Jaarverslag en jaarrekening 2024



Voorwoord

Voor u liggen de jaarstukken van Uwoon van 2024. Bij Uwoon zetten we ons met hart en ziel in voor goed en betaalbaar wonen in de regio Noord-Veluwe. In de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk en Oldebroek werken we voor en met zowel huurders als partners aan leefbare wijken en buurten.

In 2024 hebben we 118 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In 2025 start de bouw van 143 sociale huurappartementen. Het is geweldig om woningzoekenden die lang op een wachtlijst hebben gestaan blij te mogen maken met een nieuwe duurzame comfortabele woning. We merken dat nieuwbouw zorgt voor de broodnodige doorstroming. Ook door de inzet van onze verhuiscoach bevorderen we doorstroming naar een passende woning. Verder hebben we een flink aantal woningen duurzamer gemaakt. Onze huurwoningen hebben nu gemiddeld energielabel A. Hierdoor verbruiken huurders minder energie en gaan hun woonlasten omlaag. Ook wonen ze comfortabeler.

Samen met zorg- en welzijnspartners helpen we onze huurders bij uitdagingen die ze op het gebied van wonen tegenkomen. We signaleren problemen, bieden een luisterend oor en leiden huurders naar de juiste instantie als ze hulp nodig hebben. We staan voor een goede dienstverlening, waarbij we respectvol met elkaar omgaan. We gaan voor zichtbaar iedere dag beter. We bieden huurders en onze medewerkers de kans om zich te ontwikkelen en door te groeien.

We hebben in 2024 veel gedaan. En daar zijn we trots op. We scoorden een realisatie-index van 92% op nieuwbouw en 79% op onderhoud. Dat is nog beter dan in 2023. Hiermee laten we zien dat we plannen maken en ook echt uitvoeren. Het behalen van dit mooie resultaat vraagt om een forse inspanning van onze organisatie.

Uwoon moet keuzes maken in schaarste. We willen er op de lange termijn zijn voor huurders en woningzoekenden in de regio. We blijven kritisch kijken naar hoe we het maatschappelijk vermogen dat onze huurders opbrengen verstandig investeren. Ik vind het daarom belangrijk dat we met huurders, onze huurdersorganisaties, gemeenten en andere samenwerkingspartners in gesprek blijven, samen keuzes maken, keuzes uitleggen en samen staan voor de opgave.

Tot slot, in 2024 was Fleur Imming directeur-bestuurder. Zij is per 1 mei 2025 met een mooie nieuwe baan bij collega-corporatie De Alliantie gestart. Zij heeft in 4,5 jaar Uwoon goede ontwikkelingen in gang gezet en resultaten behaald. Het managementteam is trots op de inzet van alle medewerkers voor onze huurders. Het voorwoord zal volgend jaar door een nieuwe vaste directeur-bestuurder worden geschreven. Ik vertrouw erop dat de organisatie zich met dezelfde toewijding en energie blijft inzetten!

René van Dieren
Directeur-bestuurder ad interim

Inhoudsopgave

Voorwoord 2

1. Kijk op passend wonen 6

1.1. Beschikbaarheid 7

1.2. Betaalbaarheid 12

1.2.1. Huursomstijging 13

1.2.2. Verhouding huur/maximaal redelijke huur 14

1.3. Ontwikkelingen met impact op een goede en betaalbare woningvoorraad 14

1.3.1. Regionale woondeal 14

1.3.2. Prestatieafspraken 14

1.3.3. Pilot doorstroming 15

1.3.4. Vastgoedsturing en acquisitie 16

1.4. Nieuwbouw en andere investeringen 16

Planmatig onderhoud 17

1.5. Dagelijks onderhoud 17

Reparatiekosten 18

Asbest 18

Mutatieonderhoud 18

1.6. Duurzaamheid 19

2. Oog voor onze huurder 20

3. Omzien in de buurt 24

3.1. Projecten 25

3.2. Overlast en zorg 26

Betaalachterstanden 28

4. Zien waar we kunnen samenwerken 29

4.1. Inleiding 30

4.2. Keuzes maken en samen optrekken met huurders en partners 30

4.3. Verantwoordelijkheid nemen voor regionale woonopgave 31

5. Zicht vanuit een sterke organisatie 32

5.1. Inleiding 33

5.2. Effectief en efficiënt werken met een solide basis 33

5.3. Vernieuwing en optimalisatie 33

5.4. Goed werkgeverschap 34

5.5. Formatie en bezetting 34

5.6. HR-beleid 35

5.7. Arbo 36

5.8. Doorgroeiende medewerkers vanuit samenwerken, creativiteit, autonomie en plezier 38

5.9. Risicomanagement en interne beheersing 38

5.9.1. Strategische risico's 39

5.9.2. Financiële ratio's 41
5.9.3. Operationele risico's 41
5.9.4. Risicobeheersing 43

6. Financieel 45
6.1. Treasury 46
6.1.1. Treasurycommissie 46
6.1.2. Treasury activiteiten 2024 46
6.1.3. Derivaten 47
6.1.4. Cashmanagement 47
6.1.5. Kasstromen 47
6.2. Waarde vastgoed en vermogen 49
6.3. Resultaatontwikkeling 53
6.4. Fiscaliteit 56
6.5. Verwachting 56

7. Governance 59
7.1. Bestuur 61
7.1.1. Beschouwing directeur-bestuurder op 2024 61
7.1.2. Nevenactiviteiten en netwerken van de directeur-bestuurder in 2024 62
7.1.3. Verantwoording PE-punten 63
7.1.4. Bezoldiging 63
7.1.5. Bestuursvergaderingen (bestuur en managers) 63
7.2. Verslag raad van commissarissen 63
7.2.1. Toezichtskader en Toetsingskader 64
7.2.2. Samenstelling raad van commissarissen 66
7.2.3. Rooster van aftreden 69
7.2.4. Verantwoording PE-punten 69
7.2.5. Vergaderingen 2024 70
7.2.6. Vooruitblik 2025 72
7.2.7. Commissies 72
7.2.8. Vergoedingen Raad van Commissarissen 75
7.2.9. Zelfevaluatie 75
7.2.10. Dankwoord 76
7.3. Verantwoording 76

8. Jaarrekening 77
8.1. Balans per 31 december 2024 78
8.2. Winst-en-verliesrekening over 2024 80
8.3. Kasstroomoverzicht over 2024 81
8.4. Toelichting op de jaarrekening 83
8.4.1 Algemeen 83
8.4.2. Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 86
8.4.3. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 104
8.4.4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 109
8.5. Toelichting op de balans per 31 december 2024 110
8.5.1. Vastgoedbeleggingen 110
8.5.2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 115
8.5.3. Financiële vaste activa 116

8.5.4. Voorraden 116
8.5.6. Vorderingen 117
8.5.7. Liquide middelen 118
8.5.8. Eigen vermogen 118
8.5.9. Voorzieningen 119
8.5.10. Langlopende schulden 122
8.5.11. Kortlopende schulden 124
8.5.12 Niet uit de balans blijkende verplichtingen 125
8.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024 127
8.6.1. Huuropbrengsten 127
8.6.2. Opbrengsten servicecontracten 128
8.6.3. Lasten servicecontracten 128
8.6.4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten 128
8.6.5. Lasten onderhoudsactiviteiten 128
8.6.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 129
8.6.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling 129
8.6.8. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling 129
8.6.9. Toegerekende organisatiekosten 129
8.6.10. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille 130
8.6.11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 130
8.6.12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 131
8.6.13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden 131
8.6.15. Opbrengsten overige activiteiten 131
8.6.16. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa 132
8.6.17. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten 132
8.6.18. Overige organisatiekosten 133
8.6.19. Kosten omtrent leefbaarheid 134
8.6.20. Totaal van financiële baten en lasten 135
8.6.21. Belastingen 136
8.7. Overige informatie 137
8.7.1. Werknemers 137
8.7.2. Bestuurders en commissarissen 138
8.8 Financiële bijlage 140
8.8.1. Balans DAEB per 31 december 2024 140
8.8.2. Balans Niet-DAEB per 31 december 2024 142
8.8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2024 145
8.8.4. Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2024 146
8.8.5. Kasstroomoverzicht DAEB over 2024 147
8.8.6. Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024 149
Verklaring bestuur 151
Verklaring raad van commissarissen 151

9. Overige gegevens 152
9.1. Statutaire winstbestemming 153
9.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 153

1. Kijk op passend wonen



Het bieden van betaalbare woningen is onze topprioriteit. We kijken hierbij naar de totale woonlasten. Daarnaast werken we hard om ons woningaanbod af te stemmen op de lokale en regionale woningvraag. We sturen op passend wonen: we laten de woning, de locatie en de huurprijs aansluiten bij de samenstelling en het inkomen van het huishouden.

1.1. Beschikbaarheid

In 2024 zijn er 118 woningen aan onze portefeuille toegevoegd. We hebben een project met 42 appartementen opgeleverd in Ermelo, 32 appartementen in Elburg en 44 woningen in Harderwijk. We hebben in 2024 in elke kerngemeente woningen toegevoegd aan de portefeuille.

Huisvesting primaire doelgroep
Als woningcorporatie moeten we minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 879,66) toewijzen aan onze primaire doelgroep. Dit is een eis van de overheid. In 2024 voldeden we hier ruim aan (zie tabel).

Primaire doelgroep	Toegewezen in 2024	Overheidseis in 2023
Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 / meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671	97,7%	85%

Verhuringen 2024
In 2024 hebben we 617 woningen aan huurders toegewezen. Bij Uwoon wijzen we het grootste deel van onze woningen toe via het aanbodmodel. Daarbij kijken we naar de inschrijfduur van woningzoekenden. Soms geldt er een voorrangsregeling.

Er zijn ook woningen die we via directe bemiddeling toewijzen. In onderstaand overzicht staat het aantal woningen waarbij we dat in 2024 hebben gedaan. Het percentage laat de verhouding zien ten opzichte van het totaal aantal directe bemiddelingen.

Directe bemiddeling	Verhuringen	Percentage
Bijzondere toewijzing	17	12,5%
Centrale Uitgang	16	11,8%
Medische indicatie	4	2,9%
Stadsvernieuwing	19	14,0%
Vergunninghouders	41	30,1%
Woningruil	20	14,7%
Woonwagenplaats	2	1,5%
Zorgindicatie	17	12,5%
Totaal	**136**	**100%**

Huisvesting Centrale Uitgang
De Centrale Uitgang is er voor mensen die uitstromen bij een beschermde woonvorm of maatschappelijke opvang. Zij krijgen via directe bemiddeling een woning aangeboden. Zo voorkomen we dat beschermde woonvormen en maatschappelijke opvanglocaties dichtslibben. In 2024 was het doel om maximaal 5% van de vrijkomende woningen te reserveren voor de Centrale Uitgang. We hebben in totaal 3% van het totale aantal vrijkomende woningen beschikbaar gesteld (16 woningen).

Huisvesting vergunninghouders
Het Rijk bepaalt elk halfjaar hoeveel vergunninghouders gemeenten moeten huisvesten. Dit wordt de 'taakstelling' genoemd. Gemeenten zijn verplicht om vergunninghouders passende woonruimte te bieden. Dat gebeurt in overleg met ons en met andere woningcorporaties. Uwoon heeft in elke gemeente een eigen taakstelling.

De taakstelling voor de gemeente Ermelo begon met een voorsprong van 1. Voor de gemeente Harderwijk was er een achterstand van 1 en de gemeente Elburg begon 2024 met een achterstand van 12. In de tabel hieronder staat de totale taakstelling per gemeente en wat Uwoon heeft gerealiseerd.

Gemeente	Uwoon Taakstelling 2024	Uwoon Gerealiseerd 2024
Elburg	53	13
Ermelo	54	25
Harderwijk	80	56
Totaal	**187**	**94**

In alle gemeenten is de taakstelling niet gehaald. Op dit moment staan er veel alleenstaande statushouders gekoppeld aan de 3 gemeenten en geen gezinnen. Hiervoor zijn meer woningen nodig. We willen zoveel mogelijk passend plaatsen. Dat betekent dat er veel woningen nodig zijn met 1 of 2 slaapkamers. De vraag naar deze woningen is groot, onder andere ook voor het plaatsen van andere doelgroepen zoals de Centrale Uitgang.

Huisvesting urgenten in de regio Noord-Veluwe
De gemeenten in de regio Noord-Veluwe hebben regels gemaakt over urgentie. Deze regels gelden voor de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten. Uwoon, Woningstichting Putten, Omnia Wonen en deltaWonen wijzen in de regio woningen toe. Onderstaande tabellen hebben dan ook betrekking op toewijzingen door al deze corporaties. Een onafhankelijke urgentiecommissie beoordeelt aanvragen, toetst ze aan de voorwaarden en neemt besluiten.

Doorstroomvoorrang, een voorrangspositie die uit de pilot ‘doorstroming’ is gekomen, loopt niet via de urgentiecommissie. Voldoet een woningzoekende aan de gestelde voorwaarden, dan geven wij doorstroomvoorrang op geselecteerde woningen.

In onderstaande tabel staat hoe vaak woningzoekenden met urgentie in 2024 een woning hebben gekregen. We hebben gesorteerd op gemeente en reden van urgentie.

Gemeente	Doorstroom-voorrang	Financieel	Medisch	Sociaal	Stadsver-nieuwing	Woon-zorg	Totaal	%
Elburg	11	1	4	9	4	0	29	12
Ermelo	22	0	2	11	11	0	46	19
Harderwijk	32	2	12	24	19	1	90	38
Nunspeet	7	1	4	11	2	0	25	10
Oldebroek	17	0	2	4	6	1	30	13
Putten	9	1	1	8	0	0	19	8
Totaal	**98**	**5**	**25**	**67**	**42**	**2**	**239**	**100**

Jaartal	Verhuring aan urgenten (excl. directe bemiddeling)	Alle verhuringen	% van totaal
2020	118	1039	11,4%
2021	126	1039	12,1%
2022	101	906	11,1%
2023	183	959	19,1%
2024	239	954	25,1%

Bovenstaande tabel laat zien dat het aantal verhuringen aan urgenten is toegenomen. Dit komt door de invoering van doorstroomvoorrang waardoor er in 2023 een sterke stijging te zien is. In 2022 werden er 2 woningen aan woningzoekenden met doorstroomvoorrang toegewezen, in 2023 waren dat er 83 en in 2024 werden er 98 woningen toegewezen met doorstromersvoorrang. In 2024 komt de stijging ook door de toewijzing van woningen aan stadsvernieuwingsurgenten, Dit zijn huurders die urgentie hebben gekregen omdat hun huidige huurwoning wordt gesloopt of ingrijpend wordt gerenoveerd. In 2023 waren dit 6 toewijzingen en in 2024 zijn er 42 woningen toegewezen aan stadsvernieuwingsurgenten.

