 1 mln)	2025	2024
Nieuwbouw (incl. grondaankoop)	0,8	0,8
Duurzaamheid/verbetering	8,3	6,8
Terugkoop VoV t.b.v. doorverkoop	1,9	0,3

Over ons



Over ons

Rhenam Wonen is een corporatie die midden in de samenleving staat. Met bijna 2.900 woningen bieden wij huisvesting aan ongeveer 5.000 mensen, verspreid over zeven kernen in de gemeenten Rhenen en Utrechtse Heuvelrug.

Wij zorgen voor voldoende passende woningen, waar huurders zich écht thuis kunnen voelen. Voor ons gaat prettig wonen hand in hand met prettig samenleven. Daarom zetten we ons in voor buurten waar wonen en leven elkaar versterken: zorgzame buurten waarin mensen naar elkaar omkijken.

De menselijke maat staat daarbij voorop. We zorgen dat onze basisprocessen op orde zijn, zodat we ruimte hebben voor maatwerk en aandacht voor sociaal-maatschappelijke vraagstukken. Daarbij houden we oog voor het individu en voor wat onze inzet betekent voor de huurder.

Onze lokale verankering is sterk. We werken actief samen met huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partners. Vanuit de overtuiging dat we samen meer kunnen betekenen voor de volkshuisvesting.

Onze missie

Als nabije buur werken wij aan buurten waarin het prettig wonen en leven is. Wij bieden onze huidige en toekomstige bewoners betaalbare en passende woningen, in een woon- en leefomgeving waar zij zich thuis voelen.

Ons werkgebied

Wij zijn werkzaam in twee gemeenten: Rhenen (woning-marktregio Foodvalley) en Utrechtse Heuvelrug (woning-marktregio U16). Onze kernregio is Foodvalley. Onze woningen verdelen we via Huiswaarts. Utrechtse Heuvelrug maakt onderdeel uit van een andere woningmarktregio. Hier participeren we in de RWU. Onze woningen bieden we hier aan via Woningnet.

Onze huurders

Onze huurders voelen zich sterk verbonden met hun woonomgeving. Onder hen zijn veel mensen die al generaties lang in dezelfde kern wonen, zich actief inzetten voor het verenigingsleven en voor elkaar zorgen.

Onze opgave

In onze strategische ambities voor 2026–2030 hebben we bewust gekozen voor het stellen van duidelijke prioriteiten. De komende jaren richten we ons vooral op het toevoegen van nieuwe woningen en het samen werken aan zorgzame buurten. Daar zien wij de grootste opgave.

Daarnaast hebben we ervoor gekozen onze doelgroep te verbreden en ons ook actief te richten op lage middeninkomens. Ook voor deze groep is het steeds moeilijker om zelfstandig een passende woning te vinden, onder meer door de sterk gestegen woningprijzen.

Tegelijkertijd blijven verduurzaming en betaalbaarheid onverminderd belangrijk.

In 2025 werkten we echter nog vanuit ons ondernemingsplan 2021–2024. Jaarlijks vertalen we onze opgaven in een jaarplan en (meerjaren)begroting, met concrete doelstellingen. Voor 2025 hadden we de volgende speerpunten benoemd. Een verdere toelichting vindt u in het jaarverslag.

Thema: Volkshuisvestelijke kerntaken

- ✓ Besluit over de transformatie MFC Allemanswaard en sloop van de sporthal ten behoeve van nieuwbouw van 42 woningen.
- ✓ Haalbaarheidsfase voor de Dokter Wallerstraat (Rhenen) afronden, waarbij we streven naar significante verdichting. Het investeringsbesluit volgt in 2026.
- ✓ Haalbaarheidsfase voor de Rijksstraatweg (Elst) afronden. Het investeringsbesluit volgt in 2026.
- ✓ Acquisitie nieuwbouw.
- ✓ Onderzoek naar toepassing van conceptuele bouw i.s.m. Foodvalley.

Thema: Sociale maatschappelijke meerwaarde

- ✓ Zichtbaarheid vergroten. We hebben de contacten met onze netwerkpartners versterkt. Ook onze verduurzamingsprojecten werden herkenbaarder. Onze wijkbeheerder was actief in de buurten.

- ✓ Organiseren en faciliteren van leefbaarheidsacties (ieder kwartaal). Zoals opruimdagen en schoonmaak-, vergroenings- en prikacties voor zwerfafval.
- x Bij renovatie en nieuwbouw onderzoeken of onze woningen geschikt zijn voor levering van zorgdiensten. Niet behaald. In 2025 hebben wij geen renovaties uitgevoerd en de eigen nieuwbouwoontwikkelingen waren nog niet in een ontwerpfase waarin onderzoek zinvol was.

Thema: Dienstverlening op maat

- ✓ Het doorontwikkelen van ons huurdersportaal en het optimaliseren van kanaalsturing. Doorlopend proces, maar in 2026 willen we dit integreren in een aangescherpt dienstverleningsmodel.
- x Het doorvertalen van de uitslagen van onze klantonderzoeken naar verbeteracties. Onvoldoende behaald, hier zetten we in 2026 opnieuw op in.
- ✓ Het blijven verbeteren van klantcommunicatie. Doel behaald, doorlopend proces.
- x Inzet van klantenpanels met als doel verbeteren dienstverlening. Niet behaald. Wordt onderdeel van dienstverleningsmodel, waar we in 2026 mee aan de slag gaan.

Thema: Robuuste organisatie en gezonde bedrijfsvoering

- ✓ Implementatie nieuw primair systeem Zig.
- ✓ Organisatieontwikkeling gericht op wendbaarheid en professionalisering.
- ✓ Implementeren kantoorconcept. Afronding in 2026.
- ✓ Actualiseren risicomanagement.

Thema: Maatschappelijke legitimatie en governance

- ✓ Actualiseren ondernemingsplan.
- ✓ Doorontwikkelen samenwerkingsverbanden.
- ✓ Uitwerken randvoorwaarden voor solidariteit tussen regio-corporaties.
- ✓ Externe en interne communicatie continueren over strategische doelen Rhenam.

Volkshuisvestelijk verslag

[Vorige pagina](#)

[Volgende pagina](#)

JAARVERSLAG 2025

1.1 BETAALBAARHEID

Wij werken hard aan het betaalbaar maken en houden van de woonlasten voor zowel nieuwe als zittende huurders. Daarbij sturen we niet alleen op huurprijzen, maar ook op het verduurzamen van onze woningen, omdat energiekosten een steeds groter deel van de woonlasten uitmaken.

1.1.1 HUURBELEID

Huuraanpassing zittende huurders

Op landelijk niveau was afgesproken dat in 2025 de maximale huursomstijging 4,5% mocht zijn. Bij de jaarlijkse huurverhoging hebben wij de huren van de gereguleerde woningen verhoogd met gemiddeld 4,3%. De jaarlijkse huurverhoging afgelopen jaar pas op 1 september in, vanwege de onzekerheid over de vraag of de door het Rijk gewenste huurbevrozing door zou gaan. We wilden onze huurders vanaf het begin de juiste informatie geven.

Gezien onze grote investeringsopgave hebben we ervoor gekozen de maximale huursomstijging zo dicht mogelijk te benaderen. Toch ligt deze wat lager dan wat maximaal mogelijk was, omdat we op advies van onze huurdersorganisaties een lagere huurverhoging hebben gerealiseerd voor huurders met een woning met een E, F of G-label. Binnen het kader kozen we voor een gedifferentieerde huurverhoging, waarbij we hebben gestreefd om de huurverhoging zo eerlijk mogelijk te spreiden.

Huurbezwaren

In 2025 hebben wij 10 bezwaarschriften ontvangen, waarvan er 1 is toegewezen, wat heeft geleid tot een huurverlaging. Eén zaak over onderhoudsgebreken is voorgelegd aan de Huurcommissie en is nog in behandeling.

Huurharmonisatie bij mutatie

Bij mutatie vragen we aan de nieuwe huurder een huur op basis van ons huurbeleid na mutatie. In veel gevallen is deze huur hoger dan die van de vertrokken huurder. Eind 2025 bedroeg de gemiddelde netto huur van onze DAEB-woningen € 634. De gemiddelde streefhuur (€ 749) bedroeg 70% van de maximaal redelijk huur.

1.1.2 TOEWIJZING WONINGEN

Bij het bouwen, verhuren en beheren van onze woningen richten wij ons met name op huishoudens met een inkomen tot € 49.669 (eenpersoonshuishoudens) en € 54.847 (meerpersoonshuishoudens) (prijspeil 2025).

Woningen met een huurprijs tot de eerste en tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag wijzen wij met voorrang toe aan de doelgroep Passend Toewijzen. Alleen wanneer er geen kandidaten uit deze groep zijn, komen deze woningen beschikbaar voor de doelgroep Overig DAEB.

Om het aanbod in balans te houden met de omvang van de doelgroep Passend Toewijzen, streven wij ernaar dat 70% van het vrijkomende aanbod voor hen bereikbaar is. In 2025 viel 69% van het vrijkomende aanbod binnen deze huurprijsgrenzen.

Passend toewijzen

De aftoppingsgrens is afhankelijk van de huishoudgrootte en het jaarinkomen van de kandidaat-huurder. In 2025 waren de grenzen bepaald op een inkomen tot € 28.375 als alleenstaande (AOW-gerechtigden: € 27.775) of tot € 38.500 met twee of meer personen (AOW-gerechtigden: € 37.350). De norm is dat 95% van deze huishoudens een woning dient te krijgen met een huurprijs onder de € 682,96 (voor een- en tweepersoonshuishoudens) of € 731,93 (voor meerpersoonshuishoudens) (prijspeil 2025). In 2025 is 97,74% passend toegewezen.

Omdat we betaalbare woonlasten van groot belang vinden, proberen we het risico op duur scheefwonen (te hoge woonlasten in verhouding tot de inkomsten) zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat we de ruimte die er binnen de kaders van passend toewijzen is (5%), bij voorkeur niet benutten. Alleen als er echt geen andere mogelijkheden zijn of er sprake is van een urgente situatie, wijzen wij een woning toe met een huur die boven de geldende aftoppingsgrens ligt.

85-7,5-7,5 regel

Daarnaast schrijft de 85-7,5-7,5 regel voor dat corporaties:

- minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 900,07) toewijzen aan huishoudens met een inkomen niet hoger dan € 49.669 (eenpersoonshuishouden) en € 54.847 (meerpersoonshuishouden) (prijspeil 2025);
- 7,5% van de sociale huurwoningen in kunnen zetten voor de hogere inkomensgroepen (middeninkomens) die door omstandigheden moeite hebben met het vinden van passende huisvesting.

In 2025 zijn er 193 huurovereenkomsten gesloten, waarvan 186 overeenkomsten met de doelgroep DAEB en 7 met de middeninkomens (niet-DAEB)

TOEWIJZING 2025 (85-7,5-7,5-REGEL)		
Norm toewijzingsinkomen	Aantal	%
≤ € 49.669/€ 54.847	186	96,37
> € 49.669/€ 54.847	7	3,63
TOTAAL	193	100

1.1.3 HUURACHTERSTANDEN

Bij betalingsrisico's denken wij actief mee met onze huurders om huurachterstanden en ontruiming te voorkomen. Omdat betalingsproblemen vaak samenhangen met andere kwesties, schakelen we waar nodig, samen met de huurder, externe hulp in, zoals schuldhulpverlening, SchuldHulpMaatje of bewindvoering.

We werken nauw samen met gemeenten via convenanten Vroegsignalering en coördineren ondersteuning bij multiproblematiek, waaronder verslavingszorg, jeugdzorg en psychiatrische zorg. Ook zetten we ons in voor energiearmoedebestrijding, door huurders te attenderen op beschikbare voorzieningen en maatwerk te bieden bij betalingsregelingen.

In 2025 bedroeg de gemiddelde huurachterstand voor actieve contracten (als percentage van de bruto jaarhuur) voor onze woningen 0,21% (2024: 0,22%).

PERIODE ACHTERSTAND	AANTAL HUURDERS EIND 2025	AANTAL HUURDERS EIND 2024
1 maand	51	54
2 maanden	7	10
3 maanden	1	6
> 3 maanden	4	1
TOTAAL	63	71

Ontruiming

Wonen is een basisbehoefte. Daarom streven wij ernaar ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. In sommige gevallen is een ontruiming echter onvermijdelijk, bijvoorbeeld bij grote en niet-oplosbare huurachterstanden. In 2025 is 1 woning om die reden ontruimd.

Ook bij ernstige overlast, drugsgerelateerde activiteiten of woonfraude kan ontruiming noodzakelijk zijn. In 2025 zijn 4 woningen ontruimd: 1 vanwege woonfraude, 1 vanwege overlast, 1 vanwege een wietplantage en 1 vanwege het gebruik als stash house. In alle gevallen hebben de huurders de woning vóór de ontruimingsdatum vrijwillig verlaten en opgeleverd.

1.2 BESCHIKBAARHEID

Nederland kampt met een aanhoudende woningcrisis. Woningen zijn schaars en duur, ook in de regio Foodvalley en Utrechtse Heuvelrug. Het aantrekkelijke groenstedelijke karakter van deze regio's trekt bovendien huishoudens van buiten de regio aan.

Tegelijkertijd verandert de samenstelling van huishoudens. Het aantal alleenstaanden groeit, ouderen blijven langer zelfstandig wonen en mensen stromen vaker uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een reguliere woning. Daarnaast vragen ook statushouders en arbeidsmigranten om huisvesting. Hierdoor blijft de vraag naar sociale huurwoningen toenemen, terwijl het aanbod beperkt is.

Rhenam Wonen is bezig met diverse vastgoedontwikkelingen om woningen toe te voegen. We namen 2 ontwikkelbesluiten, maar leverden helaas nog geen nieuwe woningen. Dit onder andere vanwege lopende procedures. Zie verder het hoofdstuk over onze vastgoedprojecten.

1.2.1 WONINGVOORRAAD

Zoals het overzicht laat zien, bestaat het grootste deel van ons bezit uit eengezinswoningen en middel-hoogbouw (maximaal vier woonlagen). Het overgrote deel van ons bezit is van voor 1990, waarbij uitschieter tussen 1945 – 1960. Dit is circa 30% van ons bezit.

1.2.2 WOONRUIMTEVERDELING

Ingeschreven woningzoekenden

Per 31 december 2025 stonden in totaal 72.376 personen ingeschreven als woningzoekende bij Huiswaarts.nu (2024: 67.696 en 2023: 62.250). Hiervan komen 3.790 woningzoekenden uit Rhenen (2024: 3.684 en 2023:3.434). Van deze 3.790 woningzoekenden behoort ca. 90% tot een 1- of 2-persoonshuishouden. Daarnaast komen 1.322 woningzoekenden uit de Utrechtse Heuvelrug (2024:1.251 en 2023: 1.145). Van hen behoort ca. 90% tot een 1- of 2-persoonshuishouden.

Actief woningzoekenden

Niet iedereen die staat ingeschreven als woningzoekende is ook echt op zoek naar een woning.

Van de 3.790 ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente Rhenen hebben 581 woningzoekenden 1 of meerdere keren gereageerd op het woningaanbod in 2025. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug reageerden 233 van de 1.322 woningzoekenden op het woningaanbod in 2025.

De huisvestingsverordening regio Utrecht 2024 schrijft voor dat sociale huurwoningen aangeboden en verdeeld worden via

Verdeling bezit naar type (per eind 2025)

BEZIT	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB	Totaal	%
Eengezinswoningen	1.516	33	1.549	49,7
Duplexwoningen	89	1	90	2,9
Appartementen met lift	238	0	238	7,6
Appartementen zonder lift	537	7	544	17,4
Seniorenappartement met lift	288	0	288	9,2
Zorgappartement met lift	46	4	50	1,6
Seniorenwoningen	117	0	117	3,8
Intramuraal vastgoed	64	0	64	2,1
Garages	8	137	145	4,6
BOG	0	13	13	0,4
MOG	21	0	21	0,7
TOTAAL BEZIT ONGEWOGEN	2.924	195	3.119	100
TOTAAL BEZIT GEWOGEN	2.939	85	3.024	100

eenzelfde woonruimte verdeelsysteem: WoningNet regio Utrecht.

Onze woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn hierop een uitzondering. Deze woningen worden – met instemming van de gemeente – aangeboden via Huiswaarts.nu. De wens van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is dat wij via WoningNet regio Utrecht gaan aanbieden. In 2025 zijn de voorbereidingen getroffen om per 1 januari 2026 de overstap te maken naar WoningNet regio Utrecht. In samenwerking met de gemeente en de betrokken woningcorporaties is een zorgvuldige overgangsregeling tot stand gekomen voor woningzoekenden.

MUTATIES

In 2025 was de mutatiegraad 5,9% (2024: 5,6% en 2023: 5,9%). In totaal zijn er in 2025 197 huurcontracten opgezegd, waarvan 187 woningen (2024: 164).

1.2.3 GEMIDDELD AANTAL REACTIES

Het gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woningen (totaal aan reacties, gedeeld door het gepubliceerde aanbod, inclusief urgenten en exclusief nieuwbouw) stijgt van 200 reacties in 2024 naar 282 reacties in 2025 voor de gemeente Rhenen (41%).

Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug neemt dit toe van 147 reacties in 2024 naar 300 reacties in 2025 (104%).

Voor beide gemeenten komt de stijging doordat er relatief weinig woningen beschikbaar zijn terwijl de vraag groot is. Het beperkte aanbod wordt veroorzaakt door weinig nieuwbouw, huisvesting van bijzondere doelgroepen en beperkte doorstroming van senioren en middeninkomens. Veel senioren blijven graag in hun vertrouwde woning wonen en huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoning kunnen moeilijk doorstromen naar de koop- of vrije huursector.

Gemiddeld aantal weigeringen

In 2025 bedraagt het gemiddeld aantal weigeringen bij het woningaanbod in de gemeente Rhenen 2,5 per woning. Daarmee zet de dalende trend van de afgelopen jaren door (2024: 3,2 en 2023: 3,9).

In de gemeente Utrecht ligt het gemiddeld aantal weigeringen in 2025 op 1,1 per woning. Ook hier is sprake van een afname ten opzichte van voorgaande jaren (2024: 2,2 en 2023: 2,0).

Het aantal weigeringen in de Foodvalley is toegenomen, terwijl het aantal weigeringen voor ons woningaanbod afneemt. Het is niet onderzocht wat de mogelijke redenen hiervan kunnen zijn.

Inschrijftijden en zoektijden

De gemiddelde inschrijftijd is de gemiddelde duur dat woningzoekenden ingeschreven staan tot het moment waarop zij een aangeboden woning accepteren.

Inschrijftijd in jaren Gemeente	2025	2024	2023
Rhenen	8,8	6,6	5,3
Utrechtse Heuvelrug	6,6	6,5	5,3

De zoektijd meet hoe lang woningzoekenden actief naar een woning zoeken. Dit is de periode tussen de eerste reactie op een woning en de uiteindelijke toewijzing (exclusief urgenten).

Zoektijd in jaren gemeente	2025	2024	2023
Rhenen	2,8	3,2	2,9
Utrechtse Heuvelrug	4,2	2,0	2,8

De zoektijd voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt mede beïnvloed door het beperkte aantal mutaties en toewijzingen aan specifieke doelgroepen, waardoor deze bij kleine aantallen sterk kan schommelen en relatief snel kan oplopen.

1.2.4 BIJZONDERE DOELGROEPEN EN URGENTEN

Van de 188 vrijgekomen beschikbare woningen is een deel toegewezen aan bijzondere doelgroepen en urgenten.

Zorgappartementen

Zorgappartementen worden toegewezen op voordracht van een zorginstelling. In 2025 zijn 8 zorgappartementen in gemeente Rhenen op voordracht van een zorgorganisatie bemiddeld.

Uitstroom BW/MO

In 2025 is in de gemeente Rhenen één woning toegewezen aan een uitstroomer via het BW/MO-traject. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn twee woningen toegewezen aan uitstroomers.

Stadsvernieuwingsurgenten

Woningzoekenden die hun binnen de gemeente gelegen woonruimte moeten verlaten vanwege sloop, hebben recht op een stadsvernieuwingsurgentie. In 2025 hebben 36 stadsvernieuwingsurgenten hun urgentie benut.

Urgenten

Woningzoekenden kunnen in aanmerking komen voor urgentie als zij voldoen aan de strenge voorwaarden uit de huisvestingsverordeningen van de gemeenten Rhenen en Utrechtse Heuvelrug. In Rhenen beoordeelt een onafhankelijke urgentiecommissie de aanvragen. In Utrechtse Heuvelrug worden aanvragen behandeld en urgenties afgegeven door het Vierde Huis.

In 2025 is er in de gemeente Rhenen 1 woning op basis van de hardheidsclausule toegewezen, in de gemeente Utrechtse Heuvelrug 1 op basis van bijzondere doelgroep met maatschappelijk belang (vrijwillige brandweer).

Statushouders

In 2025 is de taakstelling voor de gemeente Rhenen volledig gehaald en is de achterstand van 2024 weggewerkt. Hiervoor zijn in totaal 17 woningen beschikbaar gesteld. De taakstelling voor de Utrechtse Heuvelrug wordt over verschillende corporaties verdeeld. Wij hebben in 2025 in deze gemeente 3 woningen beschikbaar gesteld waarin 9 statushouders zijn gehuisvest.

1.2.5 ONTWIKKELING WONINGPORTEFEUILLE

Onze woningportefeuille heeft zich in 2025 als volgt ontwikkeld:

Nieuwbouw en herstructurering

Met nieuwbouwprojecten spelen we in op de behoefte aan betaalbare woningen en stimuleren we de doorstroming voor starters, gezinnen en bijzondere doelgroepen. In 2025 zijn er geen eigen nieuwbouwprojecten opgeleverd. Wel is er voortgang geboekt in verschillende projecten en is de projectportefeuille verder uitgebreid. Daarnaast zijn er 15 flexwoningen gerealiseerd aan de Binnenweg. Deze woningen zijn eigendom van de gemeente Rhenen en worden door Rhenam beheerd.

Ontwikkeling eigen bezit

Aan de Dokter Wallerstraat in Rhenen staat een wooncomplex met 90 appartementen. Uit onderzoek is gebleken dat het renoveren en toekomstigbestendig maken van deze appartementen kwalitatief en financieel niet haalbaar is. Dit heeft geleid tot het besluit om de huurders te informeren over de voorgenomen sloop van de woningen en het plan om hier 190 duurzame, nieuwe appartementen voor terug te bouwen. 140 sociale huur appartementen en 50 koopappartementen. De gemeente is de initiatiefnemer voor deze koopappartementen. Deze ontwikkeling is in 2024 opgestart en in 2025 heeft de planvor-

ming verder plaatsgevonden. Vanaf 1 oktober 2024 hebben 74 huishoudens een andere woningen gevonden. In 2026 wordt het investeringsbesluit genomen en vindt de aannemerselectie plaats.

Aan de Rijksstraatweg in Elst staat een complex van 8 woningen op een eigen perceel van Rhenam. Ook voor dit complex wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om zo optimaal mogelijk te verdichten. Het streven is om hier 36 appartementen te realiseren. De huidige (tijdelijke) huurders en omwonenden zijn geïnformeerd over de op stapel staande sloop van de woningen en de nieuwbouw. Gelijkijdig zijn er door een stedenbouwkundige diverse mogelijkheden verkend voor invulling van het perceel. In medio 2025 is het principeverzoek ingediend. De gemeente heeft vervolgens een aantal architectonische voorwaarden gesteld. Deze zijn uitgewerkt in het schetsontwerp en deze wordt beoordeeld. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2026 het investeringsbesluit kan worden genomen. De oorspronkelijke planning was in 2025 maar dit bleek achteraf niet realistisch.

Allemanswaard is een multifunctioneel centrum in Amerongen, waarvan sporthal De Ploeg onderdeel uitmaakt. Sinds 2020 is Rhenam in gesprek met de gemeente Utrechtse Heuvelrug en andere betrokkenen over de toekomst van de sporthal. Rhenam wil de sporthal afstoten, omdat deze niet past binnen de volkshuisvestelijke taak van een corporatie en bovendien verliesgevend is. Aanvankelijk is ingezet op sloop, zodat de locatie volledig benut kon worden voor nieuwbouw. Dit bleek maatschappelijk niet haalbaar, onder meer vanwege het ontbreken van een alternatieve locatie voor een sporthal. Daarom is gekozen voor verkoop. In 2025 is op bestuurlijk niveau een principeakkoord bereikt over de overname van sporthal De Ploeg door de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In februari 2026 heeft de gemeente-

raad ingestemd met het renovatieplan en de aankoop. De overdracht van de sporthal staat gepland uiterlijk 1 juli 2026.

Ontwikkeling in samenwerking met derden

De gemeente Rhenen had de ambitie om in de komende jaren 150 flexwoningen te realiseren. De eerste 15 flexwoningen zijn door de gemeente ontwikkeld en gerealiseerd op een locatie aan de Binnenweg in Rhenen. Rhenam wijst deze woningen toe, verhuurt ze en beheert ze namens de gemeente. De woningen zijn eind 2024 gefabriceerd en in maart 2025 op locatie geplaatst. Door afhankelijkheid van de aansluiting op het elektriciteitsnet en de afronding van de bezwarenprocedure rondom de bouwvergunning, liep de ingebruikname vertraging op. De bewoners zijn in september 2025 ingetrokken.

Op de Achterbergsestraatweg in Rhenen onderzochten de gemeente en Rhenam de mogelijkheid om circa 24 flexwoningen te realiseren. De gemeenteraad heeft echter tegen deze plannen gestemd. Daarbij heeft zij ook besloten dat er op geen andere locatie flexwoningen worden geplaatst. Dat betreuren wij, juist omdat hiermee een kans verloren is gegaan om passende en betaalbare woningen toe te voegen.

Elst

Voor een turnkey ontwikkeling op de Schoolweg in Elst is in 2025 een investeringsbesluit genomen voor het realiseren van 14 appartementen. Helaas heeft de ontwikkelaar er voor gekozen om deze appartementen in eigen beheer te houden en sociaal te verhuren.

Achterberg West

In Achterberg heeft een projectontwikkelaar een plan uitgewerkt voor ruim 100 woningen, waarvan 28 in de sociale huursector. Rhenam is in gesprek om tot overeenstemming te komen over de afname van deze woningen. Begin 2025 gingen we er nog van uit dat de bouw begin 2026 kon starten. De besluitvorming verloopt echter langzamer dan verwacht, waardoor nog geen investeringsbesluit is genomen. Dit besluit verwachten we in het tweede kwartaal van 2026 te nemen.

Rijksstraatweg Leersum

In 2025 hebben we een investeringsbesluit genomen voor het realiseren van 6 appartementen op Rijksstraatweg te Leersum. De verwachting is dat de bouw start in 2026.

Aan de Bosrand (Majoorsweg) Amerongen

In 2025 hebben we een investeringsbesluit genomen voor de realisatie van 13 appartementen in het project Aan de Bosrand (Majoorsweg). De start van de bouw heeft echter nog niet plaatsgevonden vanwege een bezwaarprocedure. De uitspraak wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2026.

Daarnaast lopen er diverse andere initiatieven, zowel in de gemeente Rhenen als in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, waaronder Achterberg-Zuid, de Koenenstraat en het Damkro-terrein.

Naast bovengenoemde initiatieven lopen er diverse verkennende gesprekken met ontwikkelaars over verschillende locaties in Rhenen en Utrechtse Heuvelrug, zoals Achterberg Zuid en Fransehof. In 2026 zullen de gesprekken worden voortgezet en willen we afspraken maken over de afname van sociale huurwoningen om tot samenwerking te komen.

Taakoverdracht

In 2025 liet Stedelink weten dat zij zich volledig wil terugtrekken uit Leersum. Zij verzocht ons om haar volledige volkshuisvestelijke taak in Leersum over te nemen, die zij uitvoert in 244 woningen in Leersum. Wij vinden het belangrijk dat de woningportefeuille van Stedelink behouden blijft voor de sociale woningmarkt. Daarom zijn wij in gesprek gegaan over een taakoverdracht. De gemeente Utrechtse Heuvelrug is ook een van de gesprekspartners vanwege bepalingen die van toepassing zijn op deze taak. Eind 2025 hebben we een eerste bod uitgebracht. Indien Stedelink en wij tot overeenstemming komen, vindt de overdracht van de taak plaats in het derde of vierde kwartaal van 2026.

1.3 DUURZAAMHEID EN INSTANDHOUDING

We hebben onze aanpak voor het verduurzamen van het bestaande bezit aangepast. Dit komt doordat de aard van het werk steeds meer versnipperd raakt: kleinere complexen, aangebroken complexen en uiteenlopende situaties. Hierdoor vraagt het verduurzamen vaker om een gedifferentieerde aanpak, waarbij naast complexgewijze projecten ook maatwerk per woning of kleiner cluster nodig is. De voorheen gangbare grootschalige aanpak is daardoor niet langer in alle gevallen passend.

Door de samenwerking met onze partners te intensiveren, hebben we een effectievere werkwijze kunnen ontwikkelen. Kenmerkend voor deze intensivering is dat we nog maar een ronde maken om de benodigde informatie op te halen. Daarbij nemen wij niet meer altijd alles zelf op; in sommige gevallen haalt de partner voor ons de benodigde gegevens op of wij voor hen. Dit zorgt voor een betere afstemming, meer flexibiliteit en uiteindelijk een efficiënter proces.

We hebben in 2025 50 EFG-labels weggewerkt. Per 1-1-2026 resteerde een opgave van 311 EFG-labels, waarvan circa 90 woningen deel uitmaken van twee complexen waarvoor een (voorgenomen) sloopbesluit geldt. In het eerste kwartaal van 2026 zijn nog eens 42 EFG-labels uit lopende projecten afgemeld, waarmee de resterende opgave uitkomt op circa 270 woningen. Met een verwachte productiecapaciteit van circa 80 woningen per jaar zien wij het als haalbaar om deze opgave in de komende drie jaar weg te werken. Voor het verloop van de energielabels zie tabel op de volgende pagina. Voor de toelichting zie pagina 8.

AANTALLEN PER ENERGIELABEL			
ENERGIELABELS	2025	2024 *	2024
A+++	62	62	62
A++	56	56	193
A+	100	53	352
A	1.208	1.153	717
B	348	351	351
C	550	575	578
D	241	270	267
E	132	164	163
F	55	70	70
G	124	127	128
TOTAAL	2.876	2.881	2.881

1.3.1 BELEID EN VISIE

De overgang van denken in energielabels naar het denken in warmtevraag (2050) heeft in 2025 tot verdieping van bestaand beleid geleid. Deze zogenaamde richtinggevende kaders zijn direct opgenomen in de werkinstructie van de duurzaamheidsprojecten. Daarnaast zorgen berichten over de afschaffing van de salderingsregeling in datzelfde jaar voor veel vragen van huurders over de verdeling van baten en lasten. Deze ontwikkelingen waren aanleiding om af te stappen van een verplicht aanbod qua zonnepanelen richting huurders.

Daarmee hebben we laten zien dat we als organisatie wendbaar zijn en kunnen inspelen op veranderende omstandigheden.

1.3.2 SAMENWERKEN

In 2024 is de samenwerking met één van de duurzaamheidspartners beëindigd. Ter borging van de continuïteit van de duurzaamheidsopgave is aansluitend een selectieprocedure doorlopen voor het aantrekken van een nieuwe partner. Met deze partner is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In 2025 heeft de nieuwe partner de eerste voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van projecten die gepland staan voor uitvoering in 2026.

1.3.3 KOSTENBEHEERSING EN INKOOPPROCES

Voor werkzaamheden, waaronder grote mutaties waarbij sprake is van naar verwachting hoge kosten, is een aangescherpte werkwijze vastgesteld. Onderdeel hiervan is het opvragen van meerdere aanbiedingen, met als doel meer grip te krijgen op kosten en marktconforme, doelmatige prijsvorming te borgen. Deze aanpak is inmiddels verankerd in de reguliere werkprocessen en draagt bij aan transparante en beter onderbouwde besluitvorming. Vanwege het beperkte aantal grote mutaties sinds de invoering (drie in totaal) heeft nog geen integrale analyse van de baten en lasten van dit werkproces plaatsgevonden, mede in relatie tot de extra tijdsinzet die deze werkwijze vraagt.

1.3.4 INSTANDHOUDINGSKOSTEN

ONDERHOUD		
ONDERHOUD (x € 1.000)	REALISATIE 2025	BEGROTING 2025
Planmatig en contractonderhoud	6.152	6.222
Dagelijks onderhoud	2.716	2.638
TOTAAL	8.868	8.860

De bovenstaande bedragen betreffen de directe onderhoudskosten (exclusief toegerekende organisatiekosten). Het gerealiseerde onderhoud ligt in lijn met de begroting. We zien dat het steeds beter lukt om het geplande onderhoud ook daadwerkelijk uit te voeren, ondanks de complexiteit en uitvoeringsdruk.

1.4 LEEFBAARHEID, WONEN EN WELZIJN

1.4.1 GEBIEDSGERICHT WERKEN

Bij Rhenam draait prettig wonen om meer dan alleen de woning. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders in een fijne en veilige omgeving wonen, waarin zij zich thuis voelen. Daarom zetten wij ons actief in voor de leefbaarheid van de woonomgeving. Vooruitlopend op ons ondernemingsplan 'Bouwen met zorg en aandacht' is de formatie voor de afdeling wonen uitgebreid met de functie van wijkbeheerder en bewonersbegeleider. Dit zet ons mede in positie om onze huurders nog beter van dienst te zijn.

Onze twee wijkconsulenten en twee wijkbeheerders zijn per duo verantwoordelijk voor een eigen deel van ons werkgebied. Binnen dit gebied vormen zij het eerste aanspreekpunt en een vertrouwd gezicht voor onze huurders en samenwerkingspartners. Daarnaast zijn er twee technisch beheerders, een bewonersbegeleider en een huurincassoconsulent actief in het gehele werkgebied.

1.4.2 LEEFBAARHEID

Door wijkgericht te werken, zetten we direct in op de leefbaarheid in onze wijken. De wijkconsulent en wijkbeheerder trekken hierin gezamenlijk op. Zij richten zich op het bevorderen van participatie van huurders, evenals op ontmoeting en verbinding. Waar mogelijk werken we hierbij samen met onze netwerkpartners in de wijk.

Overlast en woonfraude

Gedurende het jaar hebben wij samen met onze samenwerkingspartners bij diverse overlastsituaties, zoals burencollicten, zorgmijders en illegale activiteiten samen opgetrokken. Het is voor ons van groot belang dat onze huurders in een prettige

woonomgeving kunnen wonen. Signalen van woonfraude onderzoeken wij altijd zorgvuldig, om een veilige en aangename leefomgeving te waarborgen. Overlast of woonfraude kan aanleiding zijn voor een gedwongen ontruiming van een woning.

De ontdekking van een hennepkwekerij is hiervan een voorbeeld, gezien het illegale karakter en de risico's op brandgevaarlijke situaties. In de hennepconvenanten met de gemeenten Rhenen en Utrechtse Heuvelrug is afgesproken dat een strikte aanpak wordt gehanteerd. In 2025 hebben wij één woning ontruimd vanwege woonfraude.

Buurtbemiddeling

We nemen niet alle meldingen van burenoverlast zelf in behandeling. Onze huurders kunnen in de gemeente Rhenen en in de gemeente Utrechtse Heuvelrug gebruik maken van buurtbemiddeling. Rhenam Wonen is lid van de stuurgroep, die verder uit de gemeente en de welzijnsorganisatie bestaat. Buurtbemiddeling is een methode om burens (weer) met elkaar in gesprek te laten komen en het onderlinge contact te herstellen. In het kader van buurtbemiddeling gaan onafhankelijke vrijwilligers in samenwerking met bewoners op zoek naar oplossingen voor (langer lopende) problemen tussen burens. Wij leveren hieraan een financiële bijdrage van ca. € 10.000.

1.4.3 WONEN, WELZIJN EN ZORG

In zowel de gemeente Rhenen als de gemeente Utrechtse Heuvelrug zien we een steeds grotere groep ouderen. Er is sprake van dubbele vergrijzing: zowel het aantal ouderen neemt toe als de leeftijd die zij bereiken. Tegelijkertijd huisvesten we steeds meer

mensen met psychische problemen, fysieke gezondheidsklachten en licht verstandelijke beperkingen, als gevolg van de extramuralisering van de zorg. Omdat wij goede ondersteuning van deze kwetsbare doelgroepen belangrijk vinden, nemen wij deel aan verschillende overleggen in het sociaal domein (welzijn en zorg).

Zo werken wij samen met sociale teams op het gebied van vroegsignalering, bijvoorbeeld bij schulden en sociale of medische problematiek. Daarnaast nemen wij deel aan lokale en regionale ketensamenwerkingen voor de aanpak van maatschappelijk relevante vraagstukken in onze werkgebieden, zoals de ondersteuning van bewoners met verward gedrag, de integrale aanpak van multiproblematiek en de persoonsgebonden aanpak (PGA; verstoring van veiligheid en bedreiging).

In de gemeente Rhenen is het initiatief "Samen Bouwen aan Wonen met Welzijn en Zorg" gestart. Dit initiatief heeft als doel om samen met alle betrokken partijen te zorgen dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en dat de zorg aan huis verder wordt ontwikkeld en versterkt. Daarnaast richt het zich op het vergroten van kennis en bewustwording rondom het ouder worden. De betrokken partijen hebben uitgesproken deze opgaven gezamenlijk en met voortvarendheid aan te pakken.

Langer zelfstandig wonen

Van onze woningen is een deel gelabeld als seniorenwoning. Onder bepaalde voorwaarden geven wij huurders met een beperking een bijdrage voor de woonvoorzieningen, als de gemeente die niet meer vergoedt in het kader van de WMO. Onze bijdrage is 50% van de kosten van de aanpassingen(en) met een maximum van € 1.000 inclusief btw.

Wij hadden in 2025 binnen onze vastgoedportefeuille verschillende woon-zorgcomplexen:

Achterberg

- Nateland - 12 studio's met begeleid wonen voor personen met een verstandelijke beperking (Passabel)
- De Linde - 24 studio's met 24-uurszorg voor senioren (QuaRijn)

Amerongen

- De Rotonde - 8 appartementen met begeleid wonen voor jongeren met Autisme (Styx)
- Allemanswaard - 6 appartementen plus gemeenschappelijke ruimte met begeleid wonen voor jongeren met Autisme (Styx)

Elst

- De Tabakshof - 16 (zorg)appartementen voor senioren met een zorgindicatie (QuaRijn)

Rhenen

- De Tollekamp - 34 (zorg)appartementen voor senioren met een zorgindicatie (Charim)

1.5 DIENSTVERLENING

KWH-label

In 2025 is de KWH-meting naar klantwaardering uitgevoerd. Rhenam behaalde daarbij een gemiddelde score van 7,78. Dit is een verbetering ten opzichte van de 7,7 in 2024. We zijn trots op dit resultaat. Dagelijks zetten onze medewerkers en samenwerkingspartners zich in om de tevredenheid van onze huurders op peil te houden.

Elk kwartaal meten we deze tevredenheid en gebruiken we de uitkomsten om onze dienstverlening en processen verder aan te scherpen en te verbeteren. Het KWH-certificaat is opnieuw voor twee jaar verlengd.

Huurderportaal

Op 31 december 2025 zijn er 1347 gebruikersaccounts geactiveerd. Het huurderportaal is een aanvulling op de al bestaande (communicatie)kanalen. In 2026 wordt gestart met de verdere optimalisering van de dienstverlening zoals benoemd als één van de speerpunten in de strategische koers 2026-2030.

Klachten en geschillen

In 2025 zijn er bij de Geschillencommissie drie klachten van huurders van Rhenam Wonen binnengekomen. Deze klachten zijn door de Geschillencommissie niet ontvankelijk verklaard.

Op het moment dat huurders er niet met ons uitkomen, kunnen zij bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o. terecht.

Bestuursverslag



2.1 CORPORATE GOVERNANCE

Rhenam Wonen is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet en heeft een stichting als rechtsvorm. Ons werkveld is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). De maatschappelijke bestemming van ons vermogen waarborgen wij door professioneel toezicht, een heldere en doelmatige inrichting van de organisatie, goede dienstverlening en een open dialoog met onze belanghouders.

Rhenam Wonen heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel met een eenhoofdig bestuur, namelijk een directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen van Rhenam houdt toezicht op het bestuur. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf personen.

Toezichtskader

De taken van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement en een Reglement Raad van Commissarissen. Bestuur en Raad van Commissarissen hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht. De Governancecode Woningcorporaties vormt het kader voor goed bestuur en toezicht. Wij onderschrijven de principes en best-practicebepalingen uit deze code.

Toetsingskader

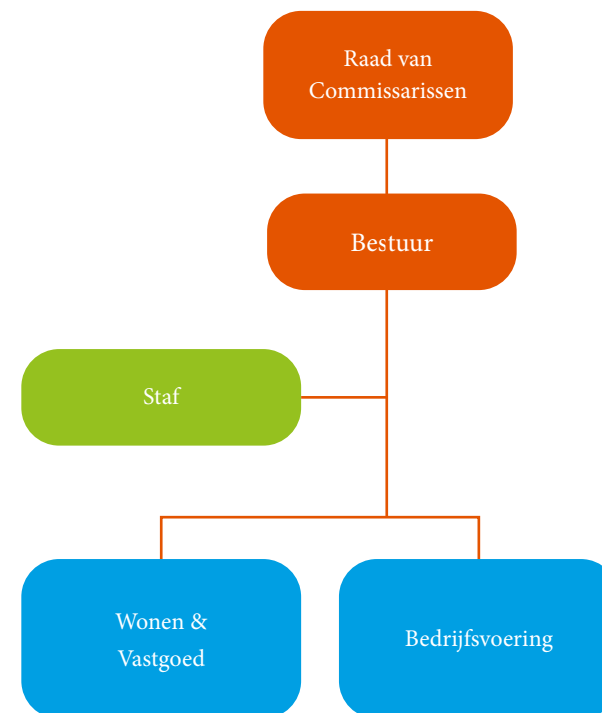
Het ondernemingsplan vormt het belangrijkste inhoudelijke toetsingskader voor de Raad van Commissarissen en wordt jaarlijks vertaald naar jaarplannen en (meerjaren)begroting. Aanvullend beschikt Rhenam over verschillende beleids- en sturingsdocumenten, waaronder een integriteitscode (ethische gedragscode), een regeling ongewenste omgangsvormen en een klokkenluiders-/meldregeling.

Conform de Governancecode maken wij relevante governance- en beleidsdocumenten openbaar via www.rhenam.nl. De Raad van Commissarissen ziet toe op de naleving van de Governancecode.

2.2 PERSONEEL EN ORGANISATIE

Rhenam Wonen kent een compacte organisatie met korte lijnen. De organisatie staat voor de menselijke maat, richting huurders en als collega's onder elkaar.

Rhenam Wonen heeft een eenhoofdig bestuur. De afdelingen Wonen & Vastgoed en Bedrijfsvoering worden allebei aangestuurd door een manager. De directeur-bestuurder vormt samen met de beide managers en de bestuurssecretaris het MT.



Gezien onze omvang hebben we niet alle disciplines en specialismes in eigen huis. Er wordt daarom actief gebruik gemaakt van een 'flexibele schil', zowel om de benodigde expertise in te huren, als om projectmatig extra capaciteit in te zetten. Het gaat bijvoorbeeld om juridisch en fiscaal advies, treasury, bouwkostenskundigen en projectleiding. We hebben daarnaast afspraken met externe partners die voor ons een aantal specifieke taken uitvoeren, zoals het IT-beheer en het afrekenen van de stookkosten.

Ook wordt er actief samengewerkt met andere corporaties om zo meer expertise in eigen huis te krijgen en schaalvoordeel te behalen.

Een kleine organisatie kent een zekere kwetsbaarheid, omdat uitval niet gemakkelijk met eigen mensen kan worden opgevangen. De flexibele schil is ook in dát opzicht van belang. We borgen hiermee de continuïteit van het primaire proces (klachtenonderhoud, leefbaarheid en verhuur) en zijn in staat om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Organisatieontwikkeling

In 2025 is verder gebouwd aan de organisatieontwikkeling binnen Rhenam. Daarbij is gebleken dat de huidige personeelscapaciteit onvoldoende is om alle ambities te realiseren, waardoor het personeelsbestand, in lijn met landelijke ontwikkelingen groeit; in totaal zijn 6 vacatures vervuld. Tegelijk is gewerkt aan de uitwerking van actiepunten uit het medewerkersonderzoek 2023, met focus op werkdruk, waardering, aanspreekbaarheid en een inspirerende werkom-

geving, wat bijdraagt aan een toekomstbestendige organisatie.

Personele bezetting

Per 31 december 2025 had Rhenam 31 medewerkers in dienst, wat overeenkomt met 27,21 fte (2024: 24,9 fte). Het gemiddeld aantal fte over 2025 kwam uit op 26,45 (2024: 25,35 fte). In totaal zijn in 2025 6 nieuwe medewerkers gestart en zijn 5 medewerkers uit dienst gegaan. Er waren dit jaar geen stagiaires binnen de organisatie. Bij de werving van nieuwe medewerkers besteden we aandacht aan een meer divers personeelsbestand en focussen we op het aantrekken (en behouden) van jong talent.

Verzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is het afgelopen jaar uitgekomen op 0,62 % (2024: 1,38%), middellang verzuim op 0,49 % (2024: 2,27%), lang verzuim op 1,66 % (2024: 1,40%) en extra lang verzuim op 8,31% (2024: 0,7%). Het totale verzuimpercentage over 2025 kwam daarmee uit op 11,09% (in 2024: 5,75%). De stijging wordt vrijwel volledig verklaard door een toename van het extra lange verzuim, waarbij in 2025 vier medewerkers door langdurige uitval (zowel werkgerelateerd als niet-werkgerelateerd) uit de roulatie zijn geweest. Verzuim is inmiddels een vast agendapunt binnen het MT en krijgt van HR structureel aandacht, gericht op betere monitoring en adequate begeleiding. Voor 2026 wordt een daling van het verzuim verwacht, aangezien het merendeel van de medewerkers met langdurige uitval inmiddels is hersteld en teruggekeerd in het werk.

Opleiding en loopbaanontwikkeling

Opleiding en ontwikkeling zien wij als een belangrijk middel om vitaal te blijven. Het gaat enerzijds om het bijhouden van kennis en vaardigheden die nodig zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden en anderzijds om persoonlijke ontwikkeling. Wij stimuleren medewerkers dan ook om zich te ontwikkelen en gebruik te maken van het loopbaanbudget conform de CAO Woondiensten.

Integriteit en omgangsvormen

In 2025 zijn er geen meldingen ongewenste omgangsvormen geweest en er is geen contact geweest met de externe vertrouwenspersoon.

Personeelskosten

De personeelskosten van Rhenam Wonen zijn in 2025 gestegen ten opzichte van 2024. Ten aanzien van de salariskosten (inclusief sociale lasten en pensioenlasten) liggen de uitgaven in lijn met de begroting; de stijging wordt voornamelijk verklaard door de cao-loonstijging van 3,9% en de uitbreiding van het aantal fte.

De kosten voor overige personeelskosten zijn fors hoger uitgevallen, voornamelijk door circa € 2,0 mln aan extra inhuur, waarvan ongeveer € 1,1 mln samenhangt met de implementatie van het nieuwe ERP-systeem (Zig). De overige inhuur betreft met name vervanging van langdurig zieken en het niet tijdig kunnen invullen van vacatures. Deze inzet was noodzakelijk om het eigen personeel vrij te maken voor het implementatietraject.

In de begroting voor 2025 was reeds rekening gehouden met extra inhuur, waarbij de verwachting was dat een deel van deze kosten geactiveerd kon worden. Op basis van de geldende RJ-richtlijnen en in afstemming met de accountant is echter vastgesteld dat deze kosten volledig als lasten moeten worden verantwoord, aangezien bij een SaaS-oplossing en bij deze werkzaamheden geen sprake is van beschikkingsmacht over een actief en daarmee niet wordt voldaan aan de activeringscriteria. Dit leidt tot een aanzienlijke afwijking ten opzichte van de begroting. De inhuur zal naar verwachting na het eerste kwartaal van 2026 afnemen, als gevolg van de afronding van de implementatie en de nazorgfase van Zig Operations.

Personeelskosten

KOSTEN x € 1.000	2025	2024
Salarissen	1.908	1.805
Sociale lasten	328	296
Pensioenen	251	212
Overige personeelskosten	2.256	604
TOTAAL	4.743	2.917

ICT

In het Ondernemingsplan 2021–2024 was het verbeteren van de ICT-infrastructuur als doelstelling benoemd, onder andere door de overgang naar cloudopslag en plaats- en tijdonafhankelijk werken.

In 2024 is hier invulling aan gegeven met de overgang naar

volledig cloudgebaseerd werken. Daarnaast zijn de eerste voorbereidingen en inventarisaties uitgevoerd voor de implementatie van een nieuw primair systeem: Zig Operations. In 2025 is dit nieuwe primaire systeem geïmplementeerd. De implementatie vond plaats in samenwerking met woningstichting Barneveld, onder begeleiding van Hersense en Zig.

De werkzaamheden voor de overstap naar werken met Teams, OneDrive en SharePoint zijn aan het eind van het eerste kwartaal van 2025 afgerond. Eind 2025 zijn de laatste applicaties die niet toekomstbestendig waren uitgefaseerd. Vanaf 2026 werkt Rhenam Wonen volledig in de cloud.

2.3 VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD (OR)

Rhenam heeft een OR van 3 leden met een bedrijfsbrede vertegenwoordiging. De directie en de OR hebben in 2025 4 keer overleg gevoerd. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de implementatie van een nieuw primair systeem (Zig).

Dit was een groot en ingrijpend project wat veel onrust en hectiek veroorzaakte voor vrijwel de gehele organisatie. Zeker ook omdat in het eerste kwartaal, parallel aan ZIG, het 'cloud'-gebaseerd werken zijn intrede deed bij Rhenam, wat een nieuwe manier van werken vraagt. De OR heeft aangedrongen op voldoende personele ondersteuning om de extra werkdruk op te vangen. Daarnaast waren het nieuwe kantoorconcept en het aanhoudende hoge langdurige ziekteverzuim belangrijke agendapunten.

Misschien nog wel de meeste impact op Rhenam betrof het

plotseling overlijden van een naaste collega in het voorjaar van 2025. Hier is nadien uiteraard veel aandacht voor geweest. Het leed is breed gedragen in de organisatie en tot op de dag van vandaag blijft het een groot gemis.