Slaagkans
De slaagkans gaat over het aantal verhuringen in verhouding tot het aantal actieve woningzoekenden. Dit zijn mensen die staan ingeschreven bij Huren Noord-Veluwe en minimaal 1 keer per 12 maanden reageren op een geadverteerde woning.

Begin 2020 was de slaagkans in de regio voor elke doelgroep redelijk gelijk, maar in de afgelopen jaren zijn de verschillen toegenomen. Onderstaande tabel laat dit zien.

	2020	2021	2022	2023	2024
Slaagkans hele regio	14,9%	13,8%	11,8%	11,0%	9,6%
Slaagkans hele regio naar inkomen					
< Grens doelgroep *	13,6%	13,9%	12,7%	12,4%	10,0%
Grens doelgroep – DAEB-grens **	13,7%	8,4%	8,0%	6,8%	7,2%
> DAEB-grens **	11,5%	10,0%	7,1%	7,7%	7,3%

* *Gekoppeld aan het passend toewijzen. Inkomen tot € 27.725 (eenpersoonshuishouden) en € 37.625 (meerpersoonshuishouden).*
** *Inkomen tot € 47.699 (eenpersoonshuishouden) en € 52.671 (meerpersoonshuishouden). Op basis van prijspeil 2024.*
*** *Inkomen hoger dan € 47.699 (eenpersoonshuishouden) en € 52.671 (meerpersoonshuishouden). Op basis van prijspeil 2024.*

De gemiddelde slaagkans in de regio is de afgelopen jaren verder afgenomen. De vraag (actief woningzoekenden) steeg harder dan het aanbod. Een trend die ook in andere regio's gezien wordt. De slaagkans van de eerste inkomensgroep blijft nog het hoogst, maar is wel afgenomen de laatste jaren. Op de slaagkans bij Uwoon wordt 1.2 nader ingegaan.

Loting
Door woningen te verloten bieden we woningzoekenden met een korte inschrijfduur, zoals jongeren en spoedzoekers, de mogelijkheid om een woning te krijgen. Samen met gemeenten hebben we afspraken gemaakt over het percentage dat we via loting willen verhuren. In de gemeente Elburg (zonder het aantal woningen dat via bemiddeling wordt toegewezen) en Ermelo is het percentage 20% en in Harderwijk 10%.

In de gemeente Elburg zijn we dicht bij onze doelstelling gekomen (18,57%). De gemeenten Harderwijk (7,34%) en Ermelo (13,19%) blijven achter. Dit heeft te maken met de grote druk op de woningmarkt en de verschillende doelgroepen die we een woning moeten bieden.

Mutatiegraad
Net als in 2023 was ook in 2024 de mutatiegraad 5,6%. We zien 6% als een indicatie van een gezonde doorstroming. Met een percentage van 5,6% komen we hier dichtbij. Het is een mooie verbetering ten opzichte van onze mutatiegraad in 2022 (4,8%).
Om doorstroming te bevorderen, zijn we in 2023 de pilot Van Groot naar Beter gestart. Hieronder valt bijvoorbeeld advies van een verhuiscoach.

Aansluitende verhuur
Ons doel is om zoveel mogelijk aansluitend te verhuren. Zo voorkomen we leegstand en huurderving. Onze definitie van aansluitende verhuur is maximaal 2 werkdagen leegstand. In 2023 zagen we een lichte stijging op het gebied van aansluitende verhuur: van 41% in 2022 naar 49% in 2023. In 2024 was het percentage aansluitende verhuur weer 41%. De norm van 70% halen we niet.

1-5 dagen	6-14 dagen	15-30 dagen	31-60 dagen	> 60 dagen	Totaal
62	46	59	69	60	296
20,95%	15,54%	19,93%	23,31%	20,27%	100%

Deze tabel laat van de woningen die verhuurd zijn in 2024 zien hoe lang die hebben leeg gestaan.

In totaal zijn er 296 woningen niet aansluitend verhuurd. Bij 50% van de woningen die niet aansluitend zijn verhuurd was de reden: asbestverwijdering, intensief mutatiewerk, vervanging badkamer, keuken en/of toilet, bestemming als projectwoning of ontruiming.

In andere situaties was er niet meteen een geschikte kandidaat, werkte de vertrokken huurder niet mee of vergde het verhuurproces maatwerk. Ook In 2025 kijken we waar in het verhuurmutatieproces we nog meer verbeteringen kunnen doorvoeren.

Huurderving
Onze huurderving is gestegen van 0,41% in 2023 naar 0,83% in 2024. Onze norm is maximaal 1% huurderving over onze totale huursom.

Reden huurderving	Bedrag	Percentage
Mutatieleegstand en projectleegstand	€ 556.089	0,80%
Leegstand door sloop	€ 7.488	0,01%
Uit verhuur/niet actief	€ 0	0,00%
Leegstand i.v.m. verkoop/verkocht	€ 13.573	0,02%
Totaal	**€ 577.150**	**0,83%**

Verkoop woningen
Uwoon is zeer terughoudend met verkopen van sociale huurwoningen. In 2024 hebben we 5 woningen verkocht. Daarvan waren 2 woningen in Harderwijk in de wijk het Nachthok. We verkochten 1 woning in Elburg, de laatste van dat complex. We verkochten ook 2 woningen in ‘t Harde, hiervan is 1 woning verkocht aan de zittende huurder.

Alle woningen stonden op de lijst om te verkopen. Huurders die een sociale huurwoning in de regio achterlaten, krijgen voorrang bij de toewijzing van onze verkoopwoningen. Van de 5 verkochte woningen zijn 4 woningen verkocht aan huishoudens die een sociale woning uit de regio hebben verlaten.

1.2. Betaalbaarheid

Uwoon wil voldoende woningen en gelijke slaagkansen bieden voor huishoudens in verschillende inkomens- en leeftijdsklassen.

Sinds 2023 werkt Uwoon met een tweehurenbeleid: bij het bepalen van de huurprijs kijken we naar de kwaliteit van de woning en het inkomen van de woningzoekende. Dit betekent dat woningzoekenden op al onze geadverteerde woningen kunnen reageren. Is de huurprijs te hoog in vergelijking tot het inkomen? Dan verlagen we de kale huur naar de aftoppingsgrens. Zo voldoen we aan de eisen van het passend toewijzen.

Bij het verhuren van onze woningen zien we dat we een ruime meerderheid verhuren tegen de streefhuur. De streefhuur is de huurprijs die we vragen na een verhuizing. Het beleid van Uwoon is dat we 68% van de maximaal toegestane huur vragen. Bij ongeveer 32% van de nieuwe verhuringen hebben we de huurprijs verlaagd. We verlaagden de

huurprijs dan naar de 1e of 2e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Het inkomen en de samenstelling van het huishouden bepalen de hoogte van de huurprijs.

De doelstelling van Uwoon is om gelijke slaagkansen te bieden voor huishoudens in de verschillende inkomensgroepen. De afgelopen jaren zien we dat de slaagkans voor woningzoekenden steeds kleiner is geworden (zie ook hoofdstuk 1.1). Niet alleen in onze regio, maar ook in vergelijkbare regio's. Dit komt door een forse stijging van het aantal actief woningzoekenden. In onderstaande tabel zijn de slaagkansen per inkomensgroep bij Uwoon weergegeven. In 2024 zijn de verschillen in slaagkansen tussen de verschillende inkomensdoelgroepen minder groot dan in 2022 en 2023.

Slaagkans per inkomensgroep			
Doelgroep	**2022**	**2023**	**2024**
Tot grens doelgroep	8,3%	7,2%	4,2%
Grens doelgroep tot DAEB-grens	5,4%	3,5%	3,8%
DAEB-grens en meer	6,2%	5,1%	4,5%

Aanpak energiearmoede
In 2024 hebben we, voortbouwend op de acties uit 2023, onze inzet tegen energiearmoede voortgezet door energieboxen te verstrekken aan onze huurders. Deze boxen bevatten praktische hulpmiddelen om energie te besparen, waarmee we onze bewoners blijven ondersteunen in het omgaan met de hogere energietarieven.

1.2.1. Huursomstijging

Er gelden landelijke richtlijnen om de huur te verhogen. In 2024 gold voor sociale huurwoningen een maximale huurverhoging van 5,8% en voor vrijesectorwoningen een maximale huurverhoging van 5,5%. Huurders die in aanmerking kwamen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging konden een verhoging van € 50 of € 100 krijgen.

Uwoon voerde in 2024 de huurverhoging als volgt door:

- 0% voor huurders van een woning met een sloopbesluit, een woning met een D-, E-, F- of G-label of een parkeerplaats.
- 5,0% voor huurders van een zelfstandige of onzelfstandige woning of een garage, woonwagen of standplaats.
- 5,81% voor huurders die in aanmerking kwamen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging en bij wie de kale huur voldoende ruimte gaf voor een stijging van 5,81%.

In 2024 konden huurders nog huurverlaging aanvragen als zij in 2023 geen huurverlaging hebben gehad. Het ging om huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een kale huur hoger dan € 577,91. Hun huur werd eenmalig verlaagd naar € 577,91.
8 huurders hebben zelf huurverlaging aangevraagd.

De huursomstijging kwam in 2024 uit op een percentage van 3,92%. Daarmee is de huursomstijging flink lager dan het toegestane percentage van 5,30%. Daarbovenop is nog een inkomensafhankelijke verhoging geweest van 0,17%, waardoor de totale stijging uitkomt op 4,09%.

1.2.2. Verhouding huur/maximaal redelijke huur

De huurprijs bedroeg in 2024 56,4% (58,9% in 2023) van de maximaal toegestane huurprijs op basis van WWS-punten. Dit percentage is gedaald omdat door de invoering van de 'Wet betaalbare huur' het aantal woningwaarderingspunten van ons woningbezit is gestegen. Daardoor is ook maximale huurprijs die wij mogen vragen voor een woning gestegen. De stijging van het aantal woningwaarderingspunten komt door de goede energetische kwaliteit van ons woningbezit en een betere waardering van buitenruimte (tuinen en balkons).

1.3. Ontwikkelingen met impact op een goede en betaalbare woningvoorraad

1.3.1. Regionale woondeal

De regionale woondeal is in maart 2023 ondertekend. Het bijzondere aan deze woondeal is dat woningcorporaties zich hier ook aan hebben verbonden. Samen met partners gaan we aan de slag om de woningnood in de regio Noord-Veluwe terug te dringen. Uwoon doet dat door 1100 sociale huurwoningen te bouwen in de gemeenten Harderwijk, Ermelo en Elburg in de periode tot en met 2031. In de woondeal zijn de onderlinge afspraken en afhankelijkheden vastgelegd. Sinds de ondertekening zetten we ons gezamenlijk in om de beoogde doelen te halen.

In 2024 is gewerkt aan actualisatie van de Woondeal. Het gaat dan om aanvulling van bouwaantallen tot en met 2035 en intentionele afspraken over ouderenhuisvesting. De afspraken over de aantallen tot en met 2035 zijn niet ondertekend door de corporaties in de regio, evenals in de rest van het land. Het zijn meer bestuurlijke afspraken tussen gemeenten, provincie en Rijk geworden.

1.3.2. Prestatieafspraken

Elk jaar maken we prestatieafspraken met de gemeenten Elburg, Harderwijk en Ermelo, de huurdersorganisaties en Omnia Wonen. Sinds 2022 werken we in alle gemeenten met een raamovereenkomst. Eind 2024 hebben we in Elburg en Harderwijk concrete afspraken voor 2025 gemaakt.

We starten jaarlijks voor de zomer. Uiterlijk op 1 juli doen wij een bod op de woonvisies van de gemeenten. Na de zomer maken we binnen de raamovereenkomst nieuwe prestatieafspraken. Hierin staat hoe wij invulling geven aan voldoende, betaalbare en goed onderhouden huurwoningen in leefbare buurten.

De prestatieafspraken zijn het uitgangspunt voor het behalen van de volkshuisvestelijke doelen per thema: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en kwaliteit, Leefbaarheid, Wonen, zorg en welzijn en Bijzondere doelgroepen.

Voor het aantal nieuw te bouwen woningen is onze portefeuillestrategie leidend. De aantallen in de portefeuillestrategie zijn in lijn met de aantallen in de regionale woondeal. De lokale meerjarige en jaarlijkse afspraken zijn een lokale uitwerking van de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeal. Het wegwerken van de E/F/G-energielabels en nieuwbouw van 1.100 woningen zijn hierin belangrijke onderdelen. Op beide onderdelen ligt Uwoon goed op schema. Dat lichten we in paragraaf 1.4 en 1.6 toe. Op het gebied van nieuwbouw hebben we ook in 2024 gezien dat bezwaren van omwonenden, lokale politieke dynamiek, stikstof, oplopende bouwkosten en personeelstekorten bij een aantal bouwprojecten tot vertraging hebben geleid. Netcongestie is een onzekerheid bij veel nieuwbouwprojecten in de toekomst. De pijplijn van verduurzamings- en nieuwbouwprojecten is goed gevuld. We hebben daarom, puur kijkend naar wat wij met gemeenten en bouwpartners doen, vertrouwen in de haalbaarheid van de prestatieafspraken op de middellange termijn. Met de gemeenten hebben we door het jaar heen de voortgang van de jaarafspraken gemonitord. Hieruit blijkt op hoofdlijn dat we onze belangrijkste prestatieafspraken op basis van wederkerigheid realiseren.

1.3.3. Pilot doorstroming

In onze portefeuillestrategie en ons ondernemingsplan staat dat we mensen zoveel mogelijk passend willen laten wonen. Daarbij letten we op zowel inkomen als huishoudgrootte. Eén van de manieren om ons doel te bereiken, is zorgen voor doorstroming. We stimuleren en ondersteunen 55-plussers bij het verhuizen naar een meer passende woning. In 2024 hebben we gewerkt met een eigen verhuiscoach en een voorrangsregeling.

Deze pilot voeren we uit in de regio, samen met gemeenten en de andere 3 corporaties binnen Huren Noord-Veluwe. Uwoon heeft de verhuiscoach als separate rol/functie gepositioneerd en dat werpt zijn vruchten af.