Vast onderdeel op de agenda is het welzijn van de medewerkers van Rhenam. Vitaliteit is een belangrijke toevoeging op de agenda geworden en daarom is in 2025 onderzoek geweest naar mogelijkheden om dat te stimuleren vanuit Rhenam. Een van de opties is het introduceren van bijvoorbeeld een fietsplan of een vitaliteitsbudget. Hierover wordt in 2026 een besluit genomen.

Op de agenda voor 2025 stond ook het opnieuw uitschrijven van een OR-verkiezing. Conform het OR-reglement moet dit elke 3 jaar gebeuren. Echter, gezien de enorme belasting op de organisatie door het Zig-project is dat uitgesteld naar het eerste half jaar van 2026.

Wat verder nog aan bod gekomen is in 2025 zijn het actualiseren van de volgende beleidsstukken, waar de OR mee heeft ingestemd:

- Verzuimbeleid;
- Demotiebeleid;
- Klokkenuidersregeling (concept behandeld in 2025, instemming begin 2026);
- Integriteitsregeling (concept behandeld in 2025, instemming begin 2026).

Daarnaast is de OR in 2025 gevraagd om advies uit te brengen over de volgende zaken:

- Advies benoeming voorzitter raad van commissarissen;

- Advies opsplitsen functie van assetmanager in teamleider vastgoed en assetmanager;
- Advies over het introduceren van afdelingsbudget.

Naast het reguliere overleg heeft de voorzitter van de OR minimaal één keer per jaar overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen. Op 26 september 2025 vond een prettig gesprek plaats met de vertrekkende voorzitter. Tijdens dit gesprek is onder meer gesproken over het algehele welzijn van het personeel tijdens de hectische periode die Zig met zich meebracht, evenals over het relatief grote aantal nieuwe gezichten binnen Rhenam. Dit betrof zowel eigen medewerkers als externe inhuur en consultants, wat heeft geleid tot extra drukte en onrust binnen de organisatie.

Nadien vond er ook een overleg plaats tussen de voorzitter van de OR en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen over de werving van de nieuwe voorzitter, waarbij ook de OR formeel om advies gevraagd is. Na de benoeming eind 2025 is begin 2026 een kennismaking geweest met de nieuwe voorzitter van de raad van commissarissen. Dat werd als prettig en constructief ervaren.

- Regulier overleg met directeur-bestuurder en HR (4 keer);
- Herbenoeming directeur-bestuurder;
- OR-verkiezingen;
- Advies over aanvulling secundaire arbeidsvoorwaarden (vitaliteit i.c.m. reiskosten en fietsplan);

- Welzijn medewerkers als gevolg van:
 - Adoptie procesgericht werken met Zig i.c.m. eigenaarschap medewerkers;
 - Voorgenomen taakoverdracht woningen Stedelink en impact op formatie;
 - Invulling openstaande vacatures;
 - Strategische koers 2026-2030, waarbij 'zorg' in het algemeen een speerpunt is.

2.4 BELANGHOUDERS EN SAMENWERKINGS- VERBANDEN

Wij kiezen voor een actieve rol in de samenleving. Om onze kerntaak 'wonen' goed te vervullen, willen we een volwaardige samenwerkingspartner zijn voor maatschappelijke organisaties, bijvoorbeeld binnen het sociaal domein. Door de krachtenbundeling kunnen we als organisaties slagvaardiger optreden en meer bereiken. Hierna volgt een overzicht van onze belangrijkste samenwerkingspartners.

Huurdersorganisaties

Wij werken nauw samen met onze twee huurdersorganisaties: de Huurdersorganisatie REA en het Huurdersplatform Amerongen & Omstreken (HpF A&O). We overleggen aan de voorkant van de advies- en instemmingsvragen, voordat we het formele adviestraject ingaan. Ook is er overleg over de wijze van participeren en het activiteitenplan van de huurdersorganisaties. Met beide huurdersorganisaties hebben we een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De REA en HpF A&O werken aan een fusie. Vooruitlopend op de fusie trekken zij al samen op, bijvoorbeeld bij het uitbrengen van advies.

REA

De Stichting Huurdersorganisatie REA behartigt de belangen van de huurders in Rhenen, Elst en Achterberg. Op basis van een vooraf besproken begroting, heeft REA in 2025 € 16.338.59 ontvangen voor de kosten die zijn gemaakt voor hun werkzaamheden.

HpF A&O

Stichting Huurdersplatform Amerongen & Omstreken (HpF A&O) komt op voor de belangen van huurders in Amerongen en omstreken (gemeente Utrechtse Heuvelrug). Op basis van een vooraf besproken begroting, heeft HpF A&O in 2025 € 9.740 ontvangen voor de kosten die zijn gemaakt voor hun werkzaamheden.

Overleg

In 2025 vonden drie bestuurlijke overleggen plaats tussen Rhenam Wonen en de gezamenlijke huurdersorganisaties. Er kwamen diverse onderwerpen aan bod, zoals de prestatieafspraken, voortgang van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten en de begroting 2026. Daarnaast vonden enkele themabijeenkomsten plaats. Zo waren het ondernemingsplan en het huurbeleid thema's die besproken zijn met de huurdersorganisaties.

Gemeenten

De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Rhenen zijn belangrijke stakeholders en samenwerkingspartners. Wij voeren met beide gemeenten meerdere keren per jaar formeel bestuurlijk overleg. Met de gemeente Utrechtse Heuvelrug vindt dit

overleg plaats in Federatieverband (samenwerkingsverband van NabijWonen en Rhenam).

Daarnaast heeft de directeur-bestuurder op regelmatige basis informeel overleg met de wethouder Wonen van beide gemeenten. Ook op ambtelijk niveau vindt regelmatig overleg plaats.

Collega-corporaties

Zowel binnen de regio Foodvalley, als binnen de regio U16 investeren wij in de samenwerking met collega-corporaties. Met de corporaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug werken we samen in Federatieverband. In de U16 participeren wij in de RWU.

Omdat de Foodvalley ons kerngebied is, is de samenwerking met de Foodvalley-corporaties het intensiefst. Samen met de Foodvalley-corporaties delen we kennis en werken we op verschillende terreinen nauw samen, bijvoorbeeld op het gebied van HRM, bedrijfsvoering, governance vraagstukken en communicatie. Dit stelt ons in staat om onze effectiviteit te vergroten.

Prestatieafspraken

Zowel in de gemeente Rhenen als in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn in 2025 nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt. In beide gemeenten zien de nieuwe prestatieafspraken toe op de periode 2026-2030.

Zorg- en welzijnspartijen

Rhenam werkt in haar werkgebied ook samen met diverse zorg- en welzijnspartijen. Onze belangrijkste samenwerkingspartners zijn Welzijn Rivierenstroom, Styx, Charim, Quarijn en Sante. De lijnen zijn kort. Zowel medewerkers als bestuurders weten elkaar te vinden. De nadruk in de samenwerking ligt op leefbaarheid in de wijken en het opvangen van de effecten van de vergrijzing. Met het oog op de ontwikkelingen in de wijken en de vraagstukken van onze bewoners zal de samenwerking zich moeten verbreden, denk aan geestelijke gezondheidszorg en veiligheid.

2.5 DEELNEMINGEN EN VERBINDINGEN

Rhenam heeft ultimo 2025 geen verbindingen.

Rhenam was in 2025 deelnemer in WoningNet nv met 100 aandelen à € 10,69, in totaal voor € 1.069. Driekwart van de aandelen is gestort en een kwart is opvraagbaar.

Rhenam is deelnemer in 6 VvE's. Deze VvE's zijn deels in eigen beheer, deels in extern beheer. Hieronder is onze deelname in de VvE's weergegeven. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld.

VvE	% appartementsrecht
VvE De Bosrand	3%
VvE De Margriet	71%
VvE Het Rhenense Hof	11%
VvE Trompstaete	23%
VvE Prattenbergh	12%
VvE Allemanswaard (slapend)	100%

2.6 CONTROL- & RISICOPARAGRAAF

2.6.1 CONTROL

Rhenam streeft ernaar om haar doelstellingen maximaal te realiseren en daarbij 'in control' te zijn. We zien risicomanagement daarvoor als een onmisbaar instrument. We vinden het belangrijk om de risico's te (her)kennen die onze doelstellingen kunnen bedreigen en om die risico's, binnen onze risicobereidheid, te beheersen. We streven niet naar het wegnemen van de volledige onzekerheid, maar zien risicomanagement als middel voor het omarmen van de onzekerheid en het verhogen van de stabiliteit en voorspelbaarheid van Rhenam als organisatie. Dit betekent ook het zien van kansen. Daarnaast vinden we het belangrijk om het goede gesprek over de risico's te blijven voeren.

De kaders voor de inrichting van het risicomanagement binnen Rhenam zijn in 2025 expliciet uitgewerkt in ons risicomanagementstatuut. Voor de inrichting van het risicomanagement hanteert Rhenam als basis een integrale benadering, waar voor de rollen en verantwoordelijkheden aangesloten wordt bij het Three Lines model. Deze inrichting sluit aan bij relevante wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit betekent dat niet alleen het bestuur en het management op dit gebied aanspreekbaar is, maar ook alle collega's op de werkvloer onmisbaar zijn als het gaat om het herkennen en beheersen van risico's. De gehele organisatie draagt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het risicomanagement. Risicobeheersing doen we immers samen. Deze integrale risicobenadering sluit aan op de strategische,

de tactische en de operationele sturing en is op basis van een cyclisch proces geïntegreerd in de planning- en controlcyclus.

Het effectief beheersen van risico's vraagt volgens Rhenam meer dan alleen systemen en procedures. Effectieve risicobeheersing begint bij een sterke risicocultuur, waarin houding, gedrag en gedeelde waarden een centrale rol spelen. Het succes van risicomanagement staat of valt met deze zogeheten 'soft controls'. Rhenam ziet hard en soft controls als complementair aan elkaar, waarbij soft controls niet effectief kunnen functioneren zonder hard controls. Daarom kiest Rhenam bewust voor een combinatie van beide: een goede basisinrichting van en aandacht voor soft controls, aangevuld met gerichte hard controls. In risicosessies wordt expliciet aandacht besteed aan de zachte en harde kant van risicobeheersing. Daarnaast vindt tijdens audits toetsing van soft controls plaats.

Naast de uitwerking van het risicomanagementstatuut heeft in 2025 in samenwerking met de RvC tevens de uitwerking van de risicobereidheid plaatsgevonden. Door deze te formaliseren is een helder referentiekader voor besluitvorming, beleidsontwikkeling en het versterken van een gezonde risicocultuur binnen de organisatie ontstaan. Rhenam definieert haar risicobereidheid in 2025 als volgt:

- Strategische risicobereidheid als modaal tot vooruitstrevend.
- Financiële risicobereidheid als vooruitstrevend.
- Compliance en integriteit risicobereidheid als behoudend.

De kwantitatieve risicobereidheid van Rhenam is geïntegreerd in de financiële sturing en toetsing op basis van interne normen.

2.6.2 INTERNE CONTROL EN AUDITS

Rhenam is wettelijk (op basis van het aantal verhuureenheden) niet verplicht om een onafhankelijke controlefunctie in te richten. Desondanks vervult de business controller, in lijn met ons Reglement Financieel Beleid en Beheer, de onafhankelijke controlefunctie middels het uitvoeren van derdelijns audits.

Sinds 2019 voert Rhenam deze audits grotendeels in gezamenlijkheid met de corporaties uit de Foodvalley uit. Dit betekent dat bij de audits een externe auditor wordt betrokken. Deze externe auditor voert, afhankelijk van de inhoud en de planning, de audits dan wel de reviews op de door de business controller uitgevoerde audits uit. De betrokkenheid van de externe auditor zorgt voor eenheid in de uitvoering van de audits waardoor ter lering en verbetering learning-sessies binnen de Foodvalley georganiseerd kunnen worden.

De controlefunctie is ondergebracht in de stafafdeling en rapporteert daarmee rechtstreeks aan de bestuurder en heeft rechtstreeks toegang tot de raad van commissarissen. De business controller stelt hiertoe jaarlijks een audit- en interne controleplan op met daarin de uit te voeren audits en overige interne controles. Dit controleplan is onlosmakelijk verbonden met ons integrale risicomanagement, de frauderisicoanalyse en soft controls.

De audits en interne controles zijn gericht op het verbeteren van de organisatie om de organisatiedoelstellingen te kunnen realiseren. Enerzijds is het doel om tekortkomingen tijdig op te sporen en onvolkomenheden in de toekomst te voorkomen, anderzijds is het doel om toegevoegde waarde te leveren en zorg te dragen voor een effectievere en efficiëntere bedrijfsvoering.

In 2025 zijn vanuit het audit- en interne controleplan de volgende audits uitgevoerd:

- Huurmutatieproces
- Compliance
- Projecten (overloop afronding in 2026)

Daarnaast heeft de business controller de interne controles uit het audit- en interne controleplan 2025 uitgevoerd. De opvolging van de bevindingen die voortkomen uit de audits en interne controles wordt gemonitord. Hierover wordt elk tertiaal gerapporteerd in de tertiaalrapportage.

2.6.3 RISICOMANAGEMENT

In 2025 heeft Rhenam belangrijke stappen gezet in de verdere professionalisering van haar risicomanagement. Naast het opstellen van het risicomangemenstatuut en de uitwerking van de risicobereidheid, zijn de strategische risico's opnieuw geëvalueerd. Deze herijking was, mede door het nieuwe risicomanagementstatuut, ingrijpend: zowel de identificatie, inschatting als beheersing zijn vanaf de basis opnieuw opgebouwd. Hiermee is een stevig fundament gelegd voor toekomstige analyses.

Doordat de risicobereidheid in 2025 is geformaliseerd, was het voor het eerst mogelijk om de beheersing af te zetten tegen de gewenste risicobereidheid. Dit heeft geleid tot een beter inzicht in welke risico's nog extra aandacht vereisen.

De uit de sessie voortgekomen risico's zijn, inclusief een koppeling naar het strategische speerpunt, risico-eigenaar, een risico-inschatting (kans x impact) en de gekoppelde beheersmaatregelen, opgenomen in een risicoregister. Op dit register stuurt Rhenam actief. De risico-eigenaar is zelf op de hoogte van de ontwikkelingen ten aanzien van de eigen risico's, is verantwoordelijk voor het bepalen van beheersmaatregelen en ziet toe op de naleving van de beheersmaatregelen. Dit is een proces dat de continue aandacht van de risico-eigenaren vraagt. De business controller ondersteunt hen hierbij en monitort eventuele opvolging. De risicosessie is samengevat in een risicorapportage.

De belangrijkste risico's voor Rhenam Wonen

Enkele van impactvolle strategische risico's waar Rhenam Wonen mee geconfronteerd wordt zijn:

- Beschikbaarheid en kwaliteit van de medewerkers (kwetsbaarheid organisatie);
- Niet realiseren beschikbaarheidsopgave;
- Geen duurzaam verdienmodel;
- Digitale kwetsbaarheid (cyber);
- Onvoldoende aansluiting woon- zorgaanpak op kwetsbare huurders.

Eén strategisch risico valt buiten de risicobereidheid: het cyberrisico. Voor dit risico worden in 2026 aanvullende beheersmaatregelen geïmplementeerd. Daarnaast zijn vanuit de strategische risicoanalyse meerdere kansen geïdentificeerd. Omdat risicomanagement volgens Rhenam niet alleen over het mitigeren van risico's gaat, maar ook over het benutten van kansen, wordt aan deze kansen in 2026 ook aandacht gegeven.

Risico's en de begroting

Als onderdeel van het begrotingsproces wordt de impact van de risico's tevens middels scenario's beoordeeld en gewogen.

Risico's en opdrachtgeverschap

Risico's voortkomend uit opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en grote transacties met derden zijn meegenomen in onze visie op opdrachtgeverschap en ons inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Risico's met verbonden partijen

In 2025 hebben zich geen transacties met verbonden partijen voortgedaan die niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan.

Ontwikkelingen 2026

Woningcorporaties bevinden zich in een uitdagende wereld die volop in beweging is. Mede daarom zullen wij in 2026 de strategische risico's opnieuw tegen het licht houden. Daarnaast is uit de implementatie van het nieuwe risicomanagementstatuut gebleken dat een verdere versterking van de eerste lijn wenselijk is. Hierop wordt in 2026 ingezet.

Fraude- en integriteitsrisico's

Het bestuur en het toezichhoudend orgaan dragen de primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en tijdig detecteren van fraude. Rhenam is zich daarbij bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar dienstverlening. Mede daarom erkent Rhenam het belang van een frauderisicoanalyse en heeft Rhenam haar frauderisico's, inclusief beheersmaatregelen, inzichtelijk gemaakt.

De frauderisicoanalyse is begin 2025 samen met het management geüpdatet aan de hand van de fraudedriehoek. Daarnaast zijn de NBA-handreiking 'frauderisicobeheersing' en de Aedes-handreiking integriteit voor woningcorporaties geraadpleegd. Op basis van hiervan is de impact van de frauderisico's bepaald en zijn de beheersmaatregelen geëvalueerd. Hierbij is gefocust op fraude in een verscheidenheid aan soorten, waaronder medewerkersfraude, managementfraude, leveranciersfraude, woonfraude en overige externe fraude.

In lijn met het nieuwe risicomanagement zullen de frauderisico's begin 2026 (eenmaal per twee jaar) opnieuw geëvalueerd worden.

De belangrijkste frauderisico's voor Rhenam Wonen

Enkele van de belangrijkste frauderisico's van Rhenam voortkomend uit de frauderisicoanalyse zijn:

- Geen prestatielevering;
- Aanbestedingsrisico/prijsvormingsrisico;
- Woonfraude;
- Toewijzingsfraude;

- Onrechtmatige mutaties in systemen;
- Doorbreken interne beheersing door management.

Beheersing van fraude

Rhenam kan de frauderisico's helaas niet volledig wegnemen. Wel zijn wij van mening dat adequate maatregelen getroffen dienen te worden ter preventie en detectie van fraude, in lijn met onze risicobereidheid. Rhenam hecht bij de beheersing van frauderisico's allereerst grote waarde aan maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en het morele kompas binnen de corporatie. Handelen vanuit wederzijds vertrouwen moet centraal staan. De gelegenheid en druk om fraude te plegen worden hierdoor verminderd. Aanvullend zijn ook adequate 'harde' maatregelen benodigd ter preventie en detectie van fraude.

De zachte kant

In de beheersing van de frauderisico's wordt expliciet aandacht besteed aan cultuur, integriteit en gedrag. Het uitgangspunt van Rhenam is een open cultuur waarin mensen fouten mogen maken en de ruimte krijgen om te leren en te verbeteren. Er is een sterke relatie tussen de kernwaarden, organisatiecultuur en de soft controls, welke expliciet is gemaakt in onze integriteitsregeling. Daarnaast wordt er geborgd dat er ook voldoende aandacht is voor gezonde zakelijkheid. Er is een (externe) vertrouwenspersoon en een meldregeling waarin staat hoe meldingen over fraude of niet-integer gedrag kunnen worden gemeld. Daarnaast beschikken wij over een frauderesponseplan waarin is opgenomen hoe Rhenam handelt bij het vermoeden van fraude. Wij zijn voornemens om in 2026 een integriteit-

dilemmasessie met de gehele werkorganisatie te organiseren. Hiermee wordt tevens geborgd dat medewerkers handelen volgens onze integriteitsregeling en de waarden van de Governancecode.

De harde kant

Beleid en processen zijn zo ingericht dat de gelegenheid om fraude te plegen wordt geminimaliseerd. Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen en/of toegang heeft tot de activa. Door middel van onze procuratieregeling wordt bepaald wie in welke mate beslissingsbevoegd is. In ons inkoop- en aanbestedingsbeleid is vastgelegd hoe opdrachten in de markt worden gezet, hoe wij met marktpartijen omgaan en welke eisen wij aan hen stellen. Daarnaast wordt bij iedere medewerker voor indiensttreding een VOG opgevraagd.

Handreiking integriteit

De frauderisicoanalyse hangt nauw samen met de handreiking integriteit en fraude die de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks publiceert. In de handreiking van 2025 legt de Autoriteit de nadruk op fraude bij woningtoewijzing en een terugblik op de handreiking van 2024 waarin de nadruk lag op fraude in de bouwsector. Rhenam heeft meerdere maatregelen die in de handreiking worden genoemd in 2025 ingevoerd, waaronder een preventieve controle op de woningtoewijzingen, actualisatie van het frauderesponseplan

en controle op kwetsbare wijzigingen in het woonruimteverdeelsysteem. Eventuele aanvullende punten worden nog door de organisatie opgepakt.

Conclusie

Het bestuur is van mening dat, met alle analyses en getroffen beheersmaatregelen, de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd.

2.6.4 COMPLIANCE

Compliance gaat over het naleven van zowel interne als externe wet- en regelgeving. Het management draagt de primaire verantwoordelijkheid voor compliance. Binnen Rhenam zien wij compliance echter als iets van ons allemaal. Elk van de afdelingen is daarom medeverantwoordelijk voor de implementatie en naleving van de interne en externe wet- en regelgeving.

Rhenam heeft een systeem voor risicobeheersing, specifiek op het gebied van compliance, ingericht. Het compliance-team, bestaande uit de bestuurssecretaris en de business controller, verzorgt de centrale sturing en monitoring op het gebied van compliance. Het compliance-team identificeert ontwikkelingen in wet- en regelgeving, beoordeelt en prioriteert dit en brengt de wijzigingen onder de aandacht binnen Rhenam.

Hiervoor vindt elk halfjaar een compliance-overleg plaats met de betrokken medewerkers. Daarnaast wordt een risicoregister bijgehouden en op gestuurd. Hiermee wordt ervoor

gezorgd dat de veranderde wet- en regelgeving wordt geborgd in beleid en processen.

Daarnaast draagt het compliance-team zorg voor bewustwording omtrent het onderwerp compliance. Compliance gaat immers over de vraag hoe de doelen bereikt moeten worden. Daarmee gaat compliance ook over gedrag en soft controls: het versterken van de integriteit van de organisatie, haar bestuur en haar medewerkers. Het compliance-team rapporteert na elk compliance-overleg middels een rapportage aan het management.

2.7 FINANCIËEL BELEID

Algemeen

Een gezonde financiële positie is een belangrijke voorwaarde om onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen uitvoeren. Alleen wanneer wij op korte en lange termijn over voldoende middelen beschikken, kunnen wij blijven investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit van ons woningbezit.

Continuïteit en kredietwaardigheid vormen daarbij essentiële uitgangspunten. Voor Rhenam betekent dit dat wij structureel sturen op een positieve operationele kasstroom en op het voldoen aan de financiële normen van onze toezichthouders. Daarmee waarborgen wij dat wij onze verplichtingen kunnen nakomen en tegelijkertijd ruimte houden voor toekomstige investeringen.

Onze financiële positie wordt beïnvloed door diverse factoren, zoals renteontwikkelingen, inflatie, overheidsbeleid, waardeontwikkelingen op de woningmarkt en leegstand. Ook interne

beleidskeuzes, bijvoorbeeld op het gebied van huurbeleid, onderhoud, verkoop en investeringen, hebben invloed op de financiële ontwikkeling van de organisatie.

Om deze ontwikkelingen goed te kunnen volgen en waar nodig bij te sturen, sturen wij actief op de ontwikkeling van:

- kasstroom en liquiditeit;
- financiële ratio's;
- de waardeontwikkeling van het vastgoed;
- treasury- en financieringsrisico's.

De ambities uit het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting. Daarbij houden wij rekening met verschillende scenario's, zodat tijdig kan worden bijgestuurd wanneer economische of beleidsmatige omstandigheden veranderen.

Reglement financieel beleid en beheer

Conform artikel 55a van de Woningwet heeft Rhenam een reglement financieel beleid en beheer opgesteld. Hiermee is voor de Aw inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen.

2.7.1. RESULTATEN 2025

In 2025 is sprake van een daling van de operationele kasstroom, het (genormaliseerde) bedrijfsresultaat en de Interest Coverage Ratio (ICR) ten opzichte van 2024. Deze ontwikkeling hangt samen met hogere exploitatielasten, het uitblijven van groei in huurinkomsten door nieuwbouw en een aantal incidentele effecten, waaronder de implementatie van het primaire systeem Zig en het verschil in vennootschapsbelasting tussen 2024 en 2025.

Tegelijkertijd is de operationele kasstroom circa € 0,8 miljoen hoger uitgekomen dan begroot. Dit laat zien dat de exploitatie zich beter heeft ontwikkeld dan vooraf werd verwacht, maar wel op een lager niveau dan in 2024. Het investeringsniveau is lager dan begroot doordat projecten niet zijn doorgedaan of zijn vertraagd, wat heeft geleid tot een lagere financieringsbehoefte.

De financiële positie blijft solide en ruim binnen de normen van Aw en WSW, maar de ontwikkeling ten opzichte van 2024 laat zien dat de operationele ruimte afneemt en om blijvende aandacht vraagt.

Voor een volledige en gedetailleerde weergave van de resultaten, kasstromen en financiële positie wordt verwezen naar de jaarrekening. In deze paragraaf ligt de focus op de belangrijkste ontwikkelingen en onderliggende verklaringen.

Financiële ratio's

Voor onze financiële sturing sluiten wij onder andere aan bij de door het WSW geformuleerde 5 'financial risks' en de door de Aw gehanteerde normen in de diverse beoordelingskaders.

De tabel hieronder laat zien dat Rhenam Wonen in 2025 ruimschoots voldoet aan de normen van zowel onze toezicht-houders als onze eigen, interne signaleringswaarden.

RELEVANTE financiële ratio's	Norm WSW	Norm Rhenam	2025	2024
ICR	min 1,40	min. 1,60	3,30	4.11
Loan to Value	max. 70%	max. 70%	29,2%	27,2%
Solvabiliteit	min. 15%	min. 20%	63,5%	64,9%
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	15,2%	17,9%
Onderpand ratio	max. 70%	max. 70%	14,6%	17,2%

Rhenam Wonen bevindt zich op basis van deze ratio's in een financieel gezonde positie. De ruimte ten opzichte van de gestelde normen biedt ons voldoende mogelijkheden om eventuele toekomstige schommelingen in kasstromen of beleidswaarde op te vangen, en geeft vertrouwen in onze investeringscapaciteit.

KASSTROMEN

De mutatie in de liquide middelen over 2025 bedraagt € 2,9 miljoen positief (2024: - € 3,7 miljoen). De kasstromen zijn te verdelen in 3 blokken, te weten de operationele kasstromen, de kasstromen uit (des)investeringen en de financieringskasstromen.

Voor 2025 zijn de bovengenoemde kasstromen als volgt:

- de operationele kasstroom -> € 4,5 miljoen positief;
- de (des)investeringskasstroom -> € 7,3 miljoen negatief;
- de financieringskasstroom -> € 5,7 miljoen positief.

Kasstroomverschillen 2025 ten opzichte van 2024

De opstelling van de kasstromen in de tabel op de volgende pagina geeft nader inzicht in de ontwikkeling van de mutatie ten opzichte van vorig jaar, waarbij een totaaleffect in de kasstromen van € 6,6 miljoen wordt toegelicht.

Operationele kasstroom

Ten opzichte van 2024 is de operationele kasstromen afgenomen met € 1,3 miljoen. Deze daling is het resultaat van diverse effecten. Hieronder worden de grootste verschillen toegelicht.

De operationele kasstroom liet in 2025 zowel positieve als negatieve ontwikkelingen zien. Aan de positieve kant namen de huurontvangsten toe met € 0,8 miljoen, voornamelijk als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging.

Daartegenover stonden echter hogere uitgaven. Zo steeg de vennootschapsbelasting met € 1,2 miljoen, terwijl dit in 2024 o.a. nog een teruggave van € 1,4 miljoen in verband met de onderhoudsvoorziening in de aangifte VPB 2017. Daarnaast namen de personeelslasten toe met € 0,2 miljoen, wat te verklaren is door het invullen van openstaande vacatures en de dubbele CAO-loonstijging. Ook de kosten voor inhuur stegen aanzienlijk, met € 1,2 miljoen, onder meer door de implementatie van het nieuwe primaire systeem Zig Operations en langdurige ziekte.

(Des)investeringen

Binnen de (des)investeringskasstroom is een duidelijke toename in activiteiten zichtbaar. Zo werd voor € 1,8 miljoen (2024: € 0,3 miljoen) aan woongelegenheden aangekocht, wat samenhangt met de terugkoop van zes woningen (tegenover één in het voorgaande jaar). Tegelijkertijd werden tien woningen verkocht, wat € 3,9 miljoen opleverde (2024: 1 woning, + € 0,8 miljoen). De uitgaven aan woningverbetering kwamen uit op € 8,4 miljoen, € 1,6 miljoen meer dan een jaar eerder, voornamelijk als gevolg van uitgestelde projecten uit 2024.

Financieringskasstroom

De financieringskasstroom werd gekenmerkt door zowel nieuwe financiering als aflossingen. In 2025 werden twee leningen van € 5,0 miljoen aangetrokken (2024: geen).

Tegelijkertijd werd € 8,3 miljoen afgelost op een fixe-lening, aanzienlijk meer dan de € 3,8 miljoen in 2024.

Kasstroomverschillen 2025 ten opzichte van begroting 2025

Naast de vergelijking met 2024 is ook gekeken naar de afwijkingen ten opzichte van de begroting 2025.

Operationele kasstroom

De operationele kasstroom is hoger uitgekomen dan begroot (circa € 0,8 miljoen). De inkomende kasstromen liggen circa € 0,2 miljoen boven begroting, met name door hogere huurontvangsten.

Tegelijkertijd zijn de uitgaande kasstromen hoger dan begroot, onder andere door hogere onderhouds- en personeelslasten en de kosten van de implementatie van het primaire systeem Zig. Per saldo resulteert dit in een gunstigere operationele kasstroom dan begroot.

Investeringskasstroom

De investeringskasstroom ligt aanzienlijk lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door het niet doorgaan of vertragen van projecten, waaronder verduurzamingsprojecten en nieuwbouw projecten (flexwoningen en Majoorweg).

Financieringskasstroom

Als gevolg van het lagere investeringsniveau is de financieringsbehoefte aanzienlijk lager dan begroot. In 2025 is circa € 5,7 miljoen aan financiering aangetrokken, terwijl in de begroting werd uitgegaan van circa € 14 miljoen.

Samenvattend

De afwijkingen ten opzichte van de begroting worden voornamelijk verklaard door lagere investeringen en de daaruit voortvloeiende lagere financieringsbehoefte. De operationele kasstroom is daarbij hoger uitgekomen dan begroot, ondanks hogere uitgaande kasstromen.

BEDRAGEN x € 1.000	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
1. Beginsaldo liquide middelen	807	3.191	4.555
Ingaande kasstromen	24.075	23.916	23.002
Uitgaande kasstromen	-19.569	-20.510	-17.156
• Onderhoudslasten	-8.211	-9.310	-8.133
• Personeelsuitgaven	-4.525	-3.670	-2.958
• Rentelasten	-2.034	-2.314	-2.021
• Overige uitgaande kasstromen	-4.799	-5.216	-4.044
2. Operationele kasstroom	4.506	3.406	5.846
Verkoopontvangsten	3.983	1.629	860
Investeringsuitgaven	-11.318	-19.150	-8.186
• Nieuwbouw huur	-804	-6.903	-805
• Investerings in duurzaamheid	-8.393	-9.837	-6.791
• Overige investeringen	-2.121	-2.410	-590
3. (Des)investeringskasstroom	-7.335	-17.521	-7.326
4. Financieringskasstroom	5.726	14.267	-2.268
5. Mutatie liquide middelen	2.897	152	-3.748
6. Eindsaldo liquide middelen	3.704	3.343	807

RESULTAAT

Het resultaat na belasting over 2025 bedraagt € 53,9 miljoen positief (2024: € 59,6 miljoen positief). De opstelling van de resultatenrekening rechts geeft nader inzicht in de ontwikkeling van het resultaat ten opzichte van vorig jaar.

Resultaatverschillen 2025 ten opzichte van 2024

Het resultaat in 2025 neemt ten opzichte van 2024 af met ca. € 5,7 miljoen. De ontwikkeling van het resultaat 2025 versus 2024 wordt in sterke mate beïnvloed door de posten:

- waardeveranderingen vastgoedportefeuille: +€ 57,9 miljoen als gevolg van geactualiseerde marktwaarde parameters handboek 2025, gestegen WOZ-waardes en een nieuw huurbeleid;
- waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten: + € 2,5 miljoen als gevolg van rentestijging in 2025;
- toename verkoopopbrengst: in 2025 (10) zijn meer woningen verkocht dan in 2024 (2);
- overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille: in verband met verduurzamingsprojecten is in 2025 € 9,4 miljoen afgewaardeerd in de overige waardeveranderingen (2024: € 4,0 miljoen);
- lasten onderhoudsactiviteiten: -€ 1,8 miljoen hogere onderhoudsuitgaven met name in het uitgevoerde planmatig onderhoud;
- huuropbrengsten: + € 1,0 miljoen door een huurverhoging van gemiddeld 4,3% per 1 september 2025.

OMSCHRIJVING	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Huuropbrengsten	22.719	21.709
Opbrengsten servicecontracten	892	849
Lasten servicecontracten	-1.151	-1.107
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.195	-2.496
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.614	-8.794
Overige directe operationele lasten exploitatie	-1.611	-1.571
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.040	8.590
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.778	228
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.741	54.482
Netto resultaat overige activiteiten	2	-40
Overige organisatiekosten	-334	-252
Leefbaarheid	-479	-324
BEDRIJFSRESULTAAT	54.748	62.684
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	2.526	-380
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	141	505
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.227	-2.114
Saldo financiële baten en lasten	440	-1.989
Resultaat voor belastingen	55.188	60.695
Belastingen	1.309	1.102
Resultaat na belastingen	53.879	59.593
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Groepsresultaat na belastingen	53.879	59.593
NETTORESULTAAT	53.879	59.593

Normaliseren resultaat

Over boekjaar 2025 is een positief resultaat na belasting gerealiseerd. Dit resultaat omvat in belangrijke mate een bate vanuit niet gerealiseerde waardestijging van het vastgoed in exploitatie, welke niet leidt tot een kasstroom en buiten de reguliere exploitatie valt. Hierdoor geeft het gerapporteerde resultaat van € 53,9 mln. een vertekend beeld van het werkelijke resultaat.

Het genormaliseerde resultaat na belasting bedraagt € 4.6 mln. (2024: € 5,5 mln.) en is daarmee licht afgenomen, dit komt met name door hogere onderhoudslasten (+ € 1,9 mln.). Daar tegenover staat dat de huuropbrengsten met circa € 1,0 mln gestegen zijn.

NORMALISATIE VAN HET RESULTAAT (X1.000)	2025	2024
Resultaat na belasting	53.879	59.593
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed (incl. VOV)	-58.035	-59.958
Overige waardeveranderingen vastgoed (ORT)	11.294	5.476
Waardeveranderingen embedded derivaten	-2.526	380
Resultaat genormaliseerd	4.612	5.491

2.7.2 ONTWIKKELING EN REALISEERBAARHEID WAARDE VASTGOED

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat van de woningportefeuille is in 2025 verder toegenomen. Deze ontwikkeling sluit aan bij de landelijke trend waarbij woningprijzen en huurwaarden zijn gestegen. De gemiddelde verkoopprijs lag in het derde kwartaal van 2025 circa 10% hoger dan in dezelfde periode in 2024, terwijl het woningaanbod met circa 8% is toegenomen.

De marktwaarde van de woningportefeuille van Rhenam is in 2025 gestegen met € 57,0 miljoen (+10,2%) tot € 614,8 miljoen. De belangrijkste verklaringen voor deze ontwikkeling zijn:

Actualisatie vastgoedgegevens

- Stijging contracturen (+4,3%) → positief effect € 9,6 miljoen
- Stijging WOZ-waarden (+10%) → positief effect € 34,9 miljoen

Marktparameters (disconteringsvoet)

- Stijging van de disconteringsvoet in het doorexploteerscenario → negatief effect
- Aanpassing als gevolg van validatie van het Handboek modelmatig waarden → positief effect
- Per saldo resulteert dit in een positief effect van circa € 9,8 miljoen

De ontwikkeling van de marktwaarde is daarmee in belangrijke mate het gevolg van macro-economische ontwikkelingen en modelmatige uitgangspunten.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een benadering van de waarde van het vastgoed vanuit het perspectief van het beleid van de corporatie en wijkt daarmee af van de marktwaarde.

De beleidswaarde van de woningportefeuille bedraagt ultimo 2025 € 302,2 miljoen en is daarmee licht gedaald ten opzichte van 2024 (-€ 4,3 miljoen; -1%).

De ontwikkeling van de beleidswaarde kan als volgt worden gedeut:

- Positief effect van € 14,1 miljoen door de actualisatie van vastgoedgegevens (met name de stijging contractuur met gemiddeld 4,3%).
- Positief effect van € 22,9 miljoen door het volgen van het in 2024 hernieuwde streefhuurbeleid.
- Negatief effect van € 23,8 miljoen als gevolg van een stijging van de ingerekende onderhoudskosten (+7,85%).
- Negatief effect van € 14,2 miljoen door stijging van de beheerkosten (+9,94%).

Daarnaast hebben wijzigingen in marktparameters en voorraadmutaties per saldo een beperkt effect gehad.

De daling van de beleidswaarde wordt daarmee voornamelijk verklaard door stijgende kosten (onderhoud en beheer), die het positieve effect van hogere huren grotendeels compenseren. Daarnaast is de onderhoudsnorm van vorig jaar geactualiseerd, lees wat verhoogd, naar een niveau dat beter aansluit bij de feitelijke en toekomstige instandhoudingsopgave.

De ontwikkeling van de beleidswaarde van het woningbezit laat zich als volgt specificeren:

ONTWIKKELING BELEIDS- WAARDE WONINGEN 2024-2025	BELEIDS- WAARDE	PERCEN- TAGE
Startstand	306.548	100%
Effect van voorraadmutaties	-669	0%
Effect van geactualiseerde vastgoed- gegevens	14.129	5%
Effect van marktontwikkelingen	-2.707	-1%
Effect van aanpassing streefhuren en huurstijging	22.943	8%
Effect van aanpassing onderhouds- kosten	-23.795	-8%
Effect van aanpassing beheerkosten	-14.205	-5%
Eindstand	302.244	99%

Vershil tussen marktwaarde en beleidswaarde

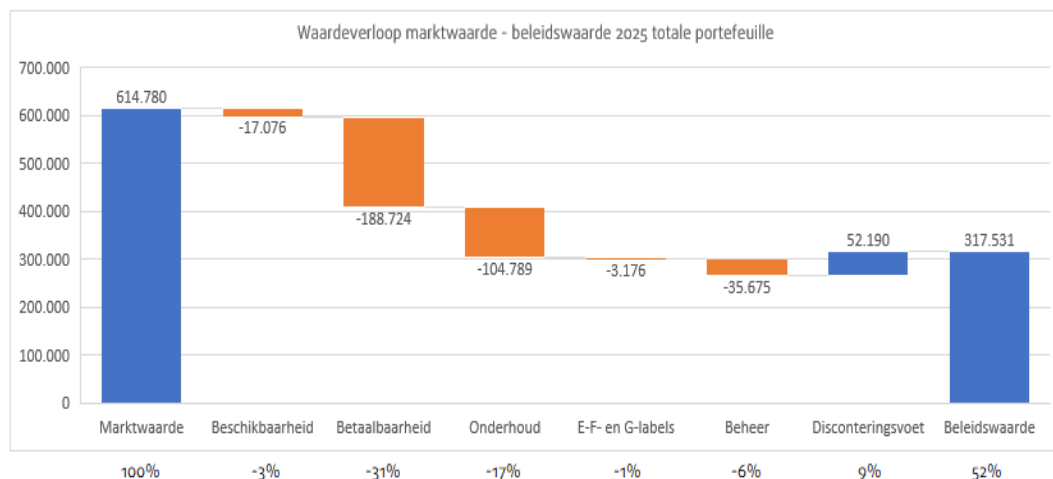
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2025 circa € 312 miljoen en weerspiegelt het effect van het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- het hanteren van lagere huren dan markthuren (betaalbaarheid);
- het realiseren van hogere onderhouds- en beheerniveaus (kwaliteit en beheer);
- het beperkt toepassen van verkoop (beschikbaarheid).

De beleidswaarde bedraagt hiermee circa 49% van de marktwaarde, wat in lijn ligt met het profiel van een sociale woningcorporatie.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 van het DAEB en niet-DAEB bezit, bestaat uit de volgende onderdelen:



Realiseerbaarheid van de marktwaarde en het eigen vermogen

De in de jaarrekening opgenomen marktwaarde en de daaruit voortvloeiende herwaarderings (2025: € 447,2 miljoen, 2024: € 389 miljoen) zijn in belangrijke mate niet direct realiseerbaar.

De realiseerbaarheid van deze waarde wordt beperkt door:

- Wettelijke kaders (Woningwet en DAEB-regime)
 - Beperkingen ten aanzien van verkoop en huurbeleid.
- Maatschappelijke doelstelling
 - Het duurzaam beschikbaar houden van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep.
- Operationele keuzes
 - Beperkte verkoop van bezit.
 - Huurbeleid onder marktniveau.
 - Hogere onderhouds- en beheerniveaus dan marktconform.

Dit betekent dat slechts een beperkt deel van de marktwaarde op korte en middellange termijn kan worden gerealiseerd. De realisatie van deze waarde vindt grotendeels pas plaats op zeer lange termijn en is afhankelijk van beleidskeuzes.

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het deel van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting bedraagt circa € 297 miljoen (2024: € 228 miljoen) en sluit aan bij het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het bezit.

De mate waarin de marktwaarde realiseerbaar is, wordt continu gemonitord in samenhang met de financiële continuïteit, investeringsopgave en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie.

In de gepresenteerde afslagen in 2025 treden wijzigingen op ten opzichte van de gepresenteerde afslagen in 2024. Deze wijzigingen worden veroorzaakt door de waarde mutatie van de marktwaarde (startpunt), wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen en o.a. nieuw beleid van Rhenam.

Afslag beschikbaarheid 2025: -3% (2024: -9%)

Waar bij de marktwaarde in verhuurde staat de woning bij mutatie wordt verkocht, blijft de woning bij de beleidswaarde in exploitatie. De beleidswaarde is op dit onderdeel hoger dan de marktwaarde. In de marktwaarde wordt rekening gehouden met overdrachtskosten bij verkoop (11,4%). Bij de beleidswaarde die uitgaat van eeuwigdurende exploitatie is deze afslag voor overdrachtskosten niet van toepassing.

Afslag betaalbaarheid 2025: -31% (2024: -27%)

Waar bij de marktwaarde in verhuurde staat een woning bij mutatie direct tegen de markthuur wordt ingerekend, geschiedt dat in de beleidswaarde tegen de in de regel veel lagere streefhuur, conform het beleid van de corporatie. Deze afslag is minder hoog dan vorig vanwege de gestegen streefhuren. Hierdoor is het verschil tussen markthuur en streefhuur kleiner geworden.

Afslag kwaliteit 2025: -17% (2024: -17%)

Waar in de marktwaarde in verhuurde staat wordt gerekend met onderhoudsuitgaven zoals die door een belegger zouden worden gemaakt, verricht een woningcorporatie veelal onderhoud naar een hoger kostenniveau. Het verschil tussen de ingerekende onderhoudsnorm in de marktwaarde en de onderhoudsnorm van Rhenam veroorzaakt deze afslag. Met de introductie van Beleidswaarde 2.0 is er ook een nieuwe afslag voor woningen met een E-, F- of G-label geïntroduceerd. Dit effect vormt samen met de afslag voor onderhoud de afslag kwaliteit.

Afslag beheer 2025: -6% (2024: -5%)

Het onderdeel beheer houdt verband met de beheerskosten. Dergelijke kosten liggen bij een corporatie op een hoger niveau dan dat van een belegger. Het verschil tussen de ingerekende beheernorm in de marktwaarde en de beheernorm van Rhenam veroorzaakt deze afslag.

Opslag sociale disconteringsvoet 2025: 9% (2024: 16%)

In boekjaar 2025 is Beleidswaarde 2.0 geïntroduceerd. Met de nieuwe rekenmethodiek voor de bepaling van de beleidswaarde is een sociale disconteringsvoet geïntroduceerd. Dit zorgt voor een opslag van de beleidswaarde 2025 met circa € 52 miljoen. Ten opzichte van 2024 is het verschil tussen de sociale disconteringsvoet en de gemiddelde disconteringsvoet kleiner geworden, waardoor de opslag voor de sociale disconteringsvoet significant lager is.

De tabel hieronder impliceert dat 60,7% van het totale eigen vermogen ad € 489.341.000 niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (2024: 50,2%). Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

BEDRAGEN x € 1.000	2025	%	2024	%
Marktwaarde verhuurde staat	614.780	100	557.743	100
Afslag beschikbaarheid	-17.076	-3	-52.178	-9
Afslag betaalbaarheid	-188.724	-31	-149.560	-27
Afslag kwaliteit	-107.964	-17	-96.689	-17
Afslag beheer	-35.675	-6	-26.324	-5
Opslag disconteringsvoet	52.190	9	87.477	16
Totale afslag	-297.249	-48	-237.273	-43
BELEIDSWAARDE	317.531	52	320.469	57

2.7.3 TREASURY EN FISCAAL MANAGEMENT

Treasury richt zich op het beheersen van financiële risico's die samenhangen met financiering, liquiditeit en rente. Voor Rhenam betekent dit dat wij zorgen voor een gezonde financieringsstructuur, een voldoende liquiditeitspositie en een goede spreiding van renterisico's en herfinancieringsmomenten.

Rhenam beschikt over een Treasury- en beleggingsstatuut dat in lijn is met wet- en regelgeving en het Reglement financieel beleid en beheer. Binnen de planning- en controlcyclus wordt jaarlijks een treasuryjaarplan opgesteld en wordt periodiek gerapporteerd over de ontwikkeling van de liquiditeit, financieringsbehoefte en risico's.

De treasuryactiviteiten worden uitgevoerd met inachtneming van het vier-ogenprincipe en met functiescheiding tussen uitvoering en controle.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft Rhenam als borgbaar beoordeeld en een borgingsplafond toegekend. Het risicoprofiel is daarbij ongewijzigd gebleven.

Deze beoordeling bevestigt dat Rhenam duurzaam toegang heeft tot de kapitaalmarkt en in staat is om de voorgenomen investeringen te financieren.

Treasury activiteiten 2025

In het verslagjaar hebben de treasuryactiviteiten zich met name gericht op het beheersen van de liquiditeitspositie, het monitoren van de financieringsbehoefte en het voorbereiden van toekomstige financiering.

De belangrijkste activiteiten waren:

- 2 bijeenkomsten treasurycommissie;
- opstellen treasuryjaarplan 2026;
- aantrekken 2 nieuwe leningen á € 5 miljoen
- opslagherziening roll-over lening
- het periodiek actualiseren van de liquiditeitsprognoses en kasstroomontwikkeling;
- het voorbereiden van toekomstige financiering in het kader van de meerjareninvesteringsopgave;
- het uitvoeren van reguliere aflossingen op de leningenportefeuille;
- het volgen van renteontwikkelingen en de impact daarvan op de financieringsstrategie.

Deze activiteiten dragen bij aan het tijdig signaleren van risico's en het borgen van de financiële continuïteit.

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille bedraagt ultimo verslagjaar € 92,7 miljoen (2024: € 88,5 miljoen).

Bij het beheer van de leningenportefeuille sturen wij op:

- een evenwichtige spreiding van looptijden;
- beheersing van renterisico's;
- aansluiting op de kasstroomontwikkeling en investeringsopgave.

Eventuele bijzonderheden, waaronder de aanwezigheid van embedded derivaten, zijn nader toegelicht in de jaarrekening.

Fiscaal management

Rhenam voert een beheerst fiscaal beleid en beschikt over een fiscaal statuut. In maart 2025 is dit statuut geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Hiermee is het fiscale beleid in lijn gebracht met actuele wet- en regelgeving en de interne organisatie.

Fiscale ontwikkelingen worden periodiek beoordeeld, waarbij gebruik wordt gemaakt van externe expertise op het gebied van omzetbelasting, loonbelasting en vennootschapsbelasting. Het doel hiervan is om fiscale risico's tijdig te signaleren en te beheersen en te zorgen voor een juiste naleving van fiscale wet- en regelgeving.

2.7.4 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT (TOEKOMST)

Naast de resultaten van het verslagjaar is het belangrijk om de financiële positie van Rhenam op langere termijn te bewaken. Daarom worden in de meerjarenbegroting de toekomstige kasstromen, investeringen, financieringsbehoefte en financiële ratio's in samenhang geanalyseerd.

De ontwikkeling van de belangrijkste financiële ratio's in de meerjarenperiode is opgenomen in onderstaande tabel.

Uit deze meerjarenanalyse blijkt dat Rhenam haar ambities uit het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie kan realiseren binnen de geldende financiële kaders. In alle jaren wordt voldaan aan de normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De tabel laat tegelijkertijd zien dat de financiële ruimte in de komende jaren onder druk komt te staan. De ICR is de eerste ratio die kan gaan knellen. De ICR gaat richting externe normen aan het einde van de gepresenteerde periode. Deze ontwikkeling hangt samen met de omvangrijke investeringsopgave en de daarmee samenhangende financieringsbehoefte. In onderstaande tabel is er nog geen rekening gehouden met de optie van een betaling via een activa-passivatransactie voor de taakoverdracht met Stedelink. Indien die mogelijk wel benut wordt, zal de ICR in jaar 2027 e.v. hoger uitvallen.

Door periodiek scenario's door te rekenen en de ontwikkeling van de ratio's actief te monitoren, houden wij grip op onze financiële positie. Waar nodig kan worden bijgestuurd, bijvoorbeeld via fasering van investeringen, optimalisatie van het huur- en verkoopbeleid en beheersing van kosten.

Op basis van de huidige inzichten achten wij de financiële continuïteit van Rhenam gewaarborgd en kunnen wij onze volkshuisvestelijke opgave blijven uitvoeren.

TOEGELATEN INSTELLING	Norm AW	Signaleringswaarde Rhenam	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Financiële ratio's												
ICR	min. 1,40	min. 1,60	2,71	1,53	1,62	1,67	1,63	1,60	1,54	1,45	1,42	1,43
Loan to Value beleidswaarde	max. 70%	max. 67,5%	40%	44%	47%	47%	46%	47%	49%	50%	51%	50%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	min. 30%	min. 32,5%	56%	54%	51%	50%	51%	50%	49%	47%	47%	48%
Dekkingsratio marktwaarde	max. 70%	max. 70%	24%	26%	27%	26%	26%	26%	26%	27%	26%	26%
Onderpandsratio	max. 70%	max. 70%	24%	25%	27%	26%	25%	26%	26%	26%	26%	25%
Overige ratio's												
Gem. schuld VHE (*€ 1.000)			47,7	54,6	59,1	59,2	58,7	61,0	63,8	66,9	68,2	67,9

Raad van Commissarissen



3.1 TERUGBLIK 2025

In dit verslag staan wij stil bij de invulling van onze rol en taak als Raad van Commissarissen (RvC) en leggen we verantwoording af over het door ons gevoerde toezicht op het beleid van Rhenam Wonen.