Met de rol van verhuiscoach zijn we in januari gestart. In totaal heeft de verhuiscoach 116 huisbezoeken afgelegd en zijn er 35 verhuizingen geweest. Daarmee hebben we onze concrete en meetbare doelen ruimschoots behaald. Ook zijn er ‘zachtere’ doelen bereikt, namelijk bewustwording van de mogelijkheden en welke acties mensen moeten ondernemen.

Een deel van deze verhuizingen heeft een treintje aan verhuizingen tot stand gebracht. Een ander deel niet, omdat er bijvoorbeeld mensen in de grote woning zijn gegaan die geen sociale huurwoning achterlieten. Of omdat de woningen nog niet zijn verhuurd in 2024. Tegelijkertijd zien we de meerwaarde van de verhuiscoach voor de bredere doelgroep. Zo heeft de verhuiscoach actief een aantal woningruilen tot stand gebracht. En mensen die (over)last ervaarden van hun woonomgeving de mogelijkheden laten zien van een woning elders.

1.3.4. Vastgoedsturing en acquisitie

Het sturen op ons toekomstige vastgoed gaat goed. Aan de ene kant werkt ons acquisitieteam hard aan de realisatie van nieuwbouwplannen. We voeren veel gesprekken met gemeenten en ontwikkelaars over beoogde nieuwbouwlocaties. Voor onszelf hebben we een overzicht van nieuwbouwprojecten gemaakt. In dit overzicht geven we elke locatie een score, waardoor we inzicht krijgen in toekomstige bouwmogelijkheden. Zo sturen we op een goed gevulde stroom van bouwprojecten. Met de huidige planning gaan we veel woningen opleveren in de jaren 2026 tot en met 2028.
Voor elk complex is een toekomststrategie. Het onderhoud en de investeringen die met deze strategie samenvallen, zijn in onze begroting opgenomen. Omdat we nu eerder de toekomst van elk complex bespreken, kunnen we meer sturen. Op onze eigen financiële huishouding én op de betaalbaarheid van onze woningen.

1.4. Nieuwbouw en andere investeringen

In 2024 hebben we de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd:

- Parkstaete in Ermelo. Hier hebben we 42 sociale huur appartementen gebouwd.
- De Wimpel in Elburg. Hier hebben we 32 sociale huur appartementen gebouwd.
- Tinnegieter in Harderwijk. Hier hebben we 44 sociale huur eengezinswoningen opgeleverd. Daarnaast hebben we 18 woningen opgeleverd voor verkoop. Ze zijn in het betaalbare segment verkocht, vaak aan huurders van Uwoon die zo doorstromen om een wooncarrière te maken.

Hiermee hebben we 118 nieuwbouw sociale huurwoningen opgeleverd. We hadden ons nieuwbouw van 129 nieuwbouw sociale huurwoningen ten doel gesteld. Het project Waterlanden II in Elburg heeft bij het bouwrijp maken vertraging opgelopen. Inschatting is dat in de eerste helft van 2025 de bouw zal starten.

Naast het project Waterlanden II, van 11 eengezinswoningen, start de bouw van 143 sociale huurappartementen in 2025. We zullen 9 nieuwe appartementen opleveren, de andere woningen die in aanbouw zijn worden in 2026 (of 2027) opgeleverd.

We willen verduurzamen. Daarom hebben we in 2024 geïnvesteerd in grootschalige renovaties bij diverse complexen. De grootste projecten waar we in 2024 aan hebben gewerkt waren de aanpak van de wijk Stadsdennen en groot onderhoud en verduurzaming van de Goeman Borgesiuslaan. Beide zijn in de gemeente Harderwijk.
De verduurzaming en renovatie van de 197 woningen in Stadsdennen is in 2024 vrijwel volledig afgerond. In het project aan de Goeman Borgesiuslaan verduurzamen we en plegen we groot onderhoud aan 188 appartementen. In 2024 hebben we een verticale rij appartementen aangepakt en alle werkzaamheden voor de drie flats voorbereid. In de aanpak vinden we het werken aan een leefbare buurt met partners heel belangrijk. We begeleiden de bewoners zorgvuldig bij de aanpak van hun woning, ook omdat ze een aantal weken elders moeten wonen tijdens de werkzaamheden.

We hebben in 2024 op 343 woningen zonnepanelen geplaatst. Zonnepanelen hebben nog steeds voordelen voor de huurder en dragen bij aan de duurzaamheidsdoelen van Uwoon, maar het rendement is gedaald.

De realisatiegraad voor onze nieuwbouw- en andere investeringsprojecten over 2024 is uitgekomen op 92%. We zijn trots dat we bijna al onze plannen hebben kunnen realiseren.

Planmatig onderhoud

Er is hard gewerkt om het geplande onderhoud uit te voeren. De realisatiegraad ligt op 79%. Een deel van het onderhoudswerk van 2024, dat bestond uit instandhouding en verbetering, konden we niet voor het einde van het jaar afronden. Dat ronden we af in 2025.

We doen een deel van ons planmatig onderhoud in ketensamenwerking met 3 partners. In 2024 hebben we dit proces verder gestroomlijnd, bijvoorbeeld door de bewonerscommunicatie te verfijnen.

We willen bij het planmatig vernieuwen van badkamers, keukens en toiletten (BKT's) ook met een aantal vaste partners gaan samenwerken. We denken dat we de huurder zo beter van dienst kunnen zijn. Hiertoe hebben we in 2024 stappen gezet.

1.5. Dagelijks onderhoud

Met planmatig onderhoud houden we de technische staat van onze woningvoorraad op peil en voorkomen we reparaties. Onder dagelijks onderhoud valt onderhoud dat onze medewerkers doen, voordat er een nieuwe huurder komt of als er iets gerepareerd moet worden. Bij dagelijks onderhoud kunnen onze medewerkers vroegtijdig mogelijke gebreken signaleren, waardoor ze het aantal reparaties beperken. Een goede afstemming tussen planmatig en dagelijks onderhoud is dus belangrijk om de kosten te beheersen. In de volgende tabel laten we de totale kosten van dagelijks onderhoud zien.

Dagelijks onderhoud Bedragen in €	Uitgegeven in 2024	Begroting
Reparatieonderhoud (klachtenonderhoud)	4.999.000	4.605.000
Contractonderhoud	-	2.367.000
Asbest	510.000	304.000
Interne uren	-564.000	-545.000
Subtotaal reparatieonderhoud	4.945.000	6.731.000
Mutatieonderhoud	4.513.000	3.345.000
Totaal kosten dagelijks onderhoud	**9.458.000**	**10.076.000**

Reparatiekosten

Geeft een huurder een reparatie door, dan wordt er een afspraak gepland. Wij vinden het belangrijk dat onze eigen medewerkers naar huurders toe gaan. Daarom voeren we het merendeel van de reparatieverzoeken in eigen beheer uit. Grote werkzaamheden en reparaties van ingewikkelde installaties worden vaak uitbesteed. Het doel is dat onze onderhoudsdienst minimaal 75% van de reparaties zelf uitvoert. In 2024 was dit 70% (2023 67%).

In vergelijking met vorig jaar zijn de kosten voor contractonderhoud verantwoord onder planmatig onderhoud en niet meer onder dagelijks onderhoud. Als we kijken naar reparatieonderhoud hebben we ongeveer 4,9 miljoen uitgegeven. De stijging in kosten is vooral te wijten aan de prijsstijgingen (inflatie) voor onderhoudswerkzaamheden.

Asbest

We volgen ons asbestbeleid en voeren bij elke woning die voor 1994 is gebouwd een asbestinventarisatie uit. Als er asbesthoudende materialen zijn die makkelijk beschadigd of bewerkt kunnen worden, wordt dit gesaneerd volgens ons beleid en landelijke richtlijnen. In 2024 is er bij ongeveer 100 woningen asbest gesaneerd (in 2023 ongeveer 55 woningen). De soorten asbest die gesaneerd worden variëren van vloerzeil tot asbest(resten) in tuinen en bijgebouwen, wat zorgt voor uiteenlopende kosten.

Mutatieonderhoud

Een woning die vrijkomt, wordt weer schoon, heel en veilig opgeleverd aan de nieuwe huurder. De aannemer voert diverse opdrachten uit om de woning weer op het gewenste niveau te brengen. Dit proces optimaliseren we continu. In 2024 hebben we het verhuur-mutatieproces geëvalueerd en vastgelegd. Verder zijn we gestart met een aantal verbeterpunten die hieruit voortkwamen zoals de totstandkoming van een nieuwe basiskwaliteit, het voorbereiden om te komen tot prijsafspraken en het creëren van meer uniformiteit. In 2025 gaan we hiermee verder.

In 2024 hebben we ongeveer in het totaal € 4,5 miljoen uitgegeven aan mutatieonderhoud (in 2023 €3,3 miljoen). De stijging in de kosten komt vooral door het aantal woningen waar veel onderhoud (vroegtijdig en nagekomen planmatig onderhoud) nodig was. Het grootste deel van deze kosten zit in onderhoud van badkamer, toilet en keuken.

In 2024 hebben we gezien dat relatief meer huurders die lang in hun woning hebben gewoond zijn verhuisd. Dit komt door bijvoorbeeld opleveren van nieuwbouwwoningen en het hanteren van doorstroomvoorrang en het inzetten van onze verhuiscoach. Ook komen we steeds meer woningen tegen met in het verleden aangebrachte en goedkeurde voorzieningen die bij mutatie verwijderd worden, waardoor je met hoge herstelkosten te maken krijgt.

1.6. Duurzaamheid

In 2024 hebben we nieuw duurzaamheidsbeleid gemaakt. Dit beleid is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken.

We hebben opnieuw veel aandacht besteed aan het verduurzamen van onze woningen. De focus ligt op het verminderen van energieverbruik voor verwarming. Ons streven is om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen tegelijk met regulier onderhoud uit te voeren. Zo beperken we de overlast voor huurders tot een minimum.

In 2024 is het aantal woningen met een energielabel A of beter fors toegenomen. Dit komt door complexmatige aanpak en werkzaamheden bij mutatie. Daarnaast zijn we bijvoorbeeld in Harderwijk met partners de mogelijkheden voor een warmtenet aan het verkennen. De EP2-score in onderstaande tabel laat de gemiddelde energielabelwaarde van woningen zien.

De EP2 score van Uwoon per 31-12-2024 is 152,14 kWh/m2. Dit gaat om alle woningen, dus inclusief monumenten. In 2024 zijn we dus verbeterd van gemiddeld energielabel B naar gemiddeld energielabel A.

31-12-2023						160,4						
31-12-2024							152,14					
EP2* (warmtevraag kWh/m²/jr)	>380	335 - 379	290 - 334	250 - 289	190 - 249	160 - 189	105 - 159	75 - 104	50 - 74	0,00 - 0,49	< 0,00	
Energielabel	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++	Totaal:
Woningen per klasse 31-12-2023	145	155	116	455	1687	1902	3304	646	125	43	78	8656
Woningen per klasse 31-12-2024	61	90	124	238	1369	1690	3735	1073	180	274	104	8938

Let op: In 2024 is besloten incl. monumenten te gaan rapporteren, hierdoor ontstaat de afwijking in aantallen. Ook zijn nieuwbouwwoningen toegevoegd en is de verkoop verwerkt.

In de nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties labelstappen moeten zetten, zodat ze in 2028 geen woningen meer verhuren met een E-, F- of G-label. We liggen nog steeds op schema om dit doel op tijd te halen.

2. Oog voor onze huurder



In het hart van onze koers staat de huurder.
We leveren goede dienstverlening. Samen met huurders en onze huurdersorganisaties zoeken we steeds naar kansen om het beter te doen. We onderscheiden ons door dichtbij, bereikbaar en betrokken te zijn. Contact zoals iedere huurder dat wil! We zijn duidelijk. Huurders weten wat ze van ons kunnen verwachten. We bieden keuzes binnen kaders.

KWH
Uwoon stelt de (toekomstige) huurder centraal. Daar hoort een uitstekende dienstverlening van minimaal een 7.0 en 85% tevredenheid bij (6 of hoger). Deze dienstverlening wordt getoetst door KWH, het landelijk kwaliteits- en kenniscentrum voor en door woningcorporaties. Er vinden elke maand metingen plaats. Daarbij zijn 3 meetpunten van invloed op het huurdersoordeel van de benchmark. In 2024 behaalden we net als eerdere jaren het huurlabel wat 2 jaar geldig blijft.

KWH-cijfers in 2024
De KWH-cijfers zijn in 2024 hier en daar gewijzigd. De waarderingen van nieuwe huurders, reparatieverzoeken en onderhoud zijn verbeterd. Algemene waardering en vertrokken huurders zijn licht gedaald. De gemiddelde algemene waardering van alle woningcorporaties is ook gedaald, we scoren iets hoger dan landelijk gemiddeld. Terugkijkend hebben we in 2021 op een aantal fronten minder gescoord en zijn de cijfers van 2022 t/m 2024 vrij stabiel. De cijfers en feedback die huurders ons geven zijn belangrijke input voor het verbeteren van onze werkprocessen.

KWH	2024	2023	2022	2021	2020
Algemene waardering	7,2	7,3	7,4	7,3	7,5
Nieuwe huurders	7,7	7,5	7,5	7,5	7,5
Vertrokken huurders	7,8	8,0	8,1	7,7	7,9
Reparatieverzoek	8,3	8,0	8,2	7,9	8,2
Onderhoud	7,4	7,3	7,3	7,2	7,6
Groot Onderhoud	7,5	-	-	-	
Benchmark	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nieuwe Huurders	7,6	7,6	7,6	7,2	7,6
Reparatieverzoek	7,9	7,7	7,8	7,7	7,6
Vertrokken huurder	7,4	7,6	7,5	7,2	7,8

Klachtenafhandeling
Het is fijn als huurders kritisch zijn op onze dienstverlening. Daar leren we van. Dat neemt niet weg dat we het liefst willen voorkomen dat zij een formele klacht indienen. Dat kan door tijdig te reageren, aandacht te besteden aan de huurder en problemen waar mogelijk snel uit de weg te ruimen. Af en toe komen we er met elkaar niet uit. Dan kunnen huurders en woningzoekenden een formele klacht indienen. Wat opvalt is dat we in 2024 ook veel onderhoudsprojecten hebben uitgevoerd. En dan gaat er wel eens wat mis en verschillen we van mening. Je komt immers regelrecht, ongevraagd, in de belevingswereld van de huurder en dat kan soms botsen. Als huurders bezwaar hebben tegen ons standpunt, kunnen ze terecht bij de regionale klachtenadviescommissie.
In 2024 zijn er in totaal 109 klachten ingediend bij Uwoon. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2023. Toen waren het er 55. De onderwerpen van de klachten waren verschillend. De meeste klachten gingen over onderhoud, zowel planmatig als dagelijks onderhoud.