2025 stond bij Rhenam Wonen met name in het teken van de implementatie van het nieuwe primaire systeem Zig Operations en het opstellen van een nieuw Ondernemingsplan. Naast deze twee grote organisatieprojecten, is ook dit jaar weer ingezet op (de voorbereiding van) veel nieuwbouw en renovatieprojecten.

De RvC heeft met plezier en waardering gezien dat Rhenam in het verslagjaar verder is doorontwikkeld, letterlijk en figuurlijk aan het investeren is en doorbraken heeft bereikt in een aantal langlopende dossiers. Daar spreekt de RvC hier graag zijn grote waardering voor uit.

Aan het einde van 2025 namen we als RvC afscheid van Nicoline van Nieuw Amerongen. Zij heeft Rhenam als kundig voorzitter langs enkele bestuurlijke wisselingen geleid, altijd met zorg en aandacht voor de menselijke kant, en laat een organisatie achter die in rustiger vaarwater is beland en daar nu tempo maakt. De RvC bedankt Nicoline van Nieuw Amerongen voor haar inzet.

3.2 WERKWIJZE

De werkwijze van de RvC is vastgelegd in het Reglement RvC.

De belangrijkste rollen van de RvC zijn:

- de rol van toezichthouder van Rhenam Wonen;
- de rol van klankbord/raadgever bij belangrijke besluiten en strategievorming;
- de rol van werkgever van de directeur-bestuurder.

De RvC werkt met twee commissies: de Auditcommissie (AC) en de selectie- en remuneratiecommissie.

In de visie op besturen en toezicht houden is opgenomen dat door RvC en bestuur gestreefd wordt naar prettig wonen en leven in buurten en wijken voor onze huidige en toekomstige bewoners. Binnen Rhenam is het uitgangspunt voor deze inzet vertrouwen. Gezamenlijk wordt gestuurd op:

- impact, maatschappelijk van betekenis zijn;
- mensgericht, dichtbij diegene blijven waarvoor je het doet;
- compliance, doen wat nodig is en voldoen aan wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder en de RvC zijn beschreven in de statuten van stichting Rhenam Wonen en zijn verder uitgewerkt in de reglementen.

3.3 TOEZICHT- EN TOETSINGKADERS

Het ondernemingsplan vormt het belangrijkste inhoudelijke toetsingskader voor de RvC en wordt jaarlijks door Rhenam Wonen vertaald naar jaarplannen, een jaarbegroting en

meerjarenbegroting. Daarnaast houdt de RvC toezicht op basis van onder andere de volgende toezicht- en toetsingskaders:

- de Woningwet
- de Statuten en reglementen
- de rapportages van externe toezichthouders (Aw, WSW en de accountant)
- prestatieafspraken
- de portefeuillestrategie
- het duurzaamheidsbeleid
- verbindingenstatuut
- reglement financieel beleid en beheer
- treasurystatuut
- het investeringsstatuut

3.4 TOEZICHTHOUDENDE ROL

Toezicht op strategische ambities

In 2025 is, met input van stakeholders en de RvC, een nieuw Ondernemingsplan 2026-2030 (samen bouwen aan goede woningen en zorgzame buurten) vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.

Het Ondernemingsplan bestaat uit strategische ambities en een uitvoeringsprogramma waarin de ambities vertaald worden naar doelstellingen en resultaten.

De RvC is van mening dat het nieuwe Ondernemingsplan aansluit bij de behoeftes van onze (toekomstige) huurders; het verbeteren van de beschikbaarheid krijgt de allerhoogste prioriteit. De RvC houdt door middel van de jaarplannen, maar ook door de tertiaaloverzichten en onze overleggen met de diverse gremia en werkbezoeken, toezicht op de doelstellingen en resultaten.

Toezicht op financiën en bedrijfsvoering

De RvC houdt toezicht op de bedrijfsvoering en de financiële prestaties, met de auditcommissie als vooruitgeschoven post.

Auditcommissie

De AC adviseert de RvC over het toezicht op de bedrijfsvoering, waaronder risicomanagement, interne controles, begroting en financiële verslaglegging. De taken van de AC zijn vastgelegd in het Reglement Auditcommissie. Dit reglement is in 2025 geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

Voorzitterschap

De heer B. Kroon is tot 27 jan. 2025 RvC-lid geweest en de voorzitter van de AC. De heer A. Zandstra heeft per genoemde datum plaats genomen in de AC en de rol van voorzitter vervuld tot de komst van de heer E. Rijnders. De heer E. Rijnders is per 1 september 2025 benoemd als RvC-lid en als voorzitter van de AC. Daarnaast is de heer C. Henzen lid van de AC.

AC-vergaderingen

De AC heeft in 2025 zes keer overleg gevoerd, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de Business Controller. De Business Controller verzorgt tevens de voorbereiding van de vergaderingen en de verslaglegging.

In januari en juni is de accountant aangeschoven om de managementletter en jaarrekening toe te lichten.

In de AC zijn de hierna genoemde onderwerpen besproken en waar nodig heeft de AC advies uitgebracht aan de RvC:

- Managementletter 2024
- Treasuryjaarplan 2025
- Audit- en Controleplan 2025
- Financieringsstrategie
- Accountantselectie
- Fiscaal statuut 2025
- Jaarverslag en jaarrekening 2024
- Vastgoedprojecten
- Tertiaalrapportages
- Audits

- Oprachtbevestiging accountant & controleplan 2025
- Kaderbrief 2026
- Jaarplan & begroting 2026
- Risicomanagementstatuut

RvC vergaderingen

De RvC heeft in 2025 zes keer formeel vergaderd. Ook heeft in juni een heidag RvC plaatsgevonden, welke in het teken stond van het thema risicomanagement/ risicobereidheid en het nieuwe ondernemingsplan. In september heeft de RvC een werkbezoek gebracht aan Allemanswaard in Amerongen. In de RvC-vergaderingen zijn onder andere de volgende besluiten genomen (B) en vastgesteld(V), c.q. zijn de volgende besluiten van de bestuurder goedgekeurd (G):

- Treasuryjaarplan 2025 (G)
- Jaarverslag en jaarrekening 2024 (V)
- Bod Rhenen en UHR (G)
- (Her)benoemingen RvC-leden (B)
- Benoeming accountant (B)
- Opracht accountant & controleplan (V)
- Opracht visitatiebureau (B)
- Ondernemingsplan 2026-2030 (G)
- Jaarplan & begroting 2026 (G)
- Reglementen (V)
- Verkoopvoorstel Sporthal (G)
- Beloning bestuur en RvC (V)

Investeringsprojecten

Conform het Investeringsstatuut van Rhenam dient de RvC goedkeuring te geven aan investeringsvoorstellen vanaf € 3 miljoen. De RvC heeft in juni haar goedkeuring gegeven voor de bouw van 13 appartementen aan de Majoorweg in Amerongen en voor de bouw van 6 appartementen aan Rijksstraatweg in Leersum.

Risicobeheersing

Het risicobeleid van Rhenam is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomangement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle (materiële) gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. Daarnaast zijn de verschillende audits en interne controles die – op basis van het audit- en interne controleplan – worden uitgevoerd, onderdeel van de risicobeheersing.

Op 11 juni 2025 heeft een gezamenlijke sessie plaatsgevonden met de RvC, het MT en de business controller, onder begeleiding van Accent Advies. Ter voorbereiding op deze bijeenkomst zijn twee vragenlijsten uitgezet bij de deelnemers. Tijdens de sessie is gesproken over de risicofilosofie en risicobereidheid van Rhenam. De vervolgstap was het opstellen van een risicomangementstatuut, deze is zowel besproken in de AC als in de RvC.

Hiermee is een belangrijke stap gezet in het verder versterken van het risicomangement en de gezamenlijke bewustwording van risico's en risicobereidheid binnen Rhenam. Een onderwerp als risicomangement is nooit afgerond en zal daarom in de komende jaren verder worden geïmplementeerd.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2025 heeft de evaluatie met de accountant plaatsgevonden. De RvC heeft de samenwerking met BDO geëvalueerd en de opdracht voor de controle van boekjaar 2025 gecontinueerd.

Voor het boekjaar 2026 is Q-concepts aangesteld als nieuwe accountant van Rhenam Wonen. Hiervoor is een selectieprocedure doorgelopen waarbij meerdere partijen zijn uitgenodigd. De selectiecommissie bestond uit de AC-leden, de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de Business Controller. De commissie heeft een zorgvuldige afweging gemaakt en de RvC geadviseerd. De RvC heeft vervolgens de nieuwe accountant benoemd.

De wisseling van accountant is onderdeel van de periodieke evaluatie van de accountantsrelatie en past, naast de wettelijke voorschriften, bij het streven van de RvC om deze rol met enige regelmaat opnieuw te bezien.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Rhenam Wonen zijn onder meer vastgelegd in het Ondernemingsplan en de Portefeuillestrategie en worden jaarlijks geoperationaliseerd in het Jaarplan. In de vergadering van maart werd gesproken over de jaarlijkse huurverhoging zoals vastgelegd in het Huurprijsbeleid 2025. De actualiteiten waren, door middel van een bestuursupdate, in alle vergaderingen onderwerp van gesprek, waarbij steeds is gekeken naar de impact op de doelstellingen en jaarplannen van Rhenam.

Toezicht op governance

Er is door de RvC zorgvuldig gekeken of er aandachtspunten waren in het toezicht op governance maar dit is niet gebleken. In de RvC-vergadering van juni is aandacht besteed aan de vernieuwde Governancecode. Enerzijds is stilgestaan bij de Code zelf (en de wijzigingen) en anderzijds is er extra stilgestaan bij bepaling 1.2 en 5.5 tijdens het 'Benen op tafelgesprek'. Bij een BOT gesprek wordt de formele vergaderstructuur losgelaten, kan een verdiepend gesprek plaatsvinden op een bepaald thema en is er meer ruimte en tijd voor reflectie. Deze bepalingen gaan met name over het voorbeeldgedrag.

Klachten en geschillen

In de vergadering van de RvC van 2 april 2026 is het Jaarverslag van de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o. aan bod gekomen. Van de 69 ingediende klachten hadden er 3 betrekking op Rhenam. Deze 3 klachten zijn door de Geschillencommissie niet ontvankelijk verklaard. De RvC heeft het verslag voorkennisgeving aangenomen.

Naast deze officiële route komen er ook klachten en opmerkingen binnen bij de managers en directeur-bestuurder, welke direct intern worden behandeld.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Het contact met belanghebbenden als gemeenten, huurdersorganisaties en zorginstellingen is in 2025 geïntensiveerd. In april heeft met het bestuur en de RvC een gesprek plaatsgevonden over gemeentelijk stakeholdersmanagement.

Huurdersorganisaties

De huurderscommissarissen hebben namens de RvC het afgelopen jaar regelmatig overleg gevoerd met de huurdersorganisaties REA en HpF A&O. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. Het overleg vond plaats in een prettige sfeer en heeft goede wederzijdse input gegeven voor de beleidsvorming en standpuntbepaling. Ook hebben de huurderscommissarissen gesproken met de heer A. Zandstra over de voorgenomen herbenoeming. De huurderscommissarissen hebben ook deelgenomen aan de heidag met huurdersorganisaties, MT en directie.

Ondernemingsraad

In 2025 heeft de voorzitter van de RvC eenmaal overleg gevoerd met de voorzitter van de ondernemingsraad.

Collega-corporaties

Rhenam werkt samen met andere corporaties in de Foodvalley. Jaarlijks wordt er een bijeenkomst georganiseerd voor de RvC's van de verschillende corporaties, dit keer op 28 oktober 2025. De heer C. Henzen en de heer E. Rijnders waren namens Rhenam Wonen aanwezig, samen met de bestuurder. Het thema ging over (inzicht in) polarisatie. Naast de Foodvalley wordt ook samengewerkt in de RWU.

3.5 VERSLAG VANUIT WERKGEVERSROL

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldi-

gingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de RvC. De commissie heeft in 2025 afspraken met de directeur-bestuurder gemaakt over de beoogde resultaten voor dat jaar. Ook is de zelfevaluatie voorbereid en uitgevoerd (deze keer zonder begeleiding) en zijn voorstellen gedaan voor de bezoldiging voor bestuur en RvC 2026. Daarnaast is gewerkt aan het beloningsbeleid voor bestuur en RvC; dit is begin 2026 vastgesteld.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2025 ook het voortouw gehad in de benoeming van het nieuwe RvC lid (de heer E. Rijnders) en de nieuwe voorzitter (mevrouw J. Eppinga-van Vliet). Verder zijn voor het jaar 2026 de herbenoemingen voorbereid van de leden de heer A. Zandstra en de heer C. Henzen.

Mevrouw H.J.A. van Osch is voorzitter van deze commissie en mevrouw J.N. van Nieuw Amerongen is lid (tot en met 31 december 2025).

Bezoldiging

De bezoldiging van een directeur-bestuurder onder de WNT bestaat uit periodiek betaalde beloningen, zoals salarissen en vakantiegeld, presentiegelden, kostenvergoedingen, ter beschikking stelling van een auto (mede voor privégebruik) en vaste en variabele belaste onkostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn, zoals pensioenlasten. Mevrouw W. van Veldhuizen is per 1 september 2022 voor onbepaalde tijd in dienst getreden bij Rhenam en voor een periode van vier jaar benoemd als directeur-bestuurder.

Mevrouw W. van Veldhuizen kwalificeert daarmee als topfunctionaris als bedoeld in de WNT (hoogste uitvoerende orgaan). De hoofdlijnen van de rechtspositie en bezoldiging van de directeur-bestuurder bleven in 2025 ongewijzigd en luiden als volgt:

- een aanstelling voor onbepaalde tijd;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging;
- er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. Bij de verstrekte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum. De bezoldiging was conform de Wet Normering Topinkomens (zie hoofdstuk "Remuneratie en WNT" op pagina 103 en verder voor een uitgebreide toelichting).

Functioneren

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie, als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie. De voorzitter van de RvC onderhoudt structureel overleg met de directeur-bestuurder over lopende en nieuwe ontwikkelingen. Dit overleg vindt mede plaats in het licht van de werkgeversrol van de RvC.

Permanente educatie

Op grond van de Governancecode Woningcorporaties moeten bestuurders in het kader van Permanente Educatie (PE) in drie jaar tijd 108 punten behalen. Mevrouw W. van Veldhuizen heeft in 2025 75 PE-punten behaald.

Nevenfuncties en lidmaatschappen

Mevrouw W. van Veldhuizen heeft als nevenfuncties, uit hoofde van haar functie:

- Lid Raad van Advies van de Vastgoedmonitor Foodvalley
- Lid algemeen bestuur Stichting Regionale Woningcorporaties Utrecht (RWU)
- Bestuurslid Platform MKW

Indien de directeur-bestuurder een nevenfunctie wil accepteren, wordt deze vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de voorzitter van de RvC. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een nevenfunctie spelen onder meer de eventuele tegenstrijdigheid met het bedrijfsbelang, de (schijn van) belangenverstremgeling en het verwachte tijdsbeslag een rol. In 2025 heeft de RvC, na een zorgvuldige afweging zoals hierboven omschreven, goedkeuring gegeven aan het aangaan van de nevenfunctie per 1 januari 2026 als lid van de Raad van Toezicht bij Maria Dommer in Maarssen. Mevrouw van Nieuw Amerongen is voorzitter van genoemde stichting. Zij treedt af bij Rhenam Wonen als RvC-voorzitter op 31 december 2025 waardoor er geen sprake is van (een schijn van) belangenverstremgeling.

3.6 SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

Profielchetsen

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de RvC. Ook wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Ten aanzien van de competentie volgt de RvC de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, welke door middel van de 'fit en proper toets' door de Aw worden beoordeeld.

Twee commissarissen nemen deel in de RvC op voordracht van de huurdersorganisaties (mevrouw H.J.A. van Osch en de heer A. Zandstra).

De RvC bestond per 31 december 2025 uit vijf personen (man/vrouw verhouding 3/2).

Naam	Beroep/nevenfuncties
Mevr. J.N. (Nicoline) van Nieuw Amerongen	<ul style="list-style-type: none">• Associate partner ADJ• Directeur-bestuurders a.i. Gezondheidscentrum Goverwelle• Voorzitter rvt Stichting Maria Dommer• Lid RvC Poort6• Lid commissie werkgeverschap NVTZ
Voorzitter RvC en lid selectie- en remuneratiecommissie	
Kennisprofiel:	
<ul style="list-style-type: none">• Sociaal domein• Bedrijfsvoering• Bestuur• Voorzitter	

Naam	Beroep/nevenfuncties
Mevr. H.J.A. (Rikky) van Osch	<ul style="list-style-type: none">• Lid RvC Wigo4it• Extern lid Auditcommissie Ministerie van OCW
Vicevoorzitter, huurderscommissaris en voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	
Kennisprofiel:	
<ul style="list-style-type: none">• IT-management• Governance	

Naam	Beroep/nevenfuncties
<p>De heer C. (Cees) Henzen</p> <p>Lid en lid Auditcommissie</p> <p>Kennisprofiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgoed/projectontwikkeling Financiën & control 	<ul style="list-style-type: none"> Manager Ontwikkeling& Programmering, Ymere (tot 15-06-2025) Kwartiermaker/programmanager Optimalisatie Servicekosten a.i., Stichting DUWO (vanaf 15 juni)

Naam	Beroep/nevenfuncties
<p>De heer E.S. (Eric) Rijnders</p> <p>Per 1-09-2025 Lid en voorzitter Auditcommissie</p> <p>Kennisprofiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgoed/projectontwikkeling Financiën & control 	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Janivo Stichting Lid RvT Stichting Vitus Zuid Voorzitter RvC NV Herstructureringsmaatschappij Overijssel Lid rvt/voorzitter AC, stichting Kwaliteitsregister Jeugd Lid RvC Onderlinge Verzekeringsmij Donatus U.A.

Naam	Beroep/nevenfuncties
<p>De heer A.T. (Arjen) Zandstra</p> <p>Lid en huurderscommissaris</p> <p>Kennisprofiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Volkshuisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> Regisseur Buurten en Strategie bij stichting Wooncompagnie Docent VTW-academie

Naam	Beroep/nevenfuncties
<p>De heer B. (Bart) Kroon</p> <p>Tot 27-01-2025 Lid en voorzitter Auditcommissie</p> <p>Kennisprofiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Financieel-economisch Bedrijfskundig Risicomanagement 	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Ipsum Opus/Solutions Insight BV Algemeen directeur Rodruza BV Algemeen directeur de Zangberg BV Steenfabriek Algemeen directeur DC Bricks BV Algemeen directeur Steenfabriek Rossum Lid RvC Voergroep Zuid Topholding BCV Lid RvC Cooperatie AB Werk & Topholding AB Werkt BV Lid RvC Fair Trade Original BV Voorzitter Fairtrade (stichting Fairtrade Original) Lid van Eerste Kamer der Staten-Generaal

Werving en selectie RvC-lid en voorzitter RvC

In verband met het vertrek (wegens persoonlijke omstandigheden) van de heer Kroon kwam een vacature met een financieel profiel vacant. Daarnaast liep de 2e termijn van de voorzitter op 31 december 2025 af. Voor deze twee vacatures is een extern bureau ingeschakeld om de werving & selectie van A tot Z te begeleiden en zijn er twee nieuwe RvC-leden benoemd:

- De heer E. Rijnders is per 1 september 2025 benoemd, na een positieve zienswijze van de Aw, als RvC-lid en voorzitter van de Auditcommissie voor een periode van vier jaar.
- Mevrouw J. Van Vliet-Eppinga is per 1 januari 2026 benoemd, na een positieve zienswijze van de Aw als, nieuwe voorzitter van de RvC voor een periode van vier jaar.

Herbenoeming huurderscommissaris

De eerste termijn van de huurderscommissaris de heer A. Zandstra liep op 31 december 2025 af. Medio 2025 is zijn herbenoeming in gang gezet. De huurdersorganisaties hebben een gesprek gevoerd met de heer A. Zandstra en een bindende voordracht gedaan naar aanleiding van een positieve evaluatie. Per 1 januari 2026 is de heer A. Zandstra, na een positieve zienswijze van de Aw, herbenoemd als huurderscommissaris voor een periode van vier jaar.

Rooster van aftreden per 31-12-2025

NAAM	
J.N. van Nieuw Amerongen	2e termijn tot 31 december 2025 (niet herbenoembaar)
H.J.A. van Osch	2e termijn tot 31 december 2026 (niet herbenoembaar)
A.T. Zandstra	1e termijn tot 1 januari 2026 (herbenoembaar)
B. Kroon	1e termijn tot 1 april 2026 (herbenoembaar)
C. Henzen	1e termijn tot 1 april 2026 (herbenoembaar)
E.S. Rijnders	1e termijn 31 augustus 2030 (herbenoembaar)

3.7 FUNCTIONEREN

Integriteit, onafhankelijkheid en belangenverstrengeling

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van Rhenam. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Rhenam of haar rechtsvoorgangers, of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Evenmin verleent geen van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC, of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij.

In 2025 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties of besluiten geweest, waarbij sprake was van

tegenstrijdig belang. Bij de beoordeling van de integriteit en

onafhankelijkheid heeft de RvC rekening gehouden met de handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2025 (Aw).

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht waarde aan haar aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden, als voor medewerkers van Rhenam. Om deze reden vinden er onder andere werkbezoeken plaats, waarbij contact is met management en andere medewerkers. Ook bezoeken de leden van de RvC regelmatig bijzondere gebeurtenissen, zoals de oplevering van nieuwbouw, om in contact te staan met bewoners en externe stakeholders.

Informatievoorziening

De RvC heeft in het bestuursreglement vastgelegd waarover en hoe de directeur-bestuurder de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe professional.

Lidmaatschappen

De RvC-commissarissen zijn allemaal lid van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties).

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie heeft op 10 december 2025 plaatsgevonden, zonder externe begeleiding. Van deze zelfevaluatie is een

verslag opgesteld. In 2026 vindt de zelfevaluatie weer onder externe begeleiding plaats.

Permanente educatie

Als lid van de VTW dienen commissarissen minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar te behalen. Een overschot aan PE-punten in een jaar mag worden meegenomen naar het volgende jaar.

NAAM	2025	2024	2023
J.N. van Nieuw Amerongen	2	12	0
H.J.A. van Osch	7	5	5
A.T. Zandstra	13	23	12
C. Henzen	48	8	5
E.S. Rijnders*	2	n.v.t.	n.v.t.
B. Kroon**	n.v.t.	3,5	0

*bij ingang benoeming september geldt een minimum van 1 PE-punt

**Bij de duur van 1-2 maanden RvC-lid zijn geldt een PE-norm van 0 PE punten

Bezoldiging van de raad van commissarissen

De honorering van de RvC past bij de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering voldoet aan de eisen vanuit de WNT en de adviesregel van de VTW. Om het onafhankelijk functioneren van de RvC te kunnen waarborgen, staat de hoogte van de honorering van de RvC los van de prestaties van Rhenam.

Voor de hoogte van de bezoldiging van de RvC verwijzen we naar de uitgebreide toelichting op de winst-en verliesrekening.

Rhenam betaalt de kosten die de RvC maakt in het kader van deskundigheidsbevordering en evaluatie. Ook voldoet Rhenam de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij voor de commissarissen heeft afgesloten. Onkosten worden op basis van declaratie door Rhenam vergoed, indien deze zijn gemaakt na voorafgaand overleg met en toestemming van de voorzitter. Er zijn dit verslagjaar reiskosten gedeclareerd en een lunch.

In 2025 zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Rhenam aan de directeur- bestuurder en/of commissarissen verstrekt.

SLOTWOORD

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het bestuursverslag en de jaarrekening 2025. De jaarrekening is door de accountant gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met deze stukken en stelt het bestuursverslag 2025 en de jaarrekening 2025 vast conform de statuten en verleent de directeur-bestuurder decharge voor het gevoerde bestuur, voor zover blijkt uit deze jaarrekening.

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de inzet van de directeur-bestuurder en alle medewerkers van Rhenam Wonen in een intensief en uitdagend jaar. Ten slotte dankt de Raad van Commissarissen alle betrokkenen en ziet met vertrouwen uit naar de verdere realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren.

Rhenen, 23 juni 2026
José van Vliet-Eppinga
Voorzitter RvC

JAARREKENING



BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	ACTIVA (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024		PASSIVA (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
	Vastgoedbeleggingen (1)				Eigen vermogen (6)		
1	DAEB vastgoed in exploitatie	599.041	542.255	17a	Overige reserves	11.224	4.388
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.739	15.488	17b	Resultaat boekjaar	53.879	59.593
3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.141	35.782	18	Herwaarderingsreserve	461.192	408.435
4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0		Eigen vermogen	526.295	472.416
		649.921	593.525				
	Materiële vaste activa (2)				Voorziening (7)		
5	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.760	1.688	19	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.151	120
				20	Overige voorzieningen	82	75
	Financiële vaste activa (3)				Totaal voorzieningen	1.233	195
6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0				
7	Vorderingen latente belastingen	758	1.604		Langlopende schulden (8)		
8	Leningen u/g	9	10	21	Schulden/leningen kredietinstellingen	88.947	80.225
9	Overige effecten	1	1	22	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	29.044	29.867
	Som der vaste activa	652.449	596.828	23	Embedded derivaten	2.999	5.540
				24	Overige schulden	24	26
	Vlottende activa (4)				Totaal langlopende schulden	121.014	115.658
	Voorraden						
10a	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.463	543		Kortlopende schulden (9)		
10b	Vastgoed bestemd voor exploitatie	0	1	25	Schulden aan kredietinstellingen	5.286	8.320
	Vorderingen (5)			26	Schulden aan leveranciers	2.304	926
11	Huurdebiteuren	49	69	27	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.001	774
12	Overheid	0	0	28	Overlopende passiva	1.155	1.248
13	Belastingen en premies sociale verzekeringen	467	120		Totaal kortlopende schulden	9.746	11.268
14	Overige vorderingen	12	77				
15	Overlopende activa	144	1.092				
16	Liquide middelen	3.704	807				
	Som der vlottende activa	5.839	2.709				
	TOTAAL ACTIVA	658.288	599.537		TOTAAL PASSIVA	658.288	599.537

WINST-EN VERLIESREKENING 2025

	OMSCHRIJVING (BEDRAGEN X € 1.000)	2025	2024		OMSCHRIJVING (BEDRAGEN X € 1.000)	2025	2024
29	Huuropbrengsten	22.719	21.709	45	Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2.526	-380
30	Opbrengsten servicecontracten	892	849	46	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	141	505
31	Lasten servicecontracten	-1.151	-1.107	47	Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.227	-2.114
32	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.195	-2.496		Saldo financiële baten en lasten (13)	440	-1.989
33	Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.614	-8.794				
34	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.611	-1.571		Resultaat voor belastingen	55.188	60.695
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)	7.040	8.590				
				48	Belastingen	-1.309	-1.102
35	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.608	860		Resultaat na belastingen	53.879	59.593
36	Toegerekende organisatiekosten	-25	-18				
37	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille & verkoopkosten	-2.805	-614				
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (10)	1.778	228	49	Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
38	Overige waardeveranderingen	-11.294	-5.476		Totaal resultaat na belastingen	53.879	59.593
39	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	57.854	57.665				
40	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	181	2.293				
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (11)	46.741	54.482				
41	Opbrengst overige activiteiten	119	88				
42	Kosten overige activiteiten	-117	-128				
43	Overige organisatiekosten	-334	-252				
44	Leefbaarheid	-479	-324				
	BEDRIJFSRESULTAAT	54.748	62.684		NETTO-RESULTAAT	53.879	59.593

KASSTROOMOVERZICHT 2025

OPERATIONELE ACTIVITEITEN (BEDRAGEN X € 1.000)	2025	2024
Ontvangsten:		
Huren en vergoedingen	23.522	22.763
Overige bedrijfsontvangsten	478	99
Renteontvangsten	74	140
Saldo ingaande kasstromen	24.074	23.002
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.608	2.417
Onderhoudsuitgaven	8.211	8.133
Overige bedrijfsuitgaven	5.432	5.362
Renteuitgaven	2.034	2.021
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	45	54
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	48	45
Vennootschapsbelasting	1.190	-876
Saldo uitgaande kasstromen	19.568	17.156
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	4.506	5.846

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN (BEDRAGEN X €)	2025	2024
(Des)investeringsactiviteiten MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woningen	2.357	385
Ontvangsten woningen (VoV) na inkoop in dPi periode	1.381	475
Verkoopontvangsten grond (bloot eigendom)	244	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.983	860
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	804	805
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	8.393	6.792
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	20
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	1.833	299
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	207	168
Externe kosten bij verkoop	76	16
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	11.312	8.100
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.330	-7.240
FVA		
Uitgaven overig	-5	-86
Saldo in- en uitgaande kasstroom FvA	-5	-86
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-7.335	-7.326

FINANCIERINGSACTIVITEITEN (BEDRAGEN X € 1.000)	2025	2024
Ingaand		
Nieuwe door WSW te borgen leningen	14.000	1.500
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.274	3.768
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN	5.726	-2.268

LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2025	2024
Liquide middelen per 1 januari	807	4.555
Mutatie liquide middelen	2.897	-3.748
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	3.704	807

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE JAARREKENING

Algemeen

Stichting Rhenam Wonen is statutair gevestigd op Binnenhof 9, 3911 NP Rhenen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 30141504 en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Regelgeving

Rhenam heeft de Jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien in 2016) in het bijzonder. De Jaarrekening is opgemaakt in juni 2024.

Continuïteit

In deze jaarrekening is uitgegaan van continuïteit van de activiteiten. Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Aw en WSW nieuwe definities gepresenteerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening.

Deze definities zijn ook van toepassing bij "ingrijpende verbouwing". Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ook per ultimo 2025 rekening gehouden met de huidige definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Rhenam zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als niet-DAEB-vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2024 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2025 mogelijk te maken.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de grondslagen van de afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het (toekomstig) beleid van Rhenam en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario van 60 jaar, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'overige directe exploitatielasten' in de resultatenrekening.

4. De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB-bezit.
5. Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de beheerlasten) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Rhenam heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Saldering

Activa en passiva worden uitsluitend gesaldeerd en als zodanig in de balans gepresenteerd indien een afdwingbaar juridisch recht bestaat om de bedragen te salderen en het voornemen bestaat om de activa en passiva op gesaldeerde basis af te wikkelen of gelijktijdig te realiseren en af te wikkelen. Baten en lasten worden uitsluitend gesaldeerd gepresenteerd indien dit op grond van Titel 9 BW 2 of de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is toegestaan.

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING

VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de AW goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak, is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-marktwaarde ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-marktwaarde.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden direct toegerekend indien er een direct verband is toe te kennen aan de DAEB of niet-DAEB-tak. Voor het overige is onderverdeling naar rato verhouding marktwaarde toegepast.

Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de marktwaarde per 31-12-2024.

Complexindeling

Het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB- en niet-DAEB-vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat

de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”).

Op basis van artikel 31 van het BTiV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woonegelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Rhenam hanteert voor de BOG/MOG/ZOG-portefeuille de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en voor het overige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden.

De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking dan wel na-investeringen ten behoeve van het complex aangaande het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het waardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijving

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling of afstoting

DAEB-vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging en niet-DAEB-vastgoed dat op termijn buiten gebruik wordt gesteld (sloop) op basis van het criterium “intern geformaliseerd” wordt op het moment van sloopbesluit overgeheveld naar "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie" tegen de marktwaarde. Daarna wordt dit vastgoed afgewaardeerd naar lagere geschatte marktwaarde, gebaseerd op de contant gemaakte huuropbrengsten en kosten, berekend over de resterende gebruiksduur tot aan het moment van sloop, hetgeen de residuele (grond)waarde is. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door Rhenam wordt overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden."

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

Het nadelig verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijk) beleggingsvastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen geschatte marktwaarde en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde per balansdatum na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De marktwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden". De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VoV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden

inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde reële waarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft (lopende) investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor

toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder "Waardering na eerste verwerking".

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen".

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de voor het betreffende complex reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen". Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële vaste activa omvatten een kapitaaldeelname effecten in Woningnet. De financiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder in de toelichting per post anders vermeld.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd.

Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Overige effecten

Overige effecten zonder beursnotering (aandelen en obligaties) worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs.

VOORRADEN

Onroerende zaken bestemd voor verkopen

Dit betreft teruggekochte VoV-woningen en het vastgoed in exploitatie (bestaande uit twee woningen en een parkeergelegenheid) geherclassificeerd als onroerende zaken bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als

voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

De waardering van de parkeergelegenheid en de twee woningen is tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden (rekening-courant en spaarrekeningen). Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeen-

komst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde, worden op het moment dat sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen (intern geformaliseerd/extern gecommuniceerd), als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De mutatie in de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen".

Overige voorzieningen

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. De jaarlijkse dotatie in deze voorziening

wordt bepaald per 1 januari voor medewerkers die dan in dienst zijn. Bij het bepalen van de stand van de voorziening ultimo boekjaar wordt uitgegaan van het aantal in dienst zijnde medewerkers ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Bij de eerste opname van langlopende schulden, inclusief de leningruil Vestia en Mooiland, worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Winst of verlies worden in de winst-en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatie-proces.

Het kortlopende deel van de leningen van kredietinstellingen (in casu de aflossingsverplichting van de komende 12 maanden) is als kortlopende schuld verantwoord. De leningruil Vestia en Mooiland kent een agio, wat bestaat uit het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde. Gedurende de looptijd van de lening wordt op basis van de zogenaamde effectieve rente de jaarlijkse vrijval van de agio herzien en als interest verwerkt in

de winst-en verliesrekening onder de "Rentebaten en soortgelijke opbrengsten". Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie, die in het kader van een VoV-regeling door Rhenam zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar Vastgoed in exploitatie, subonderdeel "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

KORTLOPENDE SCHULDEN

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden betreffen de schulden aan kredietinstellingen, de te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen, de schulden aan leveranciers, de nog te betalen rente en de overige schulden. De kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De reële waarde van de financiële instrumenten, die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden.

Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen

onafhankelijke partijen;

- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

DERIVATEN EN HEDGE-ACCOUNTING

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Rhenam vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden.

Afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract èn;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat èn;
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden

aangewezen als onderdeel van een hedge-relatie en hedge-accounting kan worden toegepast (zie hierna onder “Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden”) wordt het afgescheiden derivaat geclassificeerd als “Overige derivaten”.

Geconcludeerd is dat er geen sprake is van een af te scheiden derivaat. In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente.

Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat (‘geschreven optie’) met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningsovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge-relatie, respectievelijk hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als “Overige derivaten”.

Overige derivaten

Overige derivaten zijn derivaten welke niet kwalificeren voor een hedge-relatie, respectievelijk hedge-accounting.

Omdat de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde.

Van opgenomen leningen afgescheiden embedded derivaten wordt op moment van eerste verwerking van de lening de reële waarde van het embedded derivaat bepaald tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De initiële waardering van de lening (zonder het embedded derivaat) wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde van het gehele contract en de initiële reële waarde van het embedded derivaat.

Het verschil tussen het nominaal af te lossen leningbedrag en de reële waarde van de lening wordt door middel van de effectieve rente geamortiseerd over de looptijd van de lening. Op elke balansdatum wordt de reële waarde van het embedded derivaat opnieuw bepaald. Is sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt. Een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs van het embedded derivaat.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

Voor dit type derivaat past Rhenam kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedge-strategie, hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties;
- de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als ‘Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting’.

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen;
- de vervolgwaaarding geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge-relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen;
- op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn;
- indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge-relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend;

- indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- de hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats;
- indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was en buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans;
- indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of

off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Rhenam heeft 2 leningen met een embedded derivaat. Voor verdere toelichting verwijzen wij naar de toelichting op de balans, hoofdstuk Financiële instrumenten, paragrafen “Leningen met embedded derivaten” en “Derivaten”.



GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING ALGEMEEN

Baten worden toegerekend aan de verslagperiode van het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop ze betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt, zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

HUROPBRENGSTEN

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Rhenam Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderfing wegens leegstand en oninbaarheid.

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Dit betreft de vergoedingen die de huurders bovenop de netto huur verschuldigd zijn voor leveringen en diensten, zoals energielevering, schoonmaakkosten, enzovoorts. De vergoeding is gebaseerd op geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening of verrekening plaats. De kosten van leveringen en diensten worden verantwoord onder de "Lasten servicecontracten".

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeling verantwoord.

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de

exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden, inclusief de aangeane en vastgelegde verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum.

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Te denken valt aan kosten van het verzekeren van het vastgoed en overige heffingen als gevolg van het hebben van vastgoed.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

De post 'netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op

economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV terugggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde.

De boekwaarde is de getaxeerde leegwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financierings-

transactie. Verwezen wordt naar hoofdstuk Vastgoed in exploitatie, in de grondslagen van balanswaardering, onderdeel "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille, bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten toegerekend van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer, administratievergoedingen en overige dienstverlening, zoals het verhuren en exploiteren van zonnepanelen.

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de bezoldiging van de raad van commissarissen, dVv, marktwaardering en externe controle. Ook is de obligoheffing van het WSW en de bijdrageheffing van het AW hieraan toegerekend.

LEEFBAARHEID

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor het bestrijden van woonoverlast en de kosten van buurt- en of zorgbemiddeling. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten enkel nog wijkgebonden uitgaven welke niet in het bezit is van Rhenam Wonen.

RENTEBATEN EN RENTELASTEN

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom.

(Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

PERSONEEL

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Rhenam neemt een verplichting op als Rhenam zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

BELASTINGEN

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. Zie voor verdere informatie Voorzieningen, onderdeel “Belastingen”.

AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Rhenam. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van het ontvangen dividend.

IMPLEMENTATIE ERP SYSTEEM

De gemaakte kosten die gerelateerd kunnen worden aan de implementatie van het nieuwe ERP systeem Zig Operations zijn, vanwege het ontbreken van beschikkingsmacht van de SaaS-applicatie, volledig ten laste gebracht van het resultaat.



GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Kasstromen die niet direct toegewezen kunnen worden aan de DAEB- of niet-DAEB-tak worden verdeeld op basis van de laatst bekende marktwaardeverhouding van het vastgoed in exploitatie. Bij aanvang van het verslagjaar 2025 was dit de marktwaarde per 31-12-2023.

Jaarlijks vindt er een vooraf vastgestelde rentebetaling en aflossing plaats op de interne lening van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak. Deze rentelasten/-baten en aflossing worden gescheiden in de DAEB- en niet-DAEB-tak gepresenteerd. Deze kasstromen vallen geconsolideerd tegen elkaar weg.

TOELICHTING OP DE BALANS

TOELICHTING OP DE AARD VAN DE NIET-DAEB-ACTIVITEITEN

Rhenam Wonen bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

	31-12-2025	31-12-2024
Bedrijfsonroerendgoed in exploitatie	13	12
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	45	47
Parkeereenheden/garages in exploitatie	137	137
TOTAAL	195	196

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in wijken, dan wel doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

VASTGOEDBELEGGINGEN (1)

Deze post is als volgt samengesteld: Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2025 (x €1.000)	31-12-2024 (x €1.000)
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	599.041	542.255
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	15.739	15.488
3. Onroerende zaken VoV	35.141	35.782
4. Vastgoed i.o. voor eigen exploitatie	0	0
	649.921	593.525
MATERIËLE VASTE ACTIVA (2)		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.760	1.688
TOTAAL	651.681	595.213

HET VERLOOP VAN DE POSTEN IS ALS VOLGT (X €1.000):

	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		ONROERENDE ZAKEN VOV		VASTGOED I.O. VOOR EIGEN EXPLOITATIE	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stand per 1 januari								
Boekwaarde	542.255	486.291	15.488	13.735	35.782	29.573	0	454
Schattingswijziging (Marktwaarde full naar basis)	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde na schattingswijziging	542.255	486.291	15.488	13.735	35.782	29.573	0	454
Mutaties								
Opleveringen	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings	328	270	12	20	0	0	872	711
Aankopen en verbeteringen	0	0	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen	-850	0	-336	-335	-2.174	-244	0	0
Herclassificatie	0	-19	0	-57	0	0	0	0
Investering duurzaamheid	4.337	3.705	0	0	0	0	0	0
Correctie investering duurzaamheid in herwaardering	-4.308	-3.705	0	0	0	0	0	0
Ottrekking voorziening ORT	0	0	0	0	0	0	-872	-1.165
Terugname eerder genomen afwaardering	0	0	0	0	0	0	0	0
Aanpassingen reële marktwaarde	57.279	55.713	575	2.125	1.533	6.453	0	0
Overige waardeveranderingen		0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL VAN MUTATIES	56.786	55.964	251	1.753	-641	6.209	0	-454
BOEKWAARDE 31 DECEMBER	599.041	542.255	15.739	15.488	35.141	35.782	0	0
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	432.310	380.766	8.747	8.609	20.136	19.060	0	0

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	31-12-2025 (x €1.000)	31-12-2024 (x €1.000)	Waarderingsvariant 2025	Waarderingsvariant 2024
Eengezinswoningen	385.840	342.488	basis	basis
Meergezinswoningen	213.654	201.334	basis	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.044	1.036	full	full
Maatschappelijk onroerend goed	4.682	3.831	full	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	8.406	7.862	full	full
Parkeerplaatsen	1.154	1.192	basis	basis
TOTAAL	614.780	557.743		

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters op de volgende pagina.

Marktwaarde

Rhenam Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	14,10%	4,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemiddelde mutatiekans doorexpluiten	6,56%	6,54%					
Gemiddelde mutatiekans uitponden	7,09%	7,15%					
Gemiddelde markthuur	€ 1.121,79	€ 1.172,39					
Gemiddelde leegwaarde	€ 311.171	€ 334.743					
Gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten	5,86%	5,23%					
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	6,83%	7,04%					
Gemiddelde onderhoudskosten doorexpluiten	€ 1.990,00	€ 2.087,30					
Gemiddelde onderhoudskosten uitponden	€ 1.068,00	€ 1.180,69					
Gemiddelde exit yield doorexpluiten	5,14%	4,35%					
Gemiddelde exit yield uitponden	4,18%	4,13%					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 12,42
Mutatiekosten technisch per m ² bvo	€ 15,62
Mutatiekosten marketing per m ² bvo	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten per m ² bvo	2,5% van de marktjaarhuur
Zakelijke lasten (% WOZ)	0,35%
Disconteringsvoet	6,21%

Parameters parkeerplaatsen	2025
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 70,99
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 238,98
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 35,49
Beheerkosten –garagebox	€ 48,51
Zakelijke lasten (% WOZ)	0,23%
Disconteringsvoet	8,00%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2025
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8,72
Mutatiekosten technisch per m ² bvo	€ 15,17
Mutatiekosten marketing per m ² bvo	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten per m ² bvo- BOG	3,0% van de marktjaarhuur
Beheerkosten per m ² bvo –MOG	2,0% van de marktjaarhuur
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,33%
Zakelijke lasten (% WOZ)	0,13%
Disconteringsvoet BOG	8,00%
Disconteringsvoet MOG	7,79%

Inschakeling taxateur

Vanaf waarderingsjaar 2021 wordt alleen de BOG/MOG/ZOG-portefeuille in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering van de BOG/MOG/ZOG-portefeuille is onderbouwd en vastgelegd, is in het bezit van Rhenam Wonen en op aanvraag beschikbaar.

De woningen- en parkeerplaatsen-portefeuille wordt door Rhenam Wonen op de basis-waardering gewaardeerd met behulp van softwarepakket VMS van Ortec Finance. Voor de parkeerplaatsen is door Rhenam Wonen één vrijheidsgraad toegepast, die op de volgende pagina toegelicht wordt.



Gebruikte vrijheidsgraden

BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG-type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
	Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Parkeergelegenheden	Overige opbrengsten	Deze vrijheidsgraad is door Rhenam Wonen toegepast. Er is een Btw correctie toegepast op de onderhouds- en beheerlasten.

Zekerheden en beperkingen

Als zekerheid voor de aflossing van de schulden aan kredietinstellingen is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee een (eerste) recht van hypotheek kan worden gevestigd op alle onroerende zaken die als DAEB aangemerkt worden.

Daarnaast is aan Gemeente Utrechtse Heuvelrug een recht van eerste hypotheek verleend op een deel van het commerciële deel van het multifunctioneel gebouw genaamd Allemanswaard.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Rhenam een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen (ultimo 2025: € 2.473.000, ultimo 2024: € 2.181.000). Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	30,6 miljoen lager
	0,5% lager	35,9 miljoen hoger
Streefhuur per maand	EUR 25 lager	20,2 miljoen lager
	EUR 25 hoger	15,5 miljoen hoger
Lasten beheer	EUR 100 lager	11,3 miljoen hoger
	EUR 100 hoger	11,3 miljoen lager
Lasten onderhoud	EUR 100 lager	11,3 miljoen hoger
	EUR 100 hoger	11,3 miljoen lager

Beleidswaarde

BEDRAGEN x € 1.000	2025	IN %	2024	IN %
Marktwaaarde verhuurde staat	614.780	100	557.743	100
Afslag beschikbaarheid	-17.076	-3	-52.178	-9
Afslag betaalbaarheid	-188.724	-30	-149.560	-27
Afslag kwaliteit	-107.964	-18	-96.689	-17
Afslag beheer	-35.675	-6	-26.324	-5
Opslag disconteringsvoet	52.190	9	87.477	16
Totale afslag	-297.249	-48	-237.273	-43
BELEIDSWAARDE	317.531	52	320.469	57

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

BEDRAGEN x € 1.000	2025	2024
Disconteringsvoet	4,22%	4,17%
Streefhuur per maand	€ 749 per woning	€ 724 per woning
Lasten onderhoud	€ 3.300 per woning	€ 3.067 per woning
Lasten beheer	€ 1.390 per woning	€ 1.264 per woning

Beleidswaarde

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is terug te lezen in het bestuursverslag.

3. ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT

ONDER VOORWAARDEN

Desinvesteringen vastgoed verkocht onder voorwaarden

De post “desinvesteringen” uit het verloopoverzicht betreft:

- de in het boekjaar teruggekochte VoV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar “Voorraden” tegen verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Voorwaarden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde;
- de in het boekjaar teruggekochte VoV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post “Resultaat verkoop vastgoedportefeuille”;

- indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie.

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Gedurende 2025 zijn geen woningen (2024: geen woningen) onder een VoV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2025 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VoV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VoV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025 127 (2024: 135). Ultimo 2025 zijn geen woningen opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

4. VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Dokter Wallerstraat

In 2023 is Rhenam Wonen gestart met voorbereidende werkzaamheden voor een mogelijk sloop-nieuwbouw project op de Dokter Wallerstraat in Rhenen. In 2024 is Rhenam verder gegaan met de voorbereidingen voor dit project. Eind 2025 zijn de kosten die gemaakt zijn voor dit project overgehaald naar het resultaat.

Stedelink

In 2025 zijn wij met Stedelink in gesprek gegaan over een taakoverdracht. Zij verzocht ons om haar volledige volkshuisvestelijke taak in Leersum over te nemen, die zij uitvoert in 244 woningen in Leersum. Eind 2025 is de eerste bieding bij Stedelink neergelegd. In 2026 wordt hier vervolg aan gegeven.

BEDRAGEN x € 1.000	Uitgaven cumulatief	Afwaardering naar waardeverandering	Oplevering	Investeringen
Achterberg West	18	18	0	0
Achterberg Zuid	0	0	0	0
Allemanwaard	19	19	0	0
Dokter Wallerstraat	697	697	0	0
Koenestraat	0	0	0	0
Lijsterberg Hoog	5	5	0	0
Majoorsweg	39	39	0	0
Rijksstraatweg Leersum	30	30	0	0
Rijksstraatweg Elst	10	10	0	0
Stedelink	54	54	0	0
TOTAAL	872	872	0	0

5. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE

Het verloop van deze post is als volgt:

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.287	2.424
Cumulatieve afschrijvingen	-599	-732
Boekwaarde	1.688	1.692
Mutaties		
Correctie aanschaf 1 januari	-114	-267
Correctie cumulatieve afschrijvingen	114	267
Investerings	214	131
Desinvesteringen	0	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	-142	-136
Totaal van de mutaties	72	-5
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	2.387	2.287
Cumulatieve afschrijvingen	-627	-599
Boekwaarde	1.760	1.688

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 3 tot 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 4 jaar;
- inventaris kantoor: 5 tot 15 jaar;
- kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar.

Actuele waarde

De actuele waarde van de bedrijfsterreinen en de kantoorpanden bedraagt respectievelijk € 47.000 (2024: € 43.000) en € 1.385.000 (2024: € 1.347.000).

Zekerheden

De bedrijfsgebouwen en -terreinen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. Op de roerende materiële vaste activa rust geen pandrecht ten behoeve van de bank.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA (2)

Deze post is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
6. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
7. Vordering latente belastingen	758	1.604
8. Leningen u/g	9	10
9. Overige effecten	1	1
TOTAAL	768	1.615

7. VORDERING LATENTE BELASTINGEN

Bij een aantal jaarrekeningposten kan er sprake zijn van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen- en verplichtingen worden hierna toegelicht:

a. DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De fiscale waardering van het bezit in exploitatie is € 180.785.000 lager dan de marktwaarde die is opgenomen in deze jaarrekening. Dit leidt per saldo tot een passieve latentie.

Rhenam houdt vanuit haar kerntaak continuïteit in het aanbieden van woningen aan de doelgroep. Slechts een zeer beperkt deel van het vastgoed in exploitatie heeft vanuit strategisch verkoopbeleid een verkoopbestemming. Onder het uitgangspunt dat voor het deel van het vastgoed dat aangehouden wordt voor exploitatie, aan het einde van de exploitatieduur sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt, vindt in beginsel geen fiscale afwikkeling plaats. Voor het verschil tussen de commerciële waardering en de fiscale waardering van dit deel van het vastgoed (€ 180.785.000) is dan ook geen latentie gevormd.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Voor een deel van het vastgoed is sprake van een afschrijvingspotentieel. Dit afschrijvingspotentieel is berekend op €6.871.000. De contante waarde hiervan bedraagt € 1.436.000 uitgaande van een gemiddeld belastingtarief van 25,80% en een disconteringsvoet van 1,70%. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering opgenomen.

b. Projecten in ontwikkeling

Bij projectontwikkeling kan het fiscale resultaat afwijken van het commerciële resultaat vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening geen actieve/passieve latentie gevormd gezien het kortlopend karakter en een verwaarloosbaar verschil.

c. Verkoop van woningen onder Voorwaarden (VoV)

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.

d. Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingsschuld tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

e. Derivaten

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten een actieve latentie opgenomen voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (€ 0) en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Deze latentie is niet contant gemaakt omdat onzeker is hoe de commerciële waardering in de toekomst gaat aflopen.

e. Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde opgenomen, op basis van een disconteringsvoet van 1,70%. Ultimo 2025 zijn er geen verrekenbare fiscale verliezen.

g. Fiscale onderhoudsvoorziening

Met de belastingdienst zijn nadere afspraken gemaakt over de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening voor het bedrag van € 6.151.000. Omtrent een VSO is er nog sprake van enige onzekerheid. Rhenam Wonen is echter van mening dat op basis van beschikbare informatie en afstemmingen wel een latentie gevormd kan worden. Dit leidt tot een passieve latentie. In de jaarrekening is hiervoor een bedrag opgenomen tegen de contante waarde op basis van de disconteringsvoet van 1,70% en de aanname dat deze voorziening na 2026 in 10 jaar tijd vrij valt.