De regionale klachtenadviescommissie ontving 35 klachten, waarvan 25 over Uwoon. 18 klachten werden intern door ons zelf afgehandeld. Er waren 3 hoorzittingen in 2024 en 3 hoorzittingen zijn in 2025 gepland. Van de 3 hoorzittingen in 2024 is er 1 ongegrond verklaard en de andere 2 gedeeltelijk gegrond. We namen de adviezen van de klachtenadviescommissie over.

Aedes-benchmark
Aedes is onze brancheverenigingen. De vereniging deelt elk jaar de zogenoemde Aedesbenchmark. Hierin staat hoe de aangesloten woningcorporaties presteren. We worden per onderdeel over 3 klassen verdeeld: de best presterende woningcorporaties komen in klasse A, de woningcorporaties daaronder in B en de rest in C.

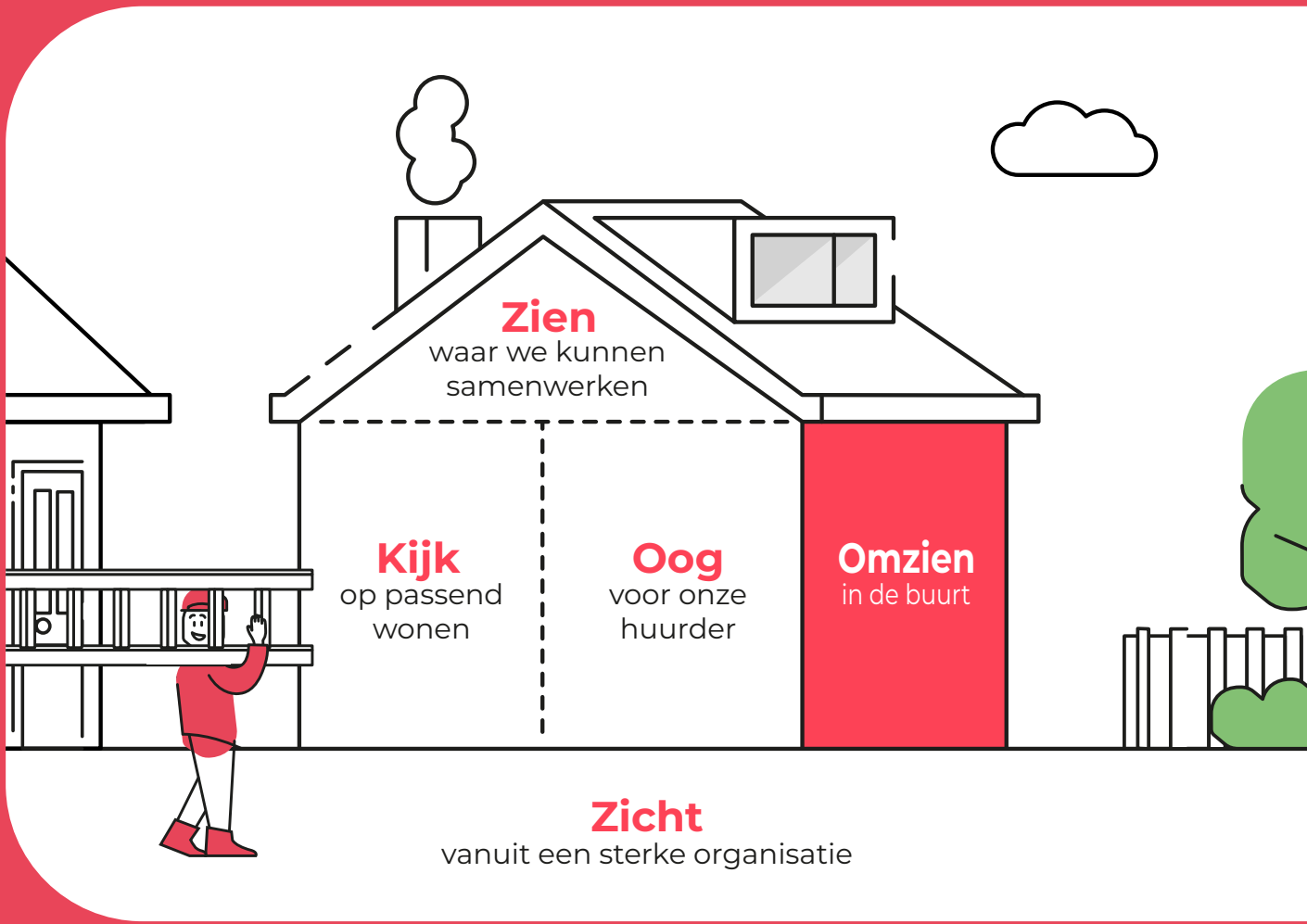
In november 2024 ontvingen wij onze Aedes-benchmark resultaten. Onderstaand de scores van 2022 t/m 2024.

Aedes-benchmark	2022	2023	2024
Huurdersoordeel	B	B	B
Netto bedrijfslasten	B	C	C
Duurzaamheid	B	B	A
Onderhoud en verbetering	A	A	B
Beschikbaarheid	n.v.t.	B	B
Betaalbaarheid	n.v.t.	B	B
Huisvesting doelgroepen	n.v.t.	A	A

De meeste resultaten zijn hetzelfde als in 2023. Door het hoge tempo van verduurzamen zijn we van een score B naar A gegaan. We hebben veel geïnvesteerd in de instandhouding van het bezit. De instandhoudingskosten en ervaren woningkwaliteit zijn dichter bij landelijk gemiddeld gekomen, resulterend in de letter B in plaats van A. De bedrijfslasten blijven boven landelijk gemiddeld, we zien de uitgaven aan inhuur pas vanaf eind 2024 op een lager niveau komen.

Bezoeken op kantoor
Sinds 2023 is ons kantoor in Elburg gevestigd aan de Zuiderzeestraatweg Oost 88. Huurders in Ermelo kunnen terecht bij het gemeentehuis, hier hebben we een balie. Daarnaast kunnen huurders uiteraard terecht in Harderwijk. We zien dat huurders ons kantoor in Harderwijk goed weten te vinden. De locaties in Elburg en Ermelo worden redelijk bezocht. Huurders blijven ons bellen en steeds meer huurders communiceren digitaal met ons. Op basis van onze visie op dienstverlening werken we aan het verbeteren van onze digitale dienstverlening. Dat kan makkelijker en beter.

3. Omzien in de buurt



We werken aan plezierig wonen in een fijne buurt. Dat doen we samen met partners. We signaleren hoe het gaat, stimuleren initiatieven en komen in actie als dat nodig is. We wijzen toe met aandacht voor woningzoekenden en met oog voor de draagkracht van een buurt. Nieuwe huurders leren we kennen door een kennismakingsgesprek te plannen. Zo weten we wat we van elkaar mogen verwachten.

Op basis van data bepalen we met gemeenten en andere partners waar en welke (extra) inzet nodig is. In dit hoofdstuk lichten we een aantal projecten uit die hebben bijgedragen aan plezierig wonen in een fijne buurt.

3.1. Projecten

Visie op Leefbaarheid
We hebben onze visie op leefbaarheid bepaald. Huurders en medewerkers hebben hierover meegedacht. We willen blijvend stevig inzetten op leefbaarheid. Dat doen we structureel, in projecten en zoveel mogelijk preventief. Bewoners, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en de gemeenten zijn hierbij onmisbare partners. We vinden dat onze rol vooral is om te signaleren en verbinden. We hebben nu kaders om met onze partners duidelijk te zijn over wie welke rol heeft. Wij bieden bewoners een goede basis waarop ze zelf verder kunnen bouwen en samen kunnen zorgen voor prettig wonen. En als hen dat niet lukt, ligt er een belangrijke taak voor de gemeente en netwerkpartners. We helpen graag in een signalerende en faciliterende rol. We hebben op basis van de visie vervolgacties bepaald. Daar zijn we mee aan de slag en gaan we in 2025 verder mee.

Huurschutting
De pilot rondom de huurschuttingen is in 2024 afgerond. In totaal zijn er in 2024 bij 62 van onze huurders schuttingen geplaatst. De pilot was een groot succes, wat maakt dat we met ingang van 2025 de huurschutting als vaste service aanbieden aan onze huurders. Voor een jaarlijks vastgesteld budget gaan we op basis van de wachtlijst en urgentie door met het plaatsen van de huurschutting.

Aanpak tuinonderhoud
In 2024 zijn we gestart met de aanpak van verschillende tuinen van onze huurders. Dit hebben we gedaan in samenwerking met de gemeente Harderwijk en Stichting Steenbreek. In totaal zijn er 48 tuinen (34 in de Zeebuurt en 14 in Stadsdennen) vergroend met een zogenaamde buurtslinger. De resultaten zijn prachtig en de bewoners zijn enthousiast. Deze aanpak zetten we door in 2025. De eerstvolgende actie staat al gepland voor februari 2025. Vervolgens gaan we ook kijken of we dit in de gemeentes Ermelo en Elburg kunnen oppakken.

Inzet reclassering
Bij Uwoon maken we in de gemeente Harderwijk al jaren gebruik van de inzet van mensen vanuit de reclassering. In 2024 hebben we deze inzet verder versterkt. Meer dan in voorgaande jaren dragen zij bij aan het netjes houden van onze wijken en buurten.
De samenwerking met de reclassering heeft daardoor een positieve invloed op de leefomgeving van onze huurders.

Bewoner in beeld
Eind 2023 zijn we gestart met de pilot 'bewoner in beeld'. Deze heeft in 2024 doorgelopen. Inmiddels zijn er vele gesprekken geweest met nieuwe huurders waarin we het met hen hebben over verwachtingen en wensen. Dit resulteert erin dat onze nieuwe huurders goed weten waar ze voor kiezen als ze een woning accepteren en niet voor verrassingen komen te staan. Ook geven we ze informatie over de buurt en de buurtbeheerder. In de eerste helft van 2025 wordt de pilot geëvalueerd.

Wmo-convenant
In 2024 hebben we het Wmo-convenant definitief gemaakt. Aan het convenant liggen verschillende uitvoeringsafspraken ten grondslag. Afspraken over wie waarvoor (financieel) verantwoordelijk is zodat het voor de collega's van Uwoon en Meerinzicht maar nog belangrijker voor onze huurders duidelijk is bij wie ze terecht kunnen voor een bepaalde aanpassing. Denk hierbij aan afspraken over aanpassingen in woningen, scootmobielen en elektrische deuropeners. Vanaf januari 2025 gaan we een jaar lang werken volgens de afspraken van het convenant om deze vervolgens te evalueren en indien noodzakelijk aan te passen.

3.2. Overlast en zorg

Binnen Uwoon heeft de sociale leefbaarheid in onze wijken constant onze aandacht. Het creëren en behouden van een veilige en prettige woonomgeving voor onze huurders is van groot belang. Toch komen we dagelijks uitdagingen tegen in het kader van wonen, zorg en veiligheid en zien we in toenemende mate complexe problematiek bij de verschillende doelgroepen die we huisvesten. Hierdoor wordt het steeds weer duidelijk dat een goede samenwerking met verschillende netwerkpartners van groot belang is.

Geluidsmeter
In 2023 hebben we onze eigen geluidsmeter aangeschaft. In 2024 is deze veelvuldig ingezet in verschillende overlastcasussen. Dit gaf ons de mogelijkheid om snel te achterhalen of er inderdaad sprake was van ernstige en structurele overlast of niet hetgeen invloed heeft op het vervolgtraject. Hier gaan we in 2025 mee door.

Ontruimingen
We streven er altijd naar om zo min mogelijk huurders te ontruimen. Zowel wanneer er sprake is van een huurachterstand of ernstige overlast in welke vorm dan ook plegen we zoveel mogelijk inzet op het voorkomen van een ontruiming. Een ontruiming heeft immers ingrijpende gevolgen. Helaas lukt het niet altijd en zijn we in sommige gevallen genoodzaakt een huurder te ontruimen.

In 2024 zijn er in het totaal 5 ontruimingen geweest op basis van een huurachterstand en 1 op basis van overlast. Hiervan waren er 3 in de gemeente Harderwijk, 2 in de gemeente Elburg en 1 in de gemeente Ermelo.

Bij 3 van de 5 ontruimingen op basis van een huurachterstand was er naast die huurachterstand ook sprake van overlast. Hier ging het om criminele activiteiten, vervuiling, grensoverschrijdend gedrag en zorggerelateerde overlast.

De ontruiming op basis van overlast had te maken met GGZ-problematiek in combinatie met een verslaving aan verdovende middelen.

Overlastmeldingen
In ons systeem leggen we alle overlastmeldingen vast. Middels de overlastrapportage hebben we inzicht in aantallen overlastzaken en soort overlast.

In 2024 waren er 6 zaken bij ons bekend op het gebied van woonfraude en criminele activiteiten. Dit had te maken met bewoning van de woning door anderen dan onze huurder en de aanwezigheid van drugs in de woning. Daarnaast zijn er 11 zaken geregistreerd over de woonomgeving. Dit zijn meldingen over bijvoorbeeld foutief gestalde fietsen en scooters of dumping van afval.

In totaal hebben we 76 keer een overlastmelding geregistreerd die een huurder van Uwoon heeft gedaan. We hebben 67 keer een registratie gemaakt op een huurder over wie we een of meerdere overlastmeldingen hebben ontvangen.

Buurtbemiddeling
Buurtbemiddeling is een vast onderdeel van ons overlastproces. Hebben twee buren een meningsverschil, dan proberen zij dit eerst samen op te lossen. Lukt dat niet, dan volgt er buurtbemiddeling.

In Ermelo zijn er in 2024 in totaal 49 aanmeldingen voor buurtbemiddeling geweest. 19 aanmeldingen zijn op advies van Uwoon gedaan. Dit is een lichte stijging vergeleken met 2023.

In Harderwijk zijn er in 2024 in totaal 81 aanmeldingen geweest bij buurtbemiddeling. 35 aanmeldingen gingen over huurders van Uwoon. Daarvan werden er 14 doorgegeven door Uwoon en 21 op initiatief van de huurder(s) zelf. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2023.