De vordering latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(x €1.000)	Balans		W&V-rekening	
	2025	2024	2025	2024
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. leningen	-4	-4	0	-1
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. verliesverrekening	0	0	0	-172
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. embedded derivaten	750	1.402	-652	98
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. afschrijvingspotentieel	1.436	1.611	-175	-85
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. fiscale onderhoudsvoorziening	-1.424	-1.405	-19	5
PER SALDO	758	1.604	-846	-155

Stand latente belastingvorderingen en -verplichtingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn gesaldeerd als gevolg van een in rechte afdwingbaar recht om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houdende met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2025:

(x €1.000)	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25,8% en contact gemaakt
Waarde leningen o/g en u/g	-92.749	-92.768	19	-4
Waarde (nominaal) derivaten*	-2.906	0	-2.906	750
Waarde afschrijvingspotentieel	0	6.871	-6.871	1.436
Waarde afschrijving fiscale onderhoudsvoorziening	0	-6.151	6.151	-1.424
TOTAAL	-95.655	-92.048	-3.607	758

*de afkoopsom van het derivaat is contant gemaakt tegen 0%

De gehanteerde netto disconteringsvoet bedraagt 1,70% (2024: 1,65%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvordering is 18,5 jaar.

Latente belastingen niet tot waardering gebracht:

(x €1.000)	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil
Vastgoed in exploitatie	614.780	427.124	187.656
Afschrijvingspotentieel	0	6.871	-6.871
TOTAAL	614.780	433.995	180.785

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Boekwaarde 1 januari	1.604	1.759
Vrijval t.l.v. het resultaat	-671	103
Dotaties t.g.v. het resultaat	-175	-258
BOEKWAARDE 31 DECEMBER	758	1.604

8. LENINGEN U/G

Het verloop in 2025 is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	10	0
Mutaties in het boekjaar	-1	10
BOEKWAARDE 31 DECEMBER	9	10

9. OVERIGE EFFECTEN

Het verloop in 2025 is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	1	1
Aflossingen	0	0
BOEKWAARDE 31 DECEMBER	1	1

VLOTTENDE ACTIVA (4)

VOORRADEN

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
10a. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.463	543
10b. Vastgoed bestemd voor exploitatie	0	1
TOTAAL	1.463	544

Onder Vastgoed bestemd voor exploitatie en verkoop zijn de volgende eenheden opgenomen:

	Aantal	Bedrag x € 1000
Uit exploitatie te verkopen woning	1	216
Teruggekochte VoV woningen	4	1.238
Molenbrink parkeerplaatsen	1	9
TOTAAL	6	1.463

Met betrekking tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Materiële vaste activa en Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en de daaropvolgende vier jaar.

Verwachte woningverkoppen	Aantal	Boekwaarde x € 1	Verwachte opbrengstwaarde x € 1
2026	6	1.027.000	1.553.000
2027 t/m 2030	130	30.834.000	48.205.000
TOTAAL	136	31.861.000	49.758.000

Vorderingen (5)

(x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
11. Huurdebiteuren*	85	73
12. Overheid	0	0
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	467	120
14. Overige vorderingen	12	148
15. Overlopende activa	144	1.092
Subtotaal	708	1.433
*Ad 11. Huurdebiteuren		
Af: voorziening wegens oninbaarheid		
Huurdebiteuren	36	4
Overheid	0	0
Overige vorderingen	0	71
TOTAAL	672	1.358

11. HUURDEBITEUREN

Periode	Aantal huurders		Bedrag (x €1.000)	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tot 1 maand	16	57	15	23
1 tot 2 maanden	18	10	13	9
2 tot 3 maanden	12	7	14	10
3 of meer maanden	30	17	43	31
TOTAAL	76	91	85	73

De huurachterstanden (actieve en niet-actieve contracten) bedragen ultimo boekjaar 0,21% van de bruto huren en vergoedingen (2024: 0,32%).

12. GEMEENTEN/OVERHEID

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
a. Te ontvangen inzake WMO	0	0
b. Te ontvangen ziekgeld	0	0
c. Te ontvangen subsidie bijdrage exploitatie Allemanswaard	0	0
TOTAAL	0	0

13. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
a. Vennootschapsbelasting	354	0
b. Omzetbelasting	113	120
TOTAAL	467	120

De post vennootschapsbelasting ad 354.000 is als volgt opgebouwd:

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024	Totaal
Verschuldigde vennootschapsbelasting	-438	-399	-837
Betaald/ontvangen op voorlopige aanslag(en)	789	402	1.191
PER SALDO TE VORDEREN/BETALEN	351	3	354

14. OVERIGE VORDERINGEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Afrekeningen vertrokken huurders, stookkosten e.d.	12	77
Totaal	12	77

15. OVERLOPENDE ACTIVA

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Te ontvangen rente	0	2
Vooruitbetaalde assurantiepremies	0	22
Vooruitbetaalde contracten	0	39
Vooruitbetaalde kosten	0	47
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	0	251
Nog te ontvangen vergoeding m.b.t. Het Bosje	0	3
Af te rekenen servicekosten	46	275
Te vorderen op VvE Allemanswaard	98	80
Overige overlopende activa	0	15
Te vorderen van Engie teveel betaalde energie	0	102
Nog te ontvangen AW spreekkamer	0	10
Te vorderen n.a.v. isolatieproblematiek	0	246
TOTAAL	144	1.092

16. LIQUIDE MIDDELEN

Onderstaande liquide middelen staan ter vrije beschikking:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
a. Rekening-courant saldi (direct opvraagbaar)		
Rabobank	19	21
BNG	3.681	782
Subtotaal	3.700	803
b. Direct opeisbare gelden:		
Spaarrekeningen		
Rabobank	4	4
TOTAAL	3.704	807

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
17a. Overige reserves	11.224	4.388
17b. Resultaat boekjaar	53.879	59.593
18. Herwaarderingsreserve	461.192	408.435
TOTAAL	526.295	472.416

17a. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	4.388	77.895
Bij: Toevoeging resultaat vorig boekjaar	59.593	-14.262
Realisatie uit herwaarderingsreserve verslagjaar	-52.757	-59.245
Stand per 31 december	11.224	4.388

17b. Resultaat boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	59.593	-14.262
Af: Toevoeging aan overige reserves	-59.593	14.262
Bij: Resultaat boekjaar	53.879	59.593
Stand 31 december inclusief resultaat boekjaar	53.879	59.593

18. Herwaarderingsreserve

(x €1.000)	DAEB vastgoed i.e.	Niet-DAEB vastgoed i.e.	Won. verkocht onder VoV	Totaal
Stand per 1 januari 2024	329.811	6.771	12.608	349.190
Desinvesteringen	0	0	0	0
Herclassificatie	0	0	0	0
Correctie openingsbalans	0	0	0	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar	50.955	1.838	6.452	59.245
Stand per 31 december 2024	380.766	8.609	19.060	408.435
Stand per 1 januari 2025	380.766	8.609	19.060	408.435
Desinvesteringen	0	0	0	0
Herclassificatie	0	0	0	0
Correctie herwaardering VoV passiva	0	0	-468	-468
Mutatie herwaardering einde boekjaar	51.544	138	1.543	53.225
Stand per 31 december 2025	432.310	8.747	20.135	461.192

De herwaarderingsreserve DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde)

en de boekwaarde op basis van historische kosten per 31 december 2025. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 53.879.000 als volgt te bestemmen. Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 58.035.000 wordt toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

Het gerealiseerde resultaat ad € -4.156.000 wordt ten laste van de overige reserves gebracht.

VOORZIENINGEN (7)

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
19. Voorziening onrendabele invest. en herstructureringen	1.151	120
20. Overige voorzieningen	82	75
TOTAAL	1.233	195

19. VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	120	879
Toevoegingen	10.639	5.653
Onttrekking	-9.608	-6.412
Vrijval	0	0
STAND PER 31 DECEMBER	1.151	120

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op de volgende projecten (x €1.000):

Verduurzaming meerdere complexen	1.151
TOTAAL	1.151
Looptijd < 1 jaar	1.151

20. OVERIGE VOORZIENINGEN

Het verloop van deze post is als volgt:

	Loopbaanontwikkeling	
(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	75	61
Dotatie	18	15
Onttrekking	-11	-1
STAND PER 31 DECEMBER	82	75
Waarvan looptijd > 5 jaar	82	75

21. LANGLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:

31/12/2025 (x €1.000)	Effectieve rente in %	Looptijd > 5 jaar	Looptijd >= 1 jaar	Totaal
21a. Leningen kredietinstellingen	2,29	74.763	12.755	87.518
21b. Agio Vestia lening		1.084	165	1.249
21c. Agio Mooiland lening		163	113	276
TOTAAL		76.010	13.033	89.043

31/12/2024 (x €1.000)	Effectieve rente in %	Looptijd > 5 jaar	Looptijd >= 1 jaar	Totaal
21a. Leningen kredietinstellingen	2,23	62.411	16.344	78.755
21b. Agio Vestia lening		1.118	163	1.281
21c. Agio Mooiland lening		187	110	297
TOTAAL		63.716	16.617	80.333

De met de leningruil aangetrokken lening dient bij eerste verwerking in de balans te worden gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet.

Het verloop van deze post is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari		
Schuldrestant inclusief vooruitontvangen premies embedded derivaten	80.333	87.153
Vooruitontvangen premies embedded derivaten	-108	-121
Subtotaal	80.225	87.032
Mutatie vooruitontvangen premies embedded derivaten	14	13
Nieuwe leningen	14.000	1.500
Aflossingen	-6	0
Herrubricering naar kortlopende schulden	-5.286	-8.320
Mutatie agio Mooiland lening	0	0
Schuldrestant exclusief agio	87.517	78.755
Stand agio in schuldrestant	1.524	1.578
Schuldrestant inclusief agio	89.041	80.333
Vooruitontvangen premies embedded derivaten	-94	-108
STAND PER 31 DECEMBER	88.947	80.225

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

De herrubricering naar kortlopende schulden is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Reguliere aflossing	5.233	4.268
Extra aflossing bij renteconversie	0	4.000
Agio Vestia lening	32	32
Agio Mooiland lening	21	20
STAND PER 31 DECEMBER	5.286	8.320

Zekerheden

Van de leningen is een totaalbedrag van € 85,8 (exclusief agio Vestia lening) miljoen opgenomen waarvoor van WSW borging is verkregen. Als zekerheid voor de aflossing van de schulden aan kredietinstellingen is aan het WSW een volmacht vertrekt waarmee een recht van eerste hypotheek kan worden gevestigd op onroerende zaken die als DAEB aangemerkt worden. Daarnaast staat de gemeente Utrechtse Heuvelrug borg voor een lening van € 6,9 miljoen.

Volmacht WSW

Als gevolg van een wijziging in het reglement van deelneming, worden alle corporaties die deelnemer zijn van WSW geacht een volmacht te verstrekken, waarmee het WSW onder bijzondere omstandigheden de volledige hypothecaire rechten op het DAEB-bezit van Rhenam kan vestigen, dat via de dVi is ingebracht bij WSW als onderpand.

22. VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN VERKOPEN ONDER VOORWAARDEN

Het verloop van deze post is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij VoV	17.868	18.075
Waardermineringen/vermeerderingen	11.999	7.876
Boekwaarde per 1 januari	29.867	25.951
Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-1.793	-207
Herwaardering	970	4.123
Totaal mutaties	-823	3.916
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij VoV	16.075	17.868
Waardevermindering/vermeerdering	12.969	11.999
TOTAAL BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	29.044	29.867

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de koopgarantregeling heeft betrekking op 127 woningen (2024: 135).

23. EMBEDDED DERIVATEN

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Embedded derivaten	2.999	5.540
TOTAAL	2.999	5.540

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de paragraaf 'Financiële instrumenten'.

24. OVERIGE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Waarborgsommen huurders	24	26
TOTAAL	24	26

KORTLOPENDE SCHULDEN (9)

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
25. Schulden aan kredietinstellingen	5.286	8.320
26. Schulden aan leveranciers	2.304	926
27. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.001	774
28. Overlopende passiva	1.155	1.248
TOTAAL	9.746	11.268

25. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

De specificaties zijn als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Aflossingsverplichtingen volgend boekjaar	5.233	4.268
Vervroegde aflossing	0	4.000
Agio Vestia en Mooiland leningen	53	52
TOTAAL	5.286	8.320

26. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan leveranciers	2.304	926
TOTAAL	2.304	926

27. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting verlegd	903	312
Vennootschapsbelasting	0	375
Loonheffingen	99	87
Premies pensioenen	-1	0
TOTAAL	1.001	774

28. OVERLOPENDE PASSIVA

De specificatie is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Niet vervallen rente	0	0
Vooruitontvangen huur	107	222
Vooruitontvangen erfpacht	31	31
Te verrekenen service-kosten inz. gas- en waterlevering e.d.	46	136
Vervallen rente	858	675
Accountantskosten	67	72
Advieskosten	0	15
Kosten Ista	0	0
Vergoedingen TTB	0	4
Overige overlopende passiva	46	93
TOTAAL	1.155	1.248
Waarvan looptijd > 1 jaar	0	0

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

ALGEMEEN

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

BELEID INZAKE BEHEER FINANCIËLE RISICO'S

De (meerjaren) prognoses leren dat Rhenam de komende jaren in toenemende mate afhankelijk is van vreemd vermogen voor (her)financiering. Door de grote duurzaamheidsinvesteringen, nieuwbouwopgave en de mogelijke taakoverdracht in 2026 van Stedelink (244 eenheden), het zwaartepunt in 2026 komt te liggen met een financieringsbehoefte van €60,6 miljoen. In de jaren tot en met 2036 zal de leningportefeuille groeien naar ca. € 228 miljoen. Wij onderscheiden ten aanzien van het financieringsrisico drie risico's:

- *continuïteitsrisico*
Op lange termijn dienen de rente en contractuele aflossingen te kunnen worden voldaan uit de operationele kasstromen. De prognoses wijzen uit dat wij hieraan voldoen (beheersen).
- *liquiditeitsrisico*
Rhenam dient op korte termijn voldoende liquide middelen tot haar beschikking te hebben om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen. Hieraan wordt in ruime mate voldaan.

- *renterisico*
Het renterisico is relatief beperkt en wordt nadrukkelijk gemonitord. Rhenam beschikt over twee leningen met een embedded derivaat. De marktwaarden van deze leningen zijn met de huidige rentestand negatief.

Over deze leningen lopen wij echter geen liquiditeitsrisico, maar een vermogensrisico. Het renterisico van deze leningen is goed in beeld. Het (meerjaren) beleid, de risico's en de uit te zetten activiteiten zijn onderdeel van het Treasuryjaarplan en zullen minimaal twee keer per jaar besproken worden in de Treasurycommissie. Voor het invullen van de treasuryfunctie en administratieve ondersteuning wordt de expertise ingehuurd van Thésor.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet bedraagt per 31 december 2025 2,29%. De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of fixe afgelost. Het reguliere aflossingsbestanddeel voor de leningen van kredietinstellingen zal in 2026 circa € 5,3 miljoen bedragen (2025: € 4,3 miljoen).

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Rhenam loopt zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

(x €1.000) Renteklasse 2025							
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
Langer dan 1 t/m 5 jaar	12.300	219	236	0	0	0	12.755
Langer dan 6 t/m 10 jaar	22.500	0	907	0	0	0	23.407
Langer dan 11 t/m 15 jaar	0	0	3.600	0	0	0	3.600
Langer dan 15 t/m 20 jaar	0	1.073	13.350	0	0	0	14.423
Langer dan 20 jaar	20.500	5.000	7.832	0	0	0	33.332
Totaal	55.300	6.292	25.925	0	0	0	87.517

(x €1.000) Renteklasse 2024							
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
Langer dan 1 t/m 5 jaar	16.300	0	45	0	0	0	16.345
Langer dan 6 t/m 10 jaar	13.500	268	289	0	0	0	14.057
Langer dan 11 t/m 15 jaar	5.000	0	4.538	0	0	0	9.538
Langer dan 15 t/m 20 jaar	0	1.134	8.350	5.000	0	0	14.484
Langer dan 20 jaar	15.500	5.000	7.832	0	0	0	28.332
Totaal	50.300	6.402	21.054	5.000	0	0	82.756**

*het saldo inclusief het agio deel van de leningruil Vestia en de overgenomen leningen van Mooiland bedraagt ca. € 1,6 miljoen meer (zie pagina 92)

**het saldo inclusief het agio deel van de leningruil Vestia bedraagt ca. € 1,34 miljoen meer (zie pagina 92)

Deze vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	Jaaraflossingen (x € 1.000,-)	Eindaflossingen (x € 1.000,-)	Renteconversies (x € 1.000,-)
2026	233	5.000	0
2027	196	0	6.925
2028	203	4.000	0
2029	211	3.300	0
2030	219	5.000	0
2031	102	0	0
2032	106	4.000	0
2033	110	5.000	0
2034	114	4.500	0
2035	70	10.613	0

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Rhenam het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Rhenam luidt als volgt:

	Boekwaarde (x €1.000)		Reële waarde (x €1.000)	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende schulden (excl. derivaten, incl. kortlopend af te lossen deel)	92.749	87.023	91.544	96.769
Duration in jaren			10,4	13,91

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente waarbij rekening is gehouden met de eigenschappen van de leningen (looptijd, renteconversiemoment, hoogte resterende hoofdsom). Bij de reële waarde is geen rekening gehouden met een kredietopslag.

Voorheen werd de kredietopslag bij de bepaling van de marktwaarde van de portefeuille gebaseerd op de gemiddeld gewogen looptijd van de portefeuille. Nu is gerekend met een opslag per individuele lening. Indien de kredietopslagen

gehanteerd worden dan bedraagt de marktwaarde van de leningenportefeuille "Langlopende schulden (excl. derivaten, inclusief kortlopend af te lossen deel) € 87.773.089.

De reële waarde van de overige financiële instrumenten (zoals debiteuren, crediteuren) benaderen gezien de korte looptijd de boekwaarde. Om die reden is hier niets omtrent de overige financiële instrumenten opgenomen.

Hedges

De rechtsvoorganger van Rhenam, WBV Amerongen, heeft in het verleden een strategie gevoerd om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn in het verleden als hedge-instrument renteswapcontracten afgesloten. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. Dit betekent dat de kritische kenmerken van de hedge-instrumenten overeen komen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities.

Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedgerelaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt. Zie ook de toelichting in de navolgende paragraaf genaamd “Marktwaarde embedded derivaten niet begrepen in de hedge relatie”. Rhenam kiest ervoor om geen nieuwe derivaten af te sluiten.

Leningen met embedded derivaten (ineffectief)

Onder de leningen is voor een bedrag aan € 11.925.000 aan leningen met embedded derivaten opgenomen. Bij deze leningen betaalt Rhenam (gedurende het eerste tijdvak) een rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold.

In ruil hiervoor is de rente in het volgende tijdvak(ken) vooraf door de bank bepaald op een vast niveau of bewegende binnen een bepaalde bandbreedte. In één van de leningen (hoofdsom € 6,9 miljoen) is er ook sprake van een derde tijdvak waarbij sprake is van een optie die door de bank afgeroepen kan worden.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen zijn:

Hoofdsom (x € 1.000)	Tijdvakken en rente	Waarde per 31/12/2025 (x € 1.000,-)	Waarde per 31/12/2024 (x € 1.000,-)
6.925	Rente 2e tijdvak (tot 1/12/27) is vast 4,49%	1.875	3.568
5.000	Gehele looptijd (31-08-09 tot 01/09/44) een vaste rente van 5,21% minus 2x de rentekorting	1.124	1.972

Op grond van de wijzigende verslaggevingsrichtlijn RJ290 per het verslagjaar 2014 wordt de reële waarde van bepaalde derivaten betrokken in het resultaat. Dit betreft derivaten die liggen besloten in een basiscontract ('embedded derivaten').

Deze worden altijd gescheiden van het basiscontract wanneer:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het derivaat enerzijds en het basiscontract anderzijds;

- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met waardeveranderingen in het resultaat.

Voorname leningen vallen binnen de (nieuwe) richtlijn RJ290. De waardeveranderingen in 2025 zijn verwerkt in het resultaat.

Marktwaaarde derivaten niet begrepen in hedgerelatie

Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs-hedge-accounting en naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd wordt bij een negatieve reële waarde een schuld opgenomen ter grootte van die negatieve reële waarde. Er zijn twee leningen die voldoen aan de criteria van embedded derivaten conform RJ290 en zijn per 2014 afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk verwerkt in de balans onder langlopende leningen. De reële waarde van de embedded derivaten bedroeg per 31 december 2025 € 2.999.000 negatief (2024: € 5.540.000). Deze waardeveranderingen worden veroorzaakt door de licht gedaalde rente.

Het verloop van deze post is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	5.540	5.173
Waardeverandering in boekjaar	-2.541	367
STAND PER 31 DECEMBER	2.999	5.540

Bij het aangaan van de leningen met daarin de embedded derivaten bedroegen de nog te ontvangen dan wel betaalde premies per 31 december 2025 € 94.000 en per 31 december 2024 € 108.000. Deze premies zijn onderdeel van de geamortiseerde kostprijs van de leningen waar deze embedded derivaten op rusten. Deze waarde wordt gepresenteerd en toegelicht in de balans onder Langlopende schulden Leningen og - vooruit ontvangen premies embedded derivaten. De afname van de negatieve marktwaaarde in boekjaar 2025 is in het resultaat 2025 als waardeverandering verantwoord.

OVERZICHT RENTECONVERSIES FINANCIERINGEN GESORTEERD OP DATUM

DEALCODE	REFERENTIE	TYPE	TEGENPARTIJ	RENTE %	HOOFDSOM	CONVERSIEDATUM	EINDDATUM	VOORWAARDEN
LBSF001520	28/DEEL 3	Extendible	NWB Bank	4,750%	6.925.000	1 december 2027	1 december 2056	Extendible variabel clause
Totaal af te lossen op renteconversiedatum					6.925.000			

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Rhenam heeft ultimo 2025 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen. Tevens is afgesproken dat onderstaande leningen (zie vorige pagina) op renteconversiemoment boetevrij vervroegd afgelost worden.

ICT-ondersteuning

Per 1-1-2025 is een nieuwe overeenkomst aangegaan met NEH voor een periode van 3 jaar. Voor de jaren 2026 en 2027 is de restant verplichting € 400.000,- inclusief btw.

ICT Bedrijfsinformatiesysteem

In 2025 is het nieuwe systeem Zig Operations van Zig geïmplementeerd. Daarnaast is er ook een nieuwe inspectie-app (Zig Maintenance) en rapportagetool (Zig Insights) geïmplementeerd. Medio 2024 is een contract getekend voor 5 jaar. Voor de jaren 2026 tot en met 2029 is de restant verplichting aan leverancier Zig nog € 840.000,- inclusief btw.

Nieuwbouwproject Majoorweg

In september 2025 is een aanneemovereenkomst afgesloten met aannemer Ingenious Living B.V. voor de bouw van 13 woningen. Hiermee gaat Rhenam Wonen een verplichting aan voor een aanneemsom van € 2.401.642,02 inclusief btw en een verplichting voor de aankoop van de grond à € 913.375,98 inclusief btw. Door een ingediend bezwaar is deze verplichting nog niet onherroepelijk.

Heffing voor saneringssteun

De Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen een bijdrage (saneringsheffing) verschuldigd zijn ter bekostiging van de door de minister van BZK verstrekte subsidies in het kader van sanering. Voor 2025 is de saneringsheffing wederom op nul euro gesteld. Het WSW heeft aangegeven dat er op dit moment geen indicaties zijn die erop wijzen dat deze saneringsheffing in de dPi-periode (2025-2029) aan de orde gaat zijn.

Overlopend planmatig onderhoud

Rhenam zal een deel van het planmatig onderhoud, wat begroot was voor 2025, laten uitvoeren in 2026. Deze nog te realiseren uitgaven zullen ten laste komen van de onderhoudskosten 2025. Het overlopend onderhoud 2025 wat in 2026 verantwoordt zal worden bedraagt circa € 15.500,- inclusief btw.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Verduurzaming vastgoed in exploitatie

Rhenam is volop bezig met het verduurzamen van haar bezit in exploitatie. Per 31 december 2025 bedraagt het bedrag aan niet vervallen termijnen inzake de projecten die aangevangen zijn in 2025 circa € 1.310.598,- inclusief btw.

Obligolening

Rhenam Wonen heeft op grond van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldres-tant ultimo 2025, wat neerkomt op € 2.473.000. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Verkoop Sporthal de Ploeg

Op 26 februari 2026 heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug besloten tot overname van sporthal De Ploeg van Rhenam Wonen. Inmiddels is overeenstemming bereikt over verkoop van de opstal tegen taxatiewaarde. De grond blijft in eigendom van Rhenam.

De exploitatie van de sporthal is per 1 januari 2026 overgenomen door de gemeente. Rhenam verzorgt tot de overdracht het beheer en zal de exploitatie per eind juni 2026 afrekenen met de gemeente. De juridische overdracht van de opstal vindt plaats per 1 juli 2026.

De gemeente is voornemens de sporthal na overdracht te renoveren en te laten voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen. Deze ontwikkeling heeft geen effect op de cijfers per balansdatum, maar leidt tot een wijziging in de samenstelling van het vastgoed en toekomstige kasstromen van Rhenam.

Stedelink

Eind 2025 heeft Rhenam Wonen een bod uitgebracht bij Stedelink. In het eerste kwartaal van 2026 is gewerkt aan het opstellen van een overeenkomst voor taakoverdracht, die naar verwachting halverwege mei wordt ondertekend.

Na ondertekening start het due diligence-onderzoek. Op basis van de uitkomsten hiervan wordt een definitief besluit genomen over de taakoverdracht van de 244 woningen van Stedelink aan het eind van het derde kwartaal van 2026.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

29. HUUROPBRENGSTEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Woningen en woongebouwen DAEB	21.254	20.188
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	501	511
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.095	1.100
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	195	188
Totaal huuropbrengsten	23.045	21.987
Huurderving wegens leegstand	-192	-173
Huurderving wegens oninbaarheid	-26	-27
Dotatie dubieuze overige debiteuren	-27	-63
Huurkorting en huurgewinning	-82	-15
TOTAAL	22.718	21.709

In 2025 is sprake geweest huurverhoging voor het gehele bezit. Gemiddeld was de stijging 4,3% voor het DAEB-bezit (1 juli 2024: 5,30% verhoging) en voor het niet-DAEB-bezit een stijging van 3,0% (1 juli 2024: 4,50%).

30. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Vergoeding van huurders voor levering en diensten	894	774
Derving wegens oninbaarheid/leegstand	-2	-7
Te verrekenen met bewoners	0	82
TOTAAL	892	849

31. LASTEN SERVICECONTRACTEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Kosten onderhoudsabonnement	94	87
Water	15	12
Electra	310	406
WKO	8	53
Glasverzekering	52	51
Schoonmaak	271	283
Huismeester	1	1
Glazenwassen	81	95
Warmwatervoorziening	11	10
Administratiekosten	0	21
Alarmering	2	1
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Tuinonderhoud	56	61
Afrekening servicekosten 2022 en 2023	250	26
TOTAAL	1.151	1.107

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar. In 2025 zijn de voorschotten voor verschillende servicekosten componenten verhoogd om de stijging van de servicekosten tegen te gaan.

32. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Toegerekende organisatiekosten	3.195	2.496
TOTAAL	3.195	2.496

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling en verkoop. De in de lasten verhuur- en beheersactiviteiten opgenomen afschrijvingslasten bedragen € 60.000 (2024: € 63.000).

LONEN EN SALARISSEN

De specificatie van de lonen en salarissen:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Salarissen	1.908	1.805
Sociale lasten	328	296
Pensioenen	251	212
Overige personeelskosten	2.256	604
TOTAAL	4.743	2.917

Bij de groep waren in 2025 gemiddeld op basis van fulltime equivalenten 26,45 werknemers in dienst (2024: 25,35). Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024 idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Omschrijving	Fte 2025	Fte 2024
Bestuur	1,00	1,00
Bedrijfsvoering	6,34	6,81
Verhuurzaken	6,01	6,26
Onderhoud, herstructurering, nieuwbouw	8,72	7,81
Staf	4,38	3,47
TOTAAL	26,45	25,35

PENSIOENLASTEN

De gehanteerde pensioenregeling van Rhenam Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- er is sprake van een middelloonregeling;
- er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- de pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar;
- de regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor;
- als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling;
- de toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- er is geen sprake van recht op teruggave en/of premiecorrectie.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgescreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

33. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEIT

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Kosten dagelijks onderhoud	2.716	2.866
Kosten planmatig onderhoud	5.568	3.971
Kosten contractonderhoud	584	741
Toegerekende organisatiekosten	1.746	1.216
TOTAAL	10.614	8.794

34. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN

EXPLOITATIE BEZIT

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Verhuurderheffing	0	0
Belastingen	1.314	1.361
Verzekeringen	143	125
Energiekosten leegstand	28	9
Kosten energielabels	8	24
Conditiemetingen	23	0
NEN-2580 incl. beheer	7	20
Overige directe kosten	48	21
VVE Bijdrage	29	0
Toegerekende organisatiekosten	11	11
TOTAAL	1.611	1.571

**NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE (10)
35 T/M 37. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE**

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VoV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Verkoop vastgoed uit exploitatie (DAEB en Niet-DAEB-vastgoed i.e.)		
Verkoopopbrengst	1.862	475
Af:		
Verkoopkosten	43	10
Toegerekende organisatiekosten	10	9
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	971	353
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP PORTE-	838	103

De verkoopopbrengst betreft in 2025 4 verkochte woningen (2024: 1 woningen), 1 parkeereenheden (2024: 0).

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Verkoop bloot eigendom VoV woningen		
Verkoopopbrengst	870	0
Af:		
Verkoopkosten	5	0
Toegerekende organisatiekosten	5	0
Boekwaarde (marktwaarde terugkoopmoment/contr. korting)	622	0
RESULTAAT IN WINST- EN VERLIESREKENING	238	0

Er hebben 2 bloot eigendom verkopen plaatsgevonden vanuit VoV in 2025 (2024: 0 woningen).

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Verkoop woning vanuit voorraad		
Verkoopopbrengst	945	385
Af:		
Verkoopkosten	22	10
Toegerekende organisatiekosten	5	9
Boekwaarde (marktwaarde terugkoopmoment/contr. korting)	534	241
RESULTAAT IN WINST- EN VERLIESREKENING	384	125

Er heeft 2 verkopen plaatsgevonden vanuit voorraden in 2025 (2024: 1 woning en 0 parkeerplaatsen).

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Verkoop VoV woningen na terugkoop		
Verkoopopbrengst	931	0
Af:		
Verkoopkosten	24	0
Toegerekende organisatiekosten	5	0
Boekwaarde (marktwaarde terugkoopmoment/contr. korting)	584	0
RESULTAAT IN WINST- EN VERLIESREKENING	318	0

Er hebben 2 verkopen plaatsgevonden vanuit teruggekochte VoV woningen in 2025 (2024: 0 woningen en 0 parkeerplaatsen).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (11)

38. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	55	-1.165
Afwaardering vastgoed in exploitatie in verband met verduurzaming	-9.769	-3.987
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-872	0
Geactiveerde productie	-708	-324
TOTAAL	-11.294	-5.476

39. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed i.e.	575	2.003
Waardeveranderingen DAEB vastgoed i.e.	57.279	55.662
Waardeveranderingen vastgoed op voorraad	0	0
Waardeveranderingen vastgoed i.o. bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Waardeveranderingen vastg i.o. bestemd voor eigen exploitatie (sloop)	0	0
TOTAAL	57.854	57.665

40. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.533	6.453
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastg. VoV	-970	-4.124
Terugkoopresultaat VoV woningen	-382	-36
TOTAAL	181	2.293

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN (14)

41. OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	0	1
Vergoeding verhuur zonnepanelen	115	87
Overige opbrengsten	4	0
TOTAAL	119	88

42. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Onderhoudskosten zonnepanelen	0	36
Kosten uit coulance	0	0
Toegerekende organisatiekosten	117	92
TOTAAL	117	128

43. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Toegerekende kosten diverse backoffice-activiteiten	289	188
Obligoheffing WSW	26	25
Bijdrageheffing AW	19	39
TOTAAL	334	252
De toegerekende kosten bestaan uit:		
Kosten externen t.b.v. jaarverslag e.o.	12	10
Kosten RvC	16	14
Kosten externen t.b.v. marktwaardewaardering	0	0
Internal audit kosten	19	15
Inhuur derden	72	3
Personeelslasten	130	106
Automatiseringskosten	29	20
Overige kosten interne organisatie t.b.v. deze activiteiten	11	20
TOTAAL	289	188

44. LEEFBAARHEID

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Leefbaarheidsuitgave inzake sociale activiteiten	20	122
Leefbaarheidsuitgave inzake fysieke activiteiten	459	202
TOTAAL	479	324

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN (13)

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
45. Waardeveranderingen van FVA en effecten	2.526	-380
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	141	505
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.227	-2.114
TOTAAL	440	-1.989

45. WAARDEVERANDERING VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Mutatie vooruitontvangen premies	0	0
Waardeverandering embedded derivaten	2.526	-380
Waardeverandering lening	0	0
TOTAAL	2.526	-380

46. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Rente liquide middelen	88	138
Vrijval agio leningen	52	51
Vrijval dubbel geboekte rente	0	316
Rente op overige vlottende vorderingen	1	0
TOTAAL	141	505

47. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Leningen kredietinstellingen	2.197	2.094
Disagio "roll-over"-lening	20	17
Creditrente	0	0
Kosten financieringen (nieuwe) lening	1	0
Bereidstellingsprovisie	9	4
Renteschuld aan belastingdienst	0	-1
TOTAAL	2.227	2.114

48. BELASTINGEN

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, de vorming van de onderhoudsvoorziening en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Acute belastingen boekjaar	438	965
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	24	-18
Mutatie latente belastingen	847	155
TOTAAL BELASTINGLAST	1.309	1.102

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt over de eerste € 200.000 19% en over het meerdere 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast boekjaar in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,79% (2024: 1,66%).

(x €1.000)	31-12-2025
Commercieel resultaat voor belastingen	55.501
Acute belasting	438
Effectief belastingtarief	0,79%

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Toepasselijk belastingtarief	25,80%	25,80%
Resultaat verkoop vastgoed	-0,84%	-0,09%
Afschrijving materiële vaste activa in exploitatie	-0,15%	-0,15%
Activeren projecten fiscaal	0,00%	0,00%
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-22,20%	-23,07%
Correctie waardeveranderingen fin. vaste activa	-1,17%	0,15%
Onderhoud/verbetering	-1,28%	-0,61%
Rentelasten	0,50%	0,16%
Overige effecten	0,13%	-0,55%
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF	0,79%	1,64%

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2024	807
Zeer liquide effecten per 31 december 2024	-
Geldmiddelen per 31-12 2024 volgens kasstroomoverzicht	807
Balansmutatie geldmiddelen in 2025	2.897
Liquide middelen per 31 december 2025	3.704
Zeer liquide effecten per 31 december 2025	-
Geldmiddelen per 31-12 2025 volgens kasstroomoverzicht	3.704

Toelichting op kasstromen

Voor zover er afwijkingen zijn in de kasstromen in relatie tot de balans en verlies-en winstrekening zien deze toe op mutaties in balansposten.

REMUNERATIE EN WNT

WET NORMERING TOPINKOMENS

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Vanaf 1 januari 2014 is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking getreden. Deze regeling staat beter bekend als de Blok-staffel.

De Blok-staffel deelt woningcorporaties in bezoldigingsklassen in aan de hand van vastgestelde criteria. Op grond van de geactualiseerde 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' valt Rhenam in klasse E met een maximale bezoldigingsnorm (op fulltime jaarbasis) in 2025 van € 180.000,-. Hiernaast is de publicatie opgenomen van de bezoldiging die de topfunctionarissen van Rhenam in 2025 hebben ontvangen.

Bestuurder

De bezoldiging van een directeur-bestuurder onder de WNT bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen en vakantiegeld, presentiegelden, kostenvergoedingen, ter beschikking stelling van een auto (mede voor privégebruik), vaste en variabele belaste onkostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten).

Mevrouw W. van Veldhuizen is per 1 september 2022 voor onbepaalde tijd in dienst getreden van Rhenam en voor een periode van vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. Mevrouw W. van Veldhuizen kwalificeert daarmee als topfunctionaris als bedoeld in de WNT (hoogste uitvoerende orgaan). Mevrouw W. van Veldhuizen heeft gedurende 2025 van 1 januari tot en met 31 december 2025 werkzaamheden verricht voor Rhenam Wonen.

BEDRAGEN IN €	2025 W. van Veldhuizen	2024 W. van Veldhuizen
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01-31/12/2025	01/01-31/12/2024
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Beloning & belastbare onkostenvergoedingen	144.189	133.115
Beloning betaalbaar op termijn	22.171	19.840
Subtotaal	166.360	152.955
Individueel WNT-maximum	180.000	170.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag	0	0
Totaal Bezoldiging	166.360	152.955

Commissarissen

De raad van commissarissen fungeert binnen Rhenam als het hoogst toezichthoudende orgaan. De leden en de voorzitter zijn als zodanig aan te merken als topfunctionaris als bedoeld in de WNT. In 2025 bestaat de raad van commissarissen uit vijf personen. Het bezoldigingsmaximum is conform bezoldigingsklasse E voor 2025 vastgesteld op € 27.000,- voor de voorzitter en € 18.000,- voor de leden.

De leden van de RvC zijn lid van de VTW. De VTW heeft op 20 april 2015 een beroepsregel vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging commissarissen. Deze beroepsregel houdt onder andere in dat een maximale bezoldiging voor commissarissen is ingesteld, binnen de normen van de WNT.

Voor bezoldigingsklasse E van de WNT geldt volgens de beroepsregels van de VTW voor 2025 een maximale bezoldiging voor de voorzitter van € 21.600 en voor een lid € 14.400.

Naast de hiernaast vermelde functionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

De bezoldiging van de leden van de RvC is in 2025 als volgt (bedragen in €):

Gegevens 2025 Bedragen x € 1	J. N. van Nieuw Amerongen	H. J. A. van Osch	A.T. Zandstra	C. Henzen	E.S. Rijnders
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2025	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/09-31/12
Individueel WNT-maximum	27.000	18.000	18.000	18.000	6.016
Beloning	21.600	14.400	14.400	14.400	4.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
TOTAAL BEZOLDIGING	21.600	14.400	14.400	14.400	4.800

De bezoldiging van de leden van de RvC is in 2024 als volgt (bedragen in €):

Gegevens 2024 Bedragen x € 1	J. N. van Nieuw Amerongen	H. J. A. van Osch	A.T. Zandstra	C. Henzen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2024	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Individueel WNT-maximum	25.500	17.000	17.000	17.000
Beloning	20.400	13.600	13.600	13.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
TOTAAL BEZOLDIGING	20.400	13.600	13.600	13.600

Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Gegevens 2025	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
B. Kroon	Lid van de RvC

Toelichting

De bezoldiging van de commissarissen van Rhenam blijft binnen de geldende maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT alsmede de norm van de VTW-beroepsregel. Onkosten worden op basis van declaratie door Rhenam vergoed indien deze zijn gemaakt na voorafgaand overleg met en toestemming van de voorzitter. Er zijn dit verslagjaar alleen reiskosten gedeclareerd.

Functionarissen van wie de bezoldiging WNT-normen overschrijdt

Geen van de bezoldigingen van functionarissen binnen Rhenam hebben in 2025 de geldende WNT-norm overschreden.

ACCOUNTANTSKOSTEN

(x €1.000)	2025	2024
Extra werkzaamheden jaarrekening vorig verslagjaar	7	0
Werkzaamheden jaarrekening (incl. corr vorig verslagjaar)	94	80
Andere controleopdrachten (zoals dVi)	11	10
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
TOTAAL	112	90

TOELICHTING OP DE BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

ACTIVA (VOOR RESULTAATVERDELING) (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA								
I Immateriële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0
II Vastgoedbeleggingen								
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	599.041	0	0	599.041	542.255	0	0	542.255
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	15.739	0	15.739	0	15.488	0	15.488
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.758	2.383	0	35.141	33.555	2.227	0	35.782
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	631.799	18.122	0	649.921	575.810	17.715	0	593.525
III Materiële vaste activa								
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.712	48	0	1.760	1.642	46	0	1.688
IV Financiële vaste activa								
6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18.338	0	-18.338	0	16.926	0	-16.926	0
7. Vorderingen op groepsmaatschappijen	672	0	-672	0	685	0	-685	0
8. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Leningen u/g	9	0	0	9	10	0	0	10
10. Latente belastingvordering(en)	737	21	0	758	1.561	43	0	1.604
11. Overige effecten	0	1	0	1	0	1	0	1
Totaal van financiële vaste activa	19.756	22	-19.010	768	19.182	44	-17.611	1.615
SOM DER VASTE ACTIVA	653.267	18.192	-19.010	652.449	596.634	17.805	-17.611	596.828

TOELICHTING OP DE BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

ACTIVA (VOOR RESULTAATVERDELING) (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VLOTTENDE ACTIVA								
12. Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.463	0	0	1.463	296	247	0	543
13. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
14. Vastgoed bestemd voor exploitatie	0	0	0	0	1	0	0	1
Totaal voorraden	1.463	0	0	1.463	297	247	0	544
II Onderhanden projecten	0	0	0	0	0	0	0	0
III Vorderingen								
15. Huurdebiteuren	48	1	0	49	69	0	0	69
16. Overheid	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Belastingen en premies sociale verzekeringen	456	11	0	467	120	0	0	120
20. Overige vorderingen	11	1	0	12	73	4	0	77
21. Overlopende activa	140	4	0	144	1.073	19	0	1.092
Totaal van vorderingen	655	17	0	672	1.335	23	0	1.358
IV Effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
V Liquide middelen	925	2.779	0	3.704	-614	1.421	0	807
Totaal van vlottende activa	3.043	2.796	0	5.839	1.018	1.691	0	2.709
TOTAAL ACTIVA	656.310	20.988	-19.010	658.288	597.652	19.496	-17.611	599.537

TOELICHTING OP DE BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

PASSIVA (VOOR RESULTAATVERDELING) (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
C. EIGEN VERMOGEN								
22. Herwaarderingsreserve	461.192	10.000	-10.000	461.192	408.435	9.706	-9.706	408.435
23. Resultaat boekjaar	53.879	1.342	-1.342	53.879	59.593	2.467	-2.467	59.593
24. Overige reserves	11.224	6.996	-6.996	11.224	4.388	4.753	-4.753	4.388
Totaal van eigen vermogen	526.295	18.338	-18.338	526.295	472.416	16.926	-16.926	472.416
D. EGALISATIEREKENING								
E. VOORZIENINGEN								
25. Voorzieningen onrendabele investeringen en Herstructureringen	1.151	0	0	1.151	120	0	0	120
26. Voorzieningen latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
27. Overige voorzieningen	80	2	0	82	73	2	0	75
Totaal van voorzieningen	1.231	2	0	1.233	193	2	0	195
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								
27. Schulden aan kredietinstellingen	88.947	0	0	88.947	80.225	0	0	80.225
28. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	672	-672	0	0	685	-685	0
29. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.167	1.877	0	29.044	28.054	1.813	0	29.867
30. Embedded derivaten	2.999	0	0	2.999	5.540	0	0	5.540
31. Overige schulden	24	0	0	24	16	10	0	26
32. Interne lening	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van langlopende schulden	119.137	2.549	-672	121.014	113.835	2.508	-685	115.658
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								
33. Schulden aan kredietinstellingen	5.286	0	0	5.286	8.320	0	0	8.320
34. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.241	63	0	2.304	901	25	0	926
35. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
36. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
37. Belastingen en premies sociale verzekering	974	27	0	1.001	753	21	0	774
38. Overlopende passiva	1.146	9	0	1.155	1.234	14	0	1.248
Totaal van kortlopende schulden	9.647	99	0	9.746	11.208	60	0	11.268
TOTAAL VAN PASSIVA	656.310	20.988	-19.010	658.288	597.652	19.496	-17.611	599.537

TOELICHTING WINST-EN VERLIESREKENING SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB FUNCTIONEEL MODEL

WINST-EN VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Huuropbrengsten	22.022	697	0	22.719	21.022	687	0	21.709
Opbrengsten servicecontracten	868	24	0	892	837	12	0	849
Lasten servicecontracten	-1.120	-31	0	-1.151	-1.100	-7	0	-1.107
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.108	-87	0	-3.195	-2.429	-67	0	-2.496
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.326	-288	0	-10.614	-8.617	-177	0	-8.794
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.567	-44	0	-1.611	-1.516	-54	0	-1.571
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.769	271	0	7.040	8.197	394	0	8.590
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.533	1.075	0	4.608	886	32	-58	860
Toegerekende organisatiekosten	-20	-5	0	-25	-18	0	0	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.205	-600	0	-2.805	-665	-83	134	-614
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.308	470	0	1.778	203	-51	76	228
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.294	0	0	-11.294	-5.476	0	0	-5.476
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.279	575	0	57.854	55.713	2.028	-76	57.665
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	89	92	0	181	2.145	148	0	2.293
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.074	667	0	46.741	52.382	2.176	-76	54.482
Opbrengst overige activiteiten	116	3	0	119	87	1	0	88
Kosten overige activiteiten	-114	-3	0	-117	-126	-2	0	-128
Netto resultaat overige activiteiten	2	0	0	2	-39	-1	0	-40

Vervolg tabel op volgende pagina

TOELICHTING WINST-EN VERLIESREKENING SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB FUNCTIONEEL MODEL

WINST-EN VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Overige organisatiekosten	-326	-8	0	-334	-247	-5	0	-252
Kosten omtrent leefbaarheid	-466	-13	0	-479	-318	-6	0	-324
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.526	0	0	2.526	-380	0	0	-380
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	151	3	-13	141	514	3	-13	504
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.227	-13	13	-2.227	-2.114	-13	13	-2.114
Saldo financiële baten en lasten	450	-10	0	440	-1.980	-10	0	-1.989
Totaal van resultaat voor belastingen	53.811	1.377	0	55.188	58.198	2.497	0	60.695
Belastingen	-1.274	-35	0	-1.309	-1.072	-30	0	-1.102
Totaal van resultaat na belastingen	52.537	1.342	0	53.879	57.126	2.467	0	59.593
Resultaat uit deelnemingen	1.342	0	-1.342	0	2.467	0	-2.467	0
TOTAAL RESULTAAT NA BELASTING	53.879	1.342	-1.342	53.879	59.593	2.467	-2.467	59.593

TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE

KASSTROOMOVERZICHT (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	21.977	659	0	22.636	21.205	714	0	21.919
Vergoedingen	860	26	0	886	815	29	0	844
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	459	19	0	478	99	0	0	99
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	84	3	-13	74	150	3	-13	140
Saldo ingaande kasstromen	23.380	707	-13	24.074	22.269	746	-13	23.002
Uitgaven								
Erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	2.537	71	0	2.608	2.352	65	0	2.417
Onderhoudsuitgaven	8.036	175	0	8.211	8.024	109	0	8.133
Overige bedrijfsuitgaven	5.357	75	0	5.432	5.299	63	0	5.362
Betaalde interest	2.034	13	-13	2.034	2.021	13	-13	2.021
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	44	1	0	45	54	0	0	54
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet	48	0	0	48	45	0	0	45
Investeringsgebonden								
Vennootschapsbelasting	1.160	30	0	1.190	-859	-17	0	-876
Saldo uitgaande kasstromen	19.216	365	13	19.568	16.936	233	-13	17.156
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	4.164	342	0	4.506	5.333	513	0	5.846

Vervolg tabel op volgende pagina

TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE

KASSTROOMOVERZICHT (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
DESINVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.282	1.075	0	2.357	411	32	-58	385
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.381	0	0	1.381	475	0	0	475
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond en bloot eigendom	244	0	0	244	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.907	1.075	0	3.982	886	32	-58	860
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	804	0	0	804	805	0	0	805
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	8.375	18	0	8.393	6.772	20	0	6.792
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	51	27	-58	20
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.831	2	0	1.833	299	0	0	299
Aankoop grond	0	0	0	0	0	0	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	203	4	0	207	164	4	0	168
Externe kosten verkoop	54	21	0	75	16	0	0	16
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	11.267	45	0	11.312	8.107	51	-58	8.100
SALDO IN- EN UITGAANDE KASSTROOM MVA	-8.360	1.030	0	-7.330	-7.221	-19	0	-7.240

TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE

KASSTROOMOVERZICHT (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	13	0	-13	0	13	0	-13	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	-5	0	0	-5	-86	0	0	-86
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>8</i>	<i>0</i>	<i>-13</i>	<i>-5</i>	<i>-73</i>	<i>0</i>	<i>-13</i>	<i>-86</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.352	1.030	-13	-7.335	-7.294	-19	-13	-7.326
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	14.000	0	0	14.000	1.500	0	0	1.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaand	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	8.274	0	0	8.274	3.768	0	0	3.768
Aflossing ongeborgde leningen	0	13	-13	0	0	13	-13	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.726	-13	13	5.726	-2.268	-13	13	2.268
Toename/afname van geldmiddelen	1.538	1.359	0	2.897	-4.229	481	0	3.748
Wijziging kortgeld	0	0	0	0	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-613	1.420	0	807	3.616	939	0	4.555
Geldmiddelen aan het einde van de periode	925	2.779	0	3.704	-613	1.420	0	807
Mutatie geldmiddelen	1.538	1.359	0	2.897	-4.229	481	0	-3.748

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur (W. van Veldhuizen)

De jaarrekening van Rhenam is opgesteld door het bestuur op 23 juni 2026.

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 23 juni 2026.

Rhenam Wonen
met de menselijke maat