In Elburg (inclusief ‘t Harde en Doornspijk) zijn er in 2024 in totaal 108 aanmeldingen voor buurtbemiddeling geweest. 16 aanmeldingen gingen over huurders van Uwoon. Daarvan werden er 8 doorgegeven door Uwoon en 8 door huurders zelf. Dit is een daling vergeleken met 2023.

Betaalachterstanden

Hebben huurders een betaalachterstand, dan willen we ergere problemen voorkomen. Daarom hebben we een werkwijze bedacht om huurders bij betaalachterstanden snel te ondersteunen. Deze werkwijze werkt.

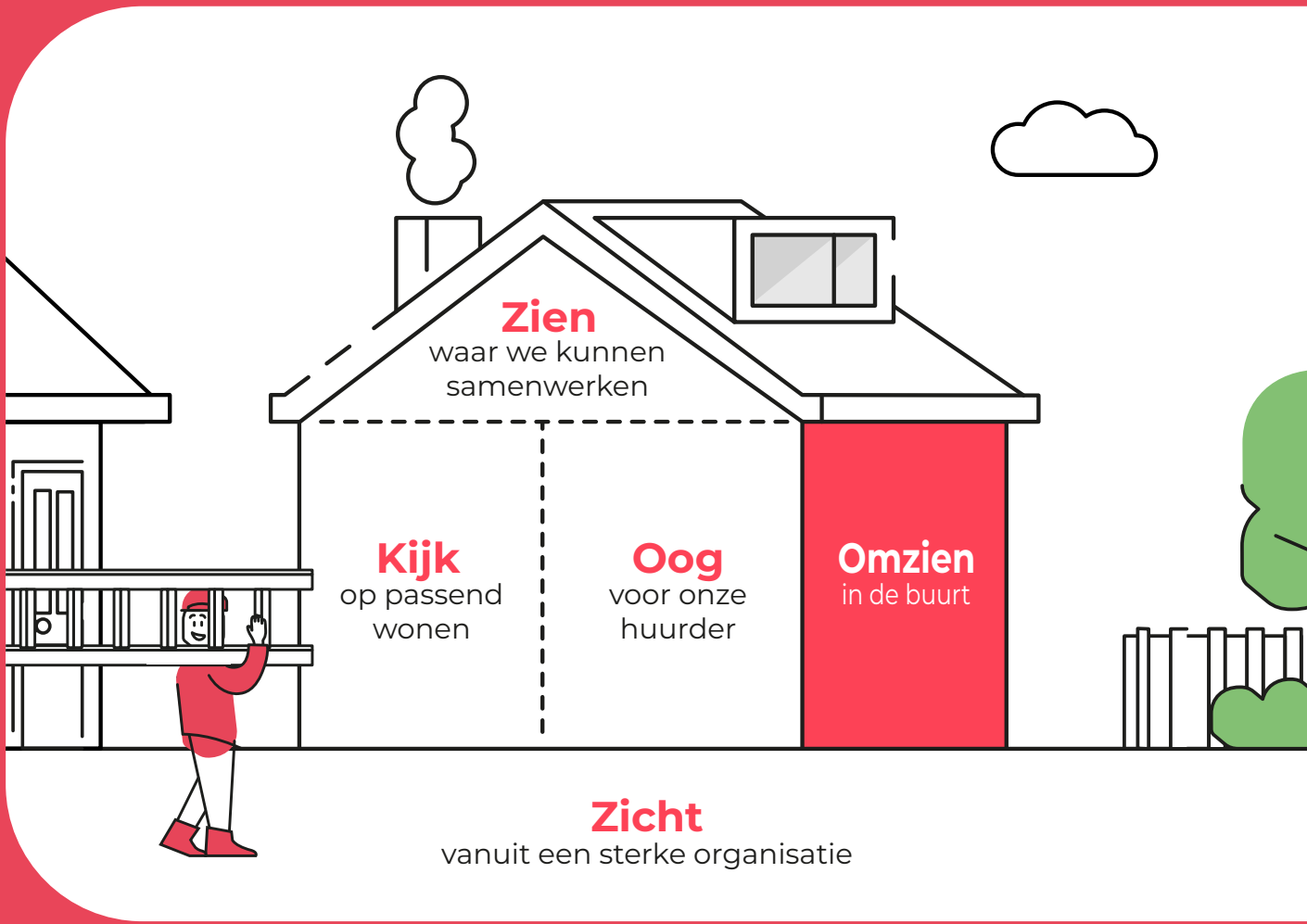
Ons streefpercentage op het gebied van betaalachterstanden is gelijk aan of lager dan 0,5%. In 2024 zitten we hier ruim onder met een percentage van 0,24%.

	2024	2023	2022	2021	2020
Huurachterstand	0,24%	0,36%	0,28%	0,31%	0,34%

Opvallend voor 2024 waren de hoge afrekeningen voor de stook- en servicekosten. Vanuit huurincasso zijn aan huurders die daar behoefte aan hadden maatwerkoplossingen geboden. Zo is geregeld Stimenz/Financieel trefpunt ingezet. Zij hielpen de huurders met inzicht krijgen in hun financiën waardoor er vervolgens een goede en haalbare betalingsregeling getroffen kon worden.

In 2023 is de nieuwe incassotool geïmplementeerd. In 2024 hebben we een heel jaar met de nieuwe tool gewerkt. Dit maakt dat de achterstanden nog sneller in zicht zijn en passende hulp geboden kan worden. Dit resulteert in een dalend percentage aan huurders met meer dan een maand huurachterstand.

4. Zien waar we kunnen samenwerken



4.1. Inleiding

We werken ambitieus aan het realiseren van onze doelen. We kunnen dit niet alleen. De opgaven zijn complex en vragen om een nog betere samenwerking. Alleen zo kunnen we in de komende jaren de juiste keuzes maken.

We werken samen met een netwerk van partners. Met elkaar bouwen, onderhouden en verduurzamen we onze woningen en houden we straten, buurten en wijken leefbaar. We hebben elkaar hard nodig om onze ambities waar te maken.

4.2. Keuzes maken en samen optrekken met huurders en partners

Uwoon is sterk verbonden met het lokale en regionale maatschappelijke netwerk. Op sociaal vlak werken we samen met allerlei partijen: van zorg- en welzijnsinstellingen tot deurwaarders en van wijkagenten tot schuldhulpverleners. In veel gevallen richten we ons op het oplossen van individuele problemen. Soms gaat het om wijk- en complexgerichte onderwerpen.

We werken ook nauw samen met ontwikkelaars en onderhouds- en ketenpartners. Deze samenwerking helpt ons om op een stabiel hoog tempo onze renovatie en nieuwbouw-opgave te realiseren.

In het najaar van 2023 vond er een visitatie plaats. In 2024 hebben we onze sterke punten verder uitgebouwd: nieuwbouw, focus op betaalbaar en duurzaam wonen en lage betaal-achterstanden. We hebben gewerkt aan onze ontwikkelpunten: data en processen beter op orde krijgen, naar een goede online dienstverlening voor huurders en versterken van de samenwerking met partners in het sociaal domein.

Groeien in gelijkwaardig partnerschap
We groeien in gelijkwaardig partnerschap.

Zo werkten we in 2024 als partners samen met de gemeenten Ermelo, Elburg en Harderwijk. De prestatieafspraken zijn een belangrijke basis voor onze samenwerking in de driehoek gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie(s).

In de gemeente Elburg zijn met onze betrokkenheid veel plannen gemaakt voor bouw van nieuwe woningen. In de gemeente Harderwijk hebben we een doorbraak bereikt in de planontwikkeling van Harderweide. Ook trekken we er samen hard aan om samen voor een leefbare Goeman Borgesiuslaan in Harderwijk te gaan. In Ermelo waren we goed in verbinding over complexe onderhoud- en verduurzamingsprojecten en staan weer een aantal mooie nieuwbouwontwikkelingen in de steigers. We zijn trots op hoe we samen aan planvorming bij de Balverszaal hebben gedaan. Dat geeft vertrouwen: we zetten ons samen in voor forse aantallen nieuwe woningen en voor leefbare wijken waar we met zorg- en welzijnspartners aanwezig zijn.

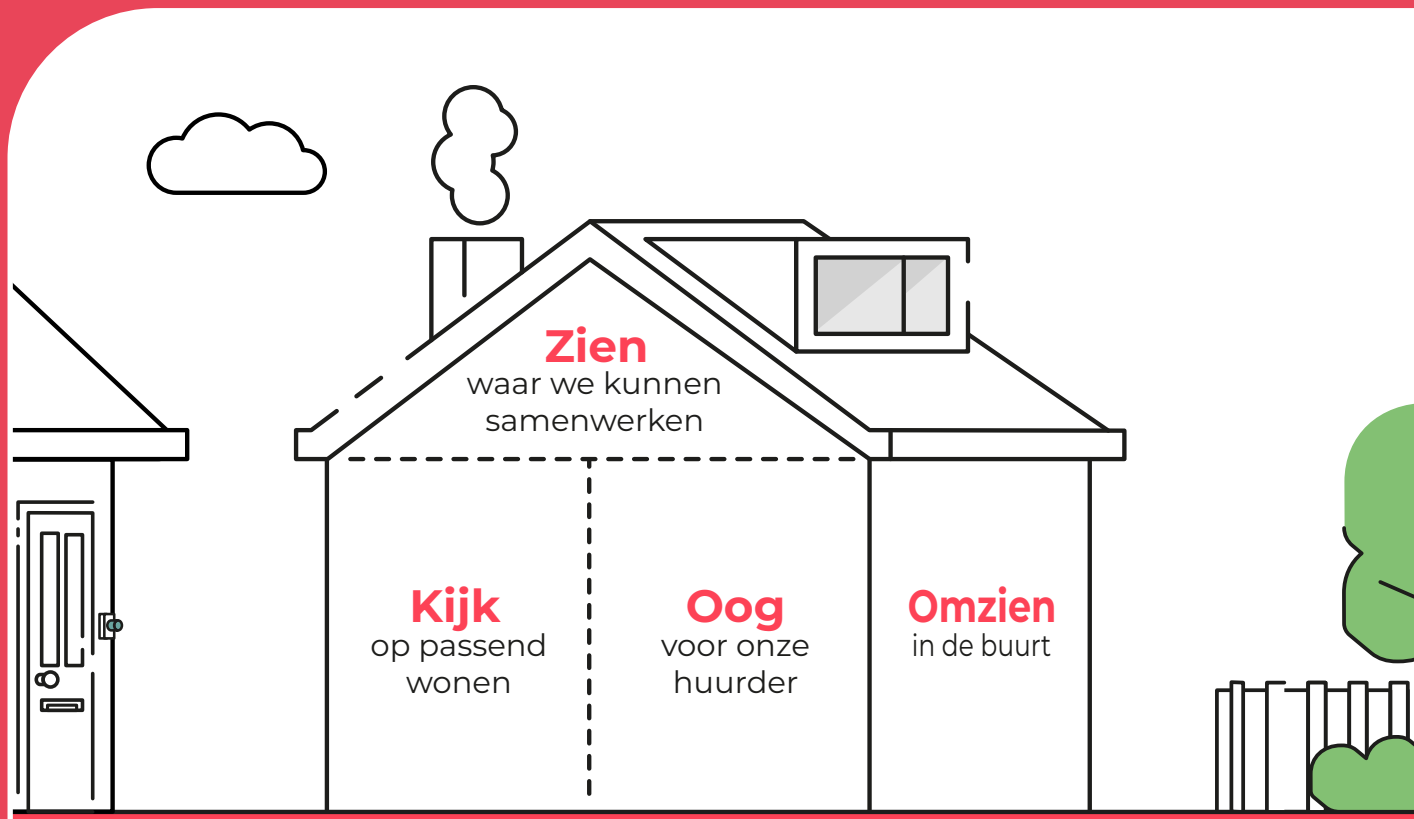
De Groene Draad, Woonwijs en De Betere Woning zijn de huurdersorganisaties die de huurders van Uwoon vertegenwoordigen. Dat vinden we belangrijke partners.
We werken intensief met hen samen. In 2024 hebben ze met extern advies nagedacht over hun onderlinge samenwerking. Regionaal willen de huurdersorganisaties meer samen optrekken. Dat vinden we een mooie ontwikkeling. De huurdersorganisaties hebben op diverse beleidsstukken hun advies gegeven. Daarnaast zijn ze gesprekspartner geweest in lokale overleggen met gemeenten en collega-corporaties, met het gezamenlijke doel om lokale woonopgaven te realiseren. Daarover hebben we ook voor volgend jaar weer prestatieafspraken gemaakt.

4.3. Verantwoordelijkheid nemen voor regionale woonopgave

Voor Uwoon is samenwerken in de regio Noord-Veluwe belangrijk, zowel met corporaties als met gemeenten. We staan met elkaar voor de uitdaging om de regionale woonopgaven te realiseren.

De directeur-bestuurder is voorzitter van het directeurenoverleg van de corporaties in de regio. Dit overleg is gericht op samen leren en verbeteren, zodat we in partnerschap met gemeenten en huurdersorganisaties de woonopgaven doeltreffend kunnen aanpakken. In 2024 waren onder meer de actualisatie van de regionale huisvestingsverordening, de regionale woondeal en ouderenhuisvesting onderwerp van gesprek.

5. Zicht vanuit een sterke organisatie



Zicht
vanuit een sterke organisatie

5.1. Inleiding

Onze focus ligt op effectief en efficiënt werken met een solide basis, de juiste systemen en robuuste processen. Onze koers is ambitieus en vraagt om vernieuwing. Voor de complexiteit van onze opgaven hebben we een moderne en eigentijdse organisatie nodig. Uwoon wil een goede werkgever zijn die in staat is om mensen met de juiste capaciteiten aan te trekken. We vinden het belangrijk dat medewerkers zich met veel autonomie en werkplezier kunnen ontwikkelen en waar mogelijk doorgroeien. Met onze werkwaarden bouwen we verder aan 1 Uwoon. Zichtbaar iedere dag beter!

5.2. Effectief en efficiënt werken met een solide basis

Uwoon heeft in 2024 hard gewerkt aan het continu verbeteren van de (klant)processen en de datakwaliteit. Hierop hebben we verder geprofessionaliseerd. Per proces is een proces-eigenaar in positie gebracht. Die regisseert dat een proces goed loopt en verbeteringen worden doorgevoerd. De datakwaliteit verbetert stap voor stap. Zo zijn in 2024 bijvoorbeeld circa 1.000 energielabels geactualiseerd.

2024 was het eerste volledige jaar van samenwerken met onze accountant BDO. We ervaren BDO als een partner in de doorontwikkeling van Uwoon.

Elke 4 maanden evalueert het managementteam (inclusief concerncontroller) de strategische risico's. Deze risico's bespreken zij met de raad van commissarissen. Ze analyseren de impact en kijken naar beheersmaatregelen. De uitkomsten van de gesprekken worden verantwoord in de tertiaalrapportage. Met deze aanpak is Uwoon verzekerd van proactief risicomanagement. We kunnen strategische doelen effectief bereiken terwijl onze financiële gezondheid en reputatie worden beschermd.

5.3. Vernieuwing en optimalisatie

In 2024 hebben we gewerkt aan procesverbetering, datakwaliteit, informatisering en automatisering. Een beknopt overzicht van behaalde resultaten:

- Met een extern bureau hebben we uitgezocht hoe ons onderhoud effectiever en efficiënter kan. Met verbeteringen zijn we aan de slag gegaan.
- We hebben ons huurbeleid geëvalueerd en actiepunten opgepakt.
- Onze facturenstroom hebben we goed onder controle gekregen.
- We hebben de tools om maandelijks snel te analyseren hoe we varen ten opzichte van onze begroting, met actuele data. We kunnen sneller sturen en bijsturen.
- We zijn in lijn met onze strategie meer in een regierol gekomen in automatisering en informatisering. We hebben bepaald wat we zelf willen doen en willen uitbesteden en daar actie op ondernomen.

5.4. Goed werkgeverschap

Leidinggevenden voeren bij Uwoon gestructureerd ontwikkelgesprekken met medewerkers. We zien dat deze gesprekken zorgen voor erkenning, vertrouwen en een positieve ontwikkeling. We richten ons op benodigde kennis en competenties en op de bijdrage die een medewerker levert aan de organisatiedoelen.

5.5. Formatie en bezetting

In onderstaand tabel staan de cijfers van onze formatie en bezetting. In 2024 was 1 van de doelstellingen om het aantal fte inhuur op formatieplekken terug te dringen en te vervangen door medewerkers in loondienst. Het aantal fte in loondienst is daardoor toegenomen. Ook is er een afname zichtbaar in het aantal fte inhuur. Dit is een positieve ontwikkeling. We hebben wel nog steeds te maken met inhuur. Dit betreft voornamelijk inhuur van gedetacheerden en zzp'ers ten behoeve van projecten.

Daarnaast hebben in 2024 12 medewerkers de kans gekregen om intern door te stromen naar een andere functie. De jaarlijkse ontwikkelgesprekken bieden leidinggevenden en medewerkers de mogelijkheid om stil te staan bij de ambities van medewerkers. Medewerkers krijgen opleidingen aangeboden om zichzelf verder te ontwikkelen. We zien dat dit een positief effect heeft.

	2022	2023	01-01-2024 tot 01-07-2024	01-07-2024 tot 01-01-2025
Gemiddeld aantal medewerkers in loondienst	99 pp	109 pp	109 pp	116 pp
Gemiddeld fte in loondienst	84,84 fte	93,57 fte	96,26 fte	101,09 fte
Inleen (totaal fte in kalenderjaar)	15,74 fte	27,14 fte	16,52 fte	13,19 fte
Instroom loondienst	18,74 fte	18,39 fte	11,68 fte	10,84 fte
Uitstroom loondienst	9,80 fte	13,90 fte	9,62 fte	6,50 fte
Wijziging functie (doorstroom)	10 pp	8 pp	1 pp	11 pp
Gemiddelde duur dienstverband	12,5 jaar	12,0 jaar	12,0 jaar	12,0 jaar
Gemiddelde leeftijd	49,0 jaar	49,0 jaar	49,0 jaar	49,0 jaar

Tenslotte is te zien dat de gemiddelde leeftijd de afgelopen jaren niet is gedaald. Bij een ongewijzigd personeelsbestand zou er een toename zichtbaar zijn. Afgelopen jaar zijn we dus wel zichtbaar aan het verjongen. We trekken meer medewerkers aan uit generaties Y en Z. De daling van de gemiddelde leeftijd gaat alleen niet zo snel. Voor bepaalde posities is veel ervaring vereist. Ook is de verblijfsduur van medewerkers relatief lang.

5.6. HR-beleid

In-, door- en uitstroombeleid

In het in-, door- en uitstroombeleid staat het doel om in 2024 meer medewerkers van generatie Y (1985-2000) en Z (2000-2015) aan te trekken. In 2024 is het aantal medewerkers uit generatie Y en Z toegenomen met 5%. In totaal hebben we nu 40 medewerkers uit de generaties Y en Z. Dat is 34,48% van het totaal aantal medewerkers. We kijken steeds meer naar competenties en ontwikkelpotentieel van medewerkers. Hierdoor krijgen ook minder ervaren kandidaten een kans om zich te ontwikkelen bij Uwoon. Ook zijn we doorgegaan met het traineeprogramma van Talent in Huis. Met dit traineeprogramma halen we jonge mensen binnen die het verschil willen maken. In 2024 hebben we 3 trainees begeleid. De trainees zijn enthousiast over Uwoon en zijn van toegevoegde waarde. 1 trainee is na het afronden van het traineeship bij ons in dienst gekomen.

Arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt wordt krapper. Het wordt steeds lastiger om bepaalde vacatures in te vullen. We moeten laten zien dat we een aantrekkelijke werkgever zijn voor huidige en toekomstige medewerkers waardoor Uwoon in staat is om te bouwen aan een toekomstbestendig personeelsbestand dat bijdraagt aan de strategische doelen van Uwoon. Zo hebben we hebben we binnen Uwoon de doorstroommogelijkheden vergroot door het ontwikkelen van junior/medior en senior functies. We hebben in 2024 de Voorbereidingen getroffen voor professionalisering van ons werving- en selectieproces door het selecteren van een nieuwe samenwerkingspartner waar we vanaf 2025 mee gaan samenwerken. We hebben de contacten met Hogescholen geïntensiveerd zodat we studenten en schoolverlaters al in een vroeg stadium kunnen laten kennismaken met de woningcorporatiebranche en Uwoon in het bijzonder. We zijn lid geworden van ‘Vrienden van de Bouw’, waardoor we de samenwerking tussen onderwijs en bedrijf kunnen vergroten.

Afdelingsplannen

In 2024 zijn er afdelingsplannen vastgesteld voor Wonen, Vastgoed en Financiële Zaken. Het doel van deze afdelingsplannen is om een toekomstbestendige afdeling neer te zetten, passend bij de visie van Uwoon.

Strategische personeelsplanning (SPP)

In vervolg op de strategische personeelsplanning van 2021 is in 2024 een tweede strategische personeelsplanning geschreven. Deze heeft dezelfde tijdlijn als het ondernemingsplan 2024- 2027. In het plan zijn de kansen, kaders en uitdagingen beschreven waar Uwoon voor staat en deze vertaalt in wat dit vraagt van onze leidinggevenden en medewerkers. Samen met de diverse afdelingsplannen heeft dit als input gediend voor de benodigde ontwikkelingen van de teams en de teamleden, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Medewerkersonderzoek
In 2024 hebben we een kort medewerkersonderzoek laten uitvoeren door Effectory. Het onderzoek ging over veiligheid, welzijn & werkdruk, feedback geven & ontvangen en werkplezier. We scoren hoog op werkplezier (8,5), veilig voelen tijdens het uitvoeren van het werk (8,5) en een goede balans tussen werk en privé (8). In het onderzoek zijn we dieper ingegaan op agressie en veiligheid. 33% van de organisatie heeft het afgelopen jaar te maken gehad met ongewenst gedrag door externen. 95% is tevreden met de manier waarop ze zijn opgevangen na een incident. Het ongewenste gedrag heeft bij een aantal medewerkers wel effect, bijvoorbeeld gevoelens van stress of onveiligheid. Dit maken we bespreekbaar in werkoverleggen en individuele gesprekken. We hebben ook de mogelijkheid om coaching te zetten.

Ontwikkeling, scholing en leerinspanning
We vinden het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen. In 2024 werkten we daar continu aan. Zo hebben leidinggevenden tijdens gesprekken aandacht besteed aan de ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid van medewerkers. We hebben verschillende trainingen georganiseerd en 12 medewerkers zijn doorgestroomd naar een andere functie.

Functiehuis
Vanaf 1 januari 2024 werken we met het nieuwe functiehuis. Dit betekent dat we van ruim 80 gedetailleerde functiebeschrijvingen naar 6 generieke profielen zijn gegaan. Dit nieuwe functiehuis is toekomstbestendig, draagt bij aan autonomie en helpt leidinggevenden en medewerkers om in gesprek te gaan over ontwikkeling. We hebben nu een jaar prettig met dit functiehuis gewerkt.

Aanpak inhuur (wet DBA)
In 2024 hebben we nog steeds te maken met de inhuur van zzp'ers. Vanaf 1 januari 2025 is het handhavingsmoratorium van de wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties (DBA) opgeheven. Dit betekent dat de Belastingdienst gaat handhaven op een juiste uitvoering van deze wet. In 2024 hebben we een aanpak inhuur vastgesteld. Het volgen van deze aanpak helpt leidinggevenden en HR om te voldoen aan de huidige wetgeving.

5.7. Arbo

Verzuimcijfers

	2020	2021	2022	2023	2024
Verzuim kort en lang (kalenderdagen)	5,48%	5,03%	7,21%	7,27%	4,70%
Verzuim kort (tot 2 weken)	0,70%	0,75%	1,35%	1,30%	0,90%
Meldingsfrequentie totaal verzuim	**0,64**	**0,77**	**1,13**	**1,05**	**0,84**

Er is een daling zichtbaar in het verzuimpercentage. Het verzuimpercentage is nu weer in lijn met landelijke verzuimcijfers. Het afgelopen jaar hebben we ingezet op preventie en amplitie (dat wat goed gaat versterken). Leidinggevenden pakken de regie en kunnen beter inschatten hoe het met medewerkers gaat. Hierdoor kunnen we preventief ingrijpen. We zien dat de ingezette interventies effect hebben. Ook het kortdurend verzuim en de meldingsfrequentie zijn afgenomen.

Arbo-meldingen
In 2024 is er 1 ongeluk gemeld. Het ging om een klein ongeval met een van de machines in de werkplaats. De medewerker heeft geen blijvende schade overgehouden aan het incident. Alle medewerkers die deze machine gebruiken zijn hierover geïnformeerd en geïnstrueerd om te voorkomen dat het nog een keer gebeurt.

In 2024 waren er 24 agressiemeldingen. Dit zijn 3 meldingen minder dan in 2023. Dit blijft zorgelijk. Elke melding is opgepakt en er is op passende wijze gereageerd naar de dader. Medewerkers zijn goed opgevangen en hebben hulp aangeboden gekregen. In 2024 hebben we een nieuw agressieprotocol vastgesteld. We hebben hier veel aandacht voor gehad in de teams. Dit wordt als prettig ervaren. Ook hebben we het melden van agressie versimpeld. En moedigen we medewerkers aan om elke vorm van agressie of ander grens-overschrijdend gedrag altijd te melden. Zodat we passende acties kunnen ondernemen. Uit het medewerkersonderzoek kwam ook naar voren dat medewerkers vinden dat ze goed worden opgevangen na incidenten. Tenslotte hebben we in 2024 nieuwe alarmapparatuur voor alleenwerkers in gebruik genomen.

Risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)
In 2024 is de RI&E uitgevoerd door Kader. Over het algemeen kunnen medewerkers gezond en veilig werken. Een aantal aandachtspunten zijn de vluchtroutes van de balies in Harderwijk en Elburg, verouderde Arbobeleidsstukken en de wijkkantoren voorzien van noodvoorzieningen. Deze acties pakken we op in 2025.

Ondernemingsraad
De ondernemingsraad bestond in 2024 uit 6 leden en een voorzitter. De OR krijgt ondersteuning van een ambtelijk secretaris. Er zijn verschillende commissies: Financiën, Personeelsbeleid en Arbo.

In 2024 waren er 6 reguliere OR-vergaderingen, 6 overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder, 1 overleg met de raad van commissarissen en een aantal andere informele bijeenkomsten. De OR besprak onder meer deze zaken: de wijziging van de inrichting van de afdeling Wonen, het nieuwe functiehuis, WKR, SPP, agressieprotocol, afdelingsplan voor de afdeling Vastgoed, de functie Sociaal Projectleider en een nieuw teamplan voor het team FZ.

Daarnaast is de OR sinds het najaar actief bezig gegaan met het actualiseren van het OR-reglement en het vormgeven van de OR-verkiezingen die in 2025 plaatsvinden.

De OR is voor de achterban goed bereikbaar, en daarnaast houdt de OR iedere eerste maandag van de maand een OR consultatie.

5.8. Doorgroeiende medewerkers vanuit samenwerken, creativiteit, autonomie en plezier

Uwoon wil werken vanuit de waarden ‘samenwerken’, ‘creativiteit’, ‘autonomie’ en ‘plezier’. Deze werkwaarden hebben een plek in de interne communicatie, bestuursvoorstellen en sturingsfilosofie. Ze komen naar voren in onze visie op dienstverlening en in de doelen die we voor huurders willen behalen. Door tijdens weekstarts en ontwikkelgesprekken aandacht aan de waarden te besteden, leert de hele organisatie ze kennen. En begrijpt iedereen hoe we willen samenwerken.

Afdelingen en teams werken samen aan groei en ontwikkeling. In projecten hebben we successen geboekt. Alle medewerkers volgden in groepen een training verbindend communiceren. Dat werkt motiverend en versterkt de onderlinge samenwerking. Intern en richting huurders en partners hebben we gewerkt aan duidelijk zijn. De boodschap is niet altijd leuk, maar we merken dat het werkt om vanuit een duidelijke basis initiatief te kunnen en mogen nemen.

5.9. Risicomanagement en interne beheersing

Op meerdere momenten in het jaar kijken we bij Uwoon naar onze risico’s en beheersmaatregelen. Een risico is een mogelijk nadelig effect van een onzekere gebeurtenis bij het behalen van een doel. Dit kan een doel binnen onze organisatie of binnen een project of proces zijn. Het nadelige effect leidt meestal tot financiële schade. Bij bijvoorbeeld fouten of overtredingen is vaak sprake van imagoschade.

Risicobereidheid

Uwoon heeft een maatschappelijke opgave. Daarom willen we op een zorgvuldige manier omgaan met onze middelen. Zowel nu als in de toekomst. Dit betekent dat we onze risico’s goed moeten afwegen. Op sommige gebieden zijn we bereid om meer risico te nemen. We doen dit dan bijvoorbeeld om onze sociale en interne organisatiedoelen te behalen of om de woningmarkt in beweging te krijgen. Op andere vlakken, zoals financiën of wet- en regelgeving, is onze risicobereidheid laag. Medio 2024 hebben we ons risicomanagementbeleid herijkt. Daarmee hebben we onze risicobereidheid en -acceptatie voor de strategische en operationele risico’s van Uwoon nader uitgewerkt.

5.9.1. Strategische risico's

Voor onze huurders willen we graag onze doelen behalen. Maar er zijn obstakels: strategische risico's. Om deze risico's onder controle te houden, bespreken we ze een paar keer per jaar.

Dit zijn strategische risico's die we zien:

Netcongestie
Te weinig ruimte op het elektriciteitsnet kan betekenen dat nieuwbouwwoningen niet (direct) op het elektriciteitsnet kunnen worden aangesloten. Of dat onderhoud vertraagd wordt omdat er onvoldoende beroep kan worden gedaan op het elektriciteitsnet. Evenals de stikstofdiscussie is netcongestie een sterk aan landelijke politieke keuzes gekoppeld strategisch risico. Gevolg kan zijn dat de doelen vanuit de portefeuillestrategie van Uwoon onder druk komen te staan of projecten door gedwongen creatieve oplossingen rondom elektriciteit duurder worden.

Ondermijning
Ondermijnende criminaliteit kan de samenleving verstoren. Dit risico bestaat in de plaatsen en wijken waar we actief zijn. Het gevolg is dat de (rechts)positie van Uwoon, medewerkers en huurders wordt geschaad.

Nieuwe politieke keuzes
Door nieuwe (landelijke) politieke keuzes kunnen we met nieuwe wet- en regelgeving en doelstellingen te maken krijgen. Thema's zoals statushouders, bezuinigingsmaatregelen en gemeentelijke begrotingsdruk blijven zorgen voor een onvoorspelbare context. Dit is een risico, omdat onze doelen hierdoor mogelijk niet of moeilijker te behalen zijn. Uwoon heeft ook belang bij goede samenwerking tussen de gemeenten in de regio Noord-Veluwe. Verschillende politieke wensen (en/of stapeling van ambities) per gemeente zouden kunnen leiden tot hogere kosten (meer maatwerk).

Meer kwetsbare huurders
Door strenge toewijzingsregels bestaat het risico dat het aandeel kwetsbare huurders verder toeneemt. Het gevolg is dat buurten door steeds minder sterke schouders worden gedragen, waardoor de solidariteit kan afnemen en er problemenwijken bij komen.

Toekomstbestendig bedrijfsmodel
Externe gebeurtenissen (zoals oorlog, hoge inflatie en grote calamiteiten) kunnen van invloed zijn op de toekomstbestendigheid van onze financiële positie. Het gevolg is dat we onze strategische ambities mogelijk niet realiseren en moeten bijstellen.

Betaalbaarheid voor kwetsbare huurders
Stijgen de prijzen en blijven de inkomens van huurders achter, dan bestaat het risico dat zij de huur moeilijker kunnen betalen. Het gevolg is dat er meer betaalachterstanden komen. Hierdoor neemt de maatschappelijke druk op ons toe om huren te bevriezen of te verlagen.

Datakwaliteit
Door een onduidelijke koers en/of onbekendheid met afspraken over datakwaliteit, bestaat het risico dat we niet de juiste gegevens vastleggen. Hierdoor kan het gebeuren dat Uwoon niet aan de wet- en regelgeving voldoet of dat er geen betrouwbare (stuur) informatie beschikbaar is. Verbeteren blijft een prioriteit om beslissingen goed te kunnen onderbouwen.

IT-kwetsbaarheid en cybercriminaliteit
In ons dagelijkse werk zijn we erg afhankelijk van IT (denk aan de interactie van cloud-toepassingen en de koppeling van diverse systemen en applicaties). Cybercriminaliteit is dan ook een groot risico. Onze (digitale) dienstverlening kan hierdoor worden geraakt. Criminelen stelen bijvoorbeeld bedrijfsinformatie of gijzelen organisatiesystemen. Het gevolg is dat we ons dagelijkse werk niet op tijd kunnen uitvoeren en misschien zelfs een hoge boete of losgeld moeten betalen.

Een belemmerende organisatie- en gedragscultuur
Een nonchalante houding, hoge werkdruk, matige interne communicatie of onvoldoende aanspreekbaarheid op gedrag kunnen leiden tot een belemmerende organisatie- en gedragscultuur. Een mogelijk gevolg is dat we onze doelen niet realiseren en dat de cultuur zich niet in de gewenste richting ontwikkelt.

Potentiële mismatch tussen de gewenste en aanwezige competenties van medewerkers
Beschikken onze medewerkers niet over de juiste kennis en vaardigheden, dan bestaat het risico dat we onze opgaven niet kunnen realiseren. Een mogelijk gevolg is dat onze dienstverlening niet op het gewenste niveau komt. Of dat betrokken partijen, zoals gemeenten, ontevreden over ons zijn. Ook kan Uwoon (te) afhankelijk worden van externe specialistische kennis. De krapte op de arbeidsmarkt blijft voor Uwoon en voor de hele maatschappij een uitdaging.

Compliance risico
Kennen we (veranderende) wet- en regelgeving niet goed of niet goed genoeg, dan bestaat het risico dat we ons er niet (op tijd) aan houden. Hierdoor kunnen we dingen verkeerd doen en/of reputatieschade oplopen.

Regionale herverdeling van middelen
Als woningcorporaties de financiële middelen landelijk of regionaal moeten herverdelen (solidariteit), bestaat het risico dat er voor de eigen regionale opgaven minder middelen overblijven. In dat geval kunnen we onze ambities niet realiseren.

We hebben bij Uwoon aandacht voor nog meer strategische risico's. Dit zijn vooral risico's op financieel gebied.

5.9.2. Financiële ratio's

Om onze doelen ook in de toekomst te kunnen behalen, zijn er in de meerjarenbegroting meerdere scenario's uitgewerkt. In deze scenario's komen strategische doelen, wet- en regelgeving, financiële ruimte en strategische risico's samen.

De scenario's gaan in op risico's en haalbaarheid. Ook laten ze de ontwikkeling van financiële kengetallen zien. Daarbij is speciale aandacht voor de interest dekkingsratio en loan-to-value. We volgen de ontwikkeling van financiële kengetallen via tussentijdse rapportages. Binnen de investeringsportefeuille hebben we voldoende mogelijkheden om bij te sturen als de minimumwaarde van (1 van) de ratio's wordt genaderd.

Treasury: renterisico

Doordat een groot deel van het materieel vast actief is gefinancierd met vreemd vermogen, loopt Uwoon altijd renterisico. In combinatie met de meerjarenbegroting (kasstromen) brengen we in het treasuryjaarplan de verwachte renterisico's in een meerjarenperspectief in beeld. Deze renterisico's vloeien voort uit de bestaande leningen- en beleggingsportefeuilles en de liquiditeitsplanning (met daarin onder meer de voorgenomen investeringen). De renterisico's worden beoordeeld in relatie tot de geldende spreidingsnormen, de actuele rentestructuur en de rentevisie van derden (bijvoorbeeld banken). Op basis hiervan besluiten we welke acties we nemen om renterisico's af te dekken of om het renteresultaat verder te optimaliseren. Voor het afdekken van renterisico's gelden de richtlijnen van ons treasurystatuut. Dit statuut is 1 van de pijlers van het Reglement Financieel Beleid en Beheer.

Treasury: financierings- en liquiditeitsrisico

Uwoon loopt geen groot kredietrisico. Eventueel geven we met hulp van het Waarborgfonds meer zekerheden aan de bank als we kredietfaciliteiten nodig hebben.

5.9.3. Operationele risico's

Operationele risico's zijn risico's die te maken hebben met bijvoorbeeld processen, teams, afdelingen en projectontwikkelingen. Ook de frauderisico's vallen hieronder. De belangrijkste operationele risico's hebben we per afdeling, team en project benoemd en vastgelegd in NARIS-GRC.

Projectontwikkeling

Nieuwbouwprojecten brengen financiële risico's met zich mee. Ze kunnen ook van invloed zijn op het imago van Uwoon. Met welke risico's we rekening moeten houden, hangt af van onder meer de omvang en de complexiteit van een (nieuwbouw)project.

Het effect van risicobeheersing is het grootst in het begin van een project. We kunnen onze risico's het beste beheersen door de besluitvorming te faseren. Het investeringsstatuut is daarbij leidend. Om de risico's tijdens het project te monitoren, gebruiken we een lijst met mogelijke (project)risico's.

Bij projectontwikkeling en -realisatie houden we ons aan het gefaseerde besluitvormingstraject dat in het investeringsstatuut staat. Bij de start van elke fase gaat er een besluit naar de directeur-bestuurder. Vooraf voorziet de concerncontroller het van een advies. De wettelijke bepalingen en het bestuursmandaat bepalen of er vooraf goedkeuring van de raad van commissarissen nodig is. Het bestuursmandaat actualiseren we elk jaar. Daarbij houden we rekening met de vernieuwde statuten en reglementen die aan de voorschriften van de Woningwet voldoen. De (financiële) voortgang van de projecten bespreken we periodiek.

Grondposities
Uwoon heeft een beperkt aantal grondposities. De huidige boekwaarde van deze grondposities is nihil.

Interne en externe verslaggeving
Risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de verslaggeving, komen vooral naar voren bij het bepalen van de marktwaarde en beleidswaarde van ons bezit.

De marktwaarde bepalen we volgens het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG/MOG) en de intramurale zorg gebruiken we de full-versie van het handboek. Voor het overige bezit de basisversie.

De uitgangspunten om de beleidswaarde te waarderen komen uit onze meest recente meerjarenbegroting. In de waarderingsgrondslagen bij de jaarrekening staat een toelichting op deze uitgangspunten.

Wet- en regelgeving
Onze sector heeft te maken met toenemende wet- en regelgeving en een bijbehorende administratieve druk op de organisatie. De politieke aandacht hiervoor lijkt te groeien. De tijd, aandacht en investeringen die we aan administratieve taken besteden, gebruiken we nu namelijk niet voor onze primaire taak: het verhuren van woningen aan mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

Door de wet- en regelgeving ontstaan ook situaties die impact op onze organisatie hebben gehad of nog krijgen. Denk aan de nationale prestatieafspraken, het verplicht gasloos bouwen van nieuwe huurwoningen, de fiscale rentebeperking (ATAD), het sociaal huurakkoord en de verduurzamingsopgaven.

Op organisatorisch gebied hebben we veel aandacht voor privacy- en AVG-wetgeving.

Fiscale wetgeving
De fiscale wet- en regelgeving is complex, waardoor juridische en financiële risico's kunnen ontstaan. Onze deskundige medewerkers worden daarom ondersteund door externe fiscaal en financiële specialisten.

Frauderisico
Binnen iedere organisatie bestaat het risico op fraude. Om dat risico te beperken, hebben we een fraudebeheersingsproces. Hierin is aandacht voor zowel de reguliere hard-controls als voor de soft-controls (integriteit, tone at the top, de manier waarop we elkaar aanspreken). Elk jaar voeren we audits uit om te controleren of de beheersmaatregelen nog goed werken.

In mei 2024 besprak het management de frauderisico's van Uwoon en de werking van de beheersmaatregelen. Dit zijn de grootste netto frauderisico's die het managementteam ziet: cybercriminelen komen binnen bij het (ICT)-netwerk, inkoop-/aanbestedingsrisico bij vastgoed en bedrijfsvoering, treasury-risico en het betalen van frauduleuze facturen.
Uit de frauderisicoanalyse komt naar voren dat de omvang van de netto risico's herkenbaar en aanvaardbaar is. De risico's zijn niet volledig uit te sluiten. We kijken daarom naar mogelijkheden om de formulering van beheersmaatregelen verder aan te scherpen en (nog) actiever bij te houden.

De concerncontroller heeft eind 2024 de beheersmaatregelen op de frauderisico's getoetst. De concerncontroller bespreekt de uitkomsten begin 2025 met het managementteam. Hiermee blijft fraude een onderwerp dat bij Uwoon aandacht krijgt, in navolging van de fraudeaudit die we in 2023 deden.

5.9.4. Risicobeheersing

Dit waren de belangrijkste onderdelen van het interne risicobeheersing- en controlesysteem in 2024:

- Het actueel houden van het overzicht met taken en verantwoordelijkheden per functie, inclusief de inrichting van functiescheiding.
- Het actueel houden van diverse interne regelingen en beleidskaders met daarin hard- en soft-controls (onder meer statuten, reglement financieel beleid en beheer, treasurystatuut, investeringsstatuut, ondernemingsplan, procuratieregeling, integriteitsbeleid, aanbestedings- en inkoopbeleid).
- Het goedkeuren van het investerings- en treasuryjaarplan door de raad van commissarissen.
- Het goedkeuren van de (meerjaren)begroting 2024–2033 door de raad van commissarissen.
- Het opstellen van scenario's voor de meerjarenbegroting, waarin strategische doelstellingen, wet- en regelgeving, financiële ruimte en risico's samenkomen.
- Het hanteren van interne signaalwaarden en de financiële ratio's vanuit externe toezichthouders.
- Het benutten van het systeem en dashboarding voor periodieke monitoring via maand- en tertiaalrapportages.
  - Het bespreken van rapportages met teamleiders, management en directeur-bestuurder.
  - Het bespreken van rapportages met de auditcommissie, de volkshuisvestingscommissie en raad van commissarissen (door de directeur-bestuurder).

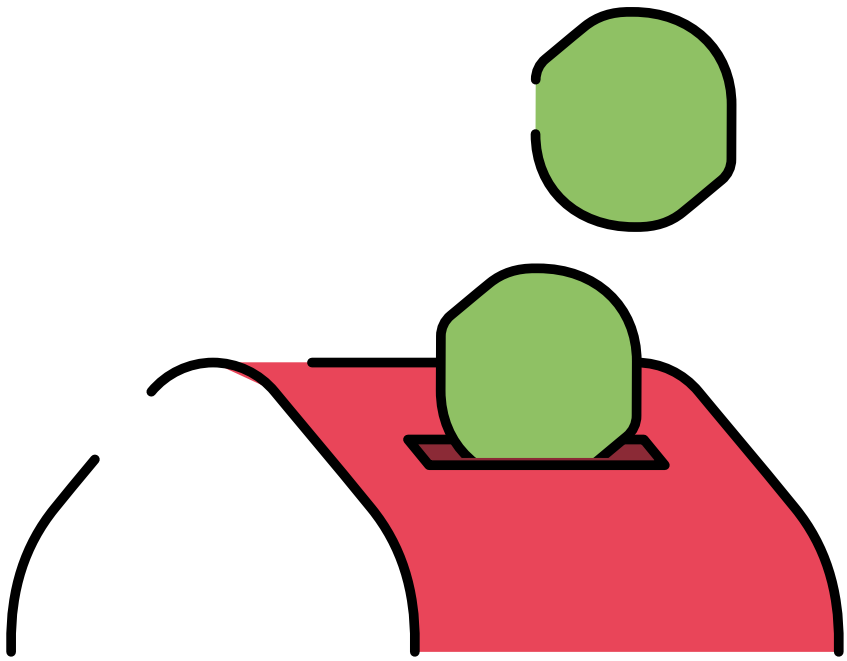
- Het goedkeuren van de jaarrekening 2023 door de raad van commissarissen, mede op basis van de goedkeurende accountantsverklaring.
- Het hanteren van een gefaseerde besluitvorming bij projectontwikkeling door de directeur-bestuurder en goedkeuring van investeringsbesluiten groter dan € 3.000.000 door de raad van commissarissen.
- Het beoordelen van bestuursvoorstellen door de concerncontroller en de businesscontroller, inclusief advies aan het managementteam.
- Het uitvoeren van diverse, verbijzonderde interne controles (zoals vastgelegd in het controlejaarplan 2024).
  - Het bespreken van de controleverslagen in het managementteam.
  - Het bespreken van eventuele bijzonderheden die de interne beheersing raken met de auditcommissie.
- Het bespreken van de voortgang van de implementatie van verbeterpunten uit de diverse controles (als onderdeel van de viermaandelijkse rapportage).
- Het nader positioneren van de onafhankelijke concerncontroller, businesscontroller, auditor en medewerkers planning en control met een tweedelijns rol binnen de organisatie (om nader inhoud te geven aan het Three Lines Model).
- Het uitvoering geven aan het tweedelijnscontroleplan.

Scenario-analyses

Uwoon is in 2024 een financieel gezonde woningcorporatie. Bij het maken van voorspellingen doen we altijd inschattingen. We vertalen ze naar parameters voor de meerjarenbegroting. Onze parameters zijn zoveel mogelijk gebaseerd op inschattingen van gerenommeerde organisaties, zoals het Centraal Plan Bureau, en deels op voorgeschreven normen. Toch is de werkelijkheid vaak anders.

Om het financiële weerstandsvermogen en de draagkracht van Uwoon te toetsen (ook als het tegenzit), zitten er scenario-analyses in de meerjarenbegroting. In deze analyses hebben we de gevolgen doorgerekend van sterk gewijzigde parameters, van forse extra lastendruk en van een extra investeringsopgave. Deze gevolgen komen vooral terug in een dalende ICR en een oplopende loan-to-value. Binnen de begrotingshorizon zien we voldoende mogelijkheden voor bijsturing.

6. Financieel



Uwoon heeft geen winstoogmerk: we gebruiken onze financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting. We zijn een financieel gezonde corporatie. Dat blijkt uit onze winst- en verliesrekening over 2024 en wordt bevestigd door de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Financiële continuïteit en een goede (financiële) sturing staan bij ons centraal. Wel verwachten we op de lange termijn een dalende interest-coverage-ratio (ICR) en een stijgende loan-to-value (LTV). Dit komt door de toenemende investeringen in nieuwbouw en verduurzaming (realisatie nationale prestatieafspraken), stijgende exploitatie-uitgaven en een daarbij achterblijvende inkomstenontwikkeling.

6.1. Treasury

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het bijbehorende treasurystatuut vormen de basis van onze treasuryactiviteiten. Elk jaar stellen we, tegelijk met de begroting, een treasuryjaarplan op. In de viermaandelijkse rapportage leggen we verantwoording af over de uitvoering van dit plan. De activiteiten zijn gericht op het spreiden van (rente) risico, het voorzien in financieringsbehoefte en het beperken van de gemiddelde vermogenskostenvoet.

6.1.1. Treasurycommissie

De treasurycommissie bestaat uit de manager strategie, bedrijfsvoering en organisatie, de concerncontroller, businesscontroller, financial controller en 2 afgevaardigden van onze treasuryadviseur Thésor. De treasurycommissie komt 3 keer per jaar bij elkaar (of vaker als dit nodig is). De commissie adviseert de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd over uit te voeren transacties en overige treasuryvraagstukken. De directeur-bestuurder is als toehoorder bij de vergaderingen aanwezig.

Financiering

Risicobeheersing van de lening portefeuille gebeurt vooral door naar een gelijkmatige verdeling van de rente-exposure te streven. De rente-exposure is de mate waarin een organisatie te maken heeft met invloeden van renteschommelingen, veroorzaakt door renteconversies en de (her)financieringsbehoefte over de jaren heen.

Uwoon houdt als norm aan dat maximaal 15% van het rentedragend vermogen een rente-exposure mag ondergaan in enig jaar. In het treasuryjaarplan stellen we elk jaar de te verwachten financieringsbehoefte vast en bepalen we de normen voor het beheersen van de treasury risico's, waaronder het renterisico. Met transactievoorstellen geven we invulling aan de uit te voeren acties. Deze acties toetsen we aan de vastgestelde normen.

6.1.2. Treasury activiteiten 2024

De uitgevoerde treasuryactiviteiten sluiten aan bij het vastgestelde treasuryjaarplan 2024, met uitzondering van de omvang van nieuw aan te trekken financiering. Deze omvang is afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkeling van onze liquiditeiten.

Nieuwe leningen

Geldgever	Type lening	Hoofdsom	Stortingsdatum	Rente	Einde looptijd
BNG	Fixe	€ 10.000.000	20-02-2024	3,318%	01-02-2050
BNG	Fixe	€ 10.000.000	30-01-2024	3,086%	02-01-2064
NWB	Fixe	€ 10.000.000	19-06-2024	3,343%	03-05-2049
BNG	Fixe	€ 15.000.000	20-09-2024	2,914%	02-08-2066

Renteconversies
In 2024 waren er bij Uwoon geen leningen die een renteconversie ondergingen. Er was wel een reguliere renteaanpassing op de afgesloten roll-over-lening (op basis van Euribor).

Spreadherzieningen

Geldgever	Type lening	Hoofdsom	Basisrente	Opslag	Datum	Looptijd
BNG	Fixe	€ 10.000.000	3,285%	0,21%	12-06-2024	2 jaar

Eindaflossingen
In 2024 hebben we geen eindaflossingen gedaan.

6.1.3. Derivaten
Uwoon heeft, met uitzondering van de in de jaarrekening toegelichte 'Embedded derivaten', geen derivaten in gebruik. De derivaten wordt toegelicht in hoofdstuk 8.4.1 Toelichting op de Jaarrekening, paragraaf Financiële instrumenten.

Beleggingen
Uwoon beschikt niet over beleggingen met een beleggingshorizon langer dan 1 jaar. Overtollige middelen plaatsen we kortlopend op een spaarrekening bij de Rabobank en in rekening-courant bij de BNG Bank. Beide saldi zijn direct op te vragen.

6.1.4. Cashmanagement
Voor het opvangen van tijdelijke liquiditeitstekorten beschikt Uwoon over een rekening-courantkrediet bij de BNG Bank. De faciliteit bedraagt € 1.000.000. Alleen bij onvoorziene omstandigheden wordt de rekening-courant ingezet. Het normale cashmanagement vangen we op met de flexibele ruimte in de variabele roll-over-lening.

6.1.5. Kasstromen
Voor onze financiële bedrijfsvoering zijn onze kasstromen het belangrijkste sturingsinstrument. Maandelijks updaten we onze liquiditeitsprognose om zo actief te kunnen sturen indien nodig. Het verloop van de kasstromen in 2024 staat in onderstaande tabel.

Verkort overzicht (x € 1.000)	Realisa-tie 2024	Begro-ting 2024	Realisa-tie 2023	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar	Begroting 2023
Saldo operationele activiteiten	€ 13.792	€ 9.686	€ 8.197	€ 4.106	€ 5.595	€ 10.930
Saldo (des)investe-rings-activiteiten	€-42.705	€ -32.727	€ -27.328	€ -9.978	€ -15.377	€ -34.569
Saldo financierings-activiteiten	€ 35.704	€ 22.772	€ 3.706	€ 12.932	€ 31.998	€ 19.210
Mutatie geld-middelen	€ 6.791	€ -269	€ -15.425	€ 7.060	€22.216	€-4.429

Operationele kasstroom
Er is bij de ontvangstenkant op de post “vergoedingen” € 490.000 meer ontvangen dan begroot. Hier komt bij dat de post “vennootschapsbelasting” in 2024 cumulatief geen uitgave betrof maar een inkomsten post. Dit komt door een eenmalige vrijval van de onder-houdsvoorziening van circa € 5.000.000 waardoor er op jaarbasis € 950.000 VPB ontvangen is in plaats van € 3.150.000 uitgegeven.

(Des)investerings kasstroom
In de begroting 2024 hebben we rekening gehouden met een verkoopopbrengst van bestaande huur (woningen) van € 16,4 miljoen, deze verkoop is uitgesteld. Hierdoor komt het saldo ultimo 2024 uit op € 1,6 miljoen. Daarnaast is er in 2024 € 8,5 miljoen minder kasstroom geweest op de post “nieuwbouw huur (woningen)” en was die op de post “verbeteruitgaven” € 4,0 miljoen hoger dan begroot.

Financieringskasstroom
Door de uitgestelde verkoop van de woningen in Oldebroek (zie ook bovenstaand punt) Was het in 2024 noodzakelijk om een extra lening van € 15,0 miljoen aan te trekken welke niet mee was genomen in de begroting.

6.2. Waarde vastgoed en vermogen

In de Woningwet staat dat woningcorporaties hun vastgoed moeten waarderen tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wij hebben onze waardering gemaakt op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Dit is de ontwikkeling van ons Eigen Vermogen:

Eigen vermogen (x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023	% Verandering
Reserves	€ 1.246.456	€ 1.279.425	-2,58%
Resultaat boekjaar	€ 108.701	€ -32.969	429,71 %
Totaal eigen vermogen	€ 1.355.157	€ 1.246.456	8,72 %

Dit is de ontwikkeling van de post materiële vaste activa:

Vaste activa in exploitatie (x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023	% verandering
DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 1.644.426	€ 1.505.280	9,24 %
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 32.020	€ 30.247	5,86 %
Totaal vaste activa in exploitatie	€ 1.676.446	€ 1.535.527	9,18 %

Marktwaarde Uwoon 2024

Verloopstaat marktwaarde 2023-2024 | Uwoon (x € 1.000)								
	DAEB			Niet-DAEB				
	Woningen	BOG / MOG / ZOG	DEAB Totaal	Woningen	Parkeren	BOG / MOG / ZOG	Niet - DEAB Totaal	Totaal Uwoon
Waarde 2023	**€ 1.447.713**	**€ 57.567**	**€ 1.505.280**	**€ 21.054**	**€ 4.234**	**€ 4.959**	**€ 30.247**	**€ 1.535.527**
Voorraad mutaties	€ 20.989	€ -	€ 20.989	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20.989
Mutaties Vastgoed-ge-gevens	€ 67.180	€ 1.715	€ 68.895	€ 811	€ 355	€ 8	€ 1.174	€ 70.069
Methodische wijzigingen	€ 10.224	€ -	€ 10.224	€ 109	€ -	€ -	€ 109	€ 10.334
Validatie handboek	€ -72.142	€ -	€ -72.142	€ -1.044	€ -76	€ -	€ -1.120	€ -73.261
Marktont-wikkelingen	€ 109.728	€ 1.452	€ 111.180	€ 1.727	€ -221	€ 104	€ 1.610	€ 112.789
Waarde 2024	**€ 1.583.693**	**€ 60.733**	**€ 1.644.425**	**€ 22.657**	**€ 4.292**	**€ 5.071**	**€ 32.020**	**€ 1.676.446**
% 2024 t.o.v. 2023	**9,39%**	**5,50%**	**9,24%**	**7,61%**	**1,37%**	**2,26%**	**5,86%**	**9.18 %**

De verhoging van de marktwaarde heeft 2 oorzaken: de stijging van de leegwaarde en de verhoging van de markthuur in het onderdeel Marktontwikkelingen handboek. De verhoging van de WOZ-waarde zorgt voor een verdubbeling van het effect in het onderdeel Mutatie vastgoedgegevens

Beleidswaarde Uwoon 2024

Verloopstaat beleidswaarde 2023-2024 | Uwoon (x € 1.000)								
	DAEB			Niet-DAEB				
	Woningen	BOG / MOG / ZOG	DAEB Totaal	Woningen	Parkeren	BOG / MOG / ZOG	Niet - DAEB Totaal	Totaal Uwoon
Waarde 2023	€ 723.867	€ 57.567	€ 781.434	€ 17.555	€ 4.234	€ 4.959	€ 26.748	€ 808.182
Voorraad mutaties	€ 18.513	€ -	€ 18.513	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.513
Mutaties Vastgoed-gegevens	€ 36.081	€ 1.715	€ 37.797	€ 565	€ 355	€ 8	€ 928	€ 38.724
Methodische wijzigingen	€ 238.266	€ -	€ 238.266	€ 3.184	€ -	€ -	€ 3.184	€ 241.450
Validatie handboek	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -76	€ -	€ -76	€ -76
Marktont-wikkelingen	€ 15.704	€ 1.452	€ 17.156	€ -190	€ -221	€ 104	€ -307	€ 16.849
Parameters Beleidswaarde	€ -63.826		€ -63.826	€ -1.180	€ -	€ -	€ -1.180	€ -65.006
Waarde 2024	**€ 968.605**	**€ 60.734**	**€ 1.029.340**	**€ 19.934**	**€ 4.292**	**€ 5.071**	**€ 29.297**	**€ 1.058.635**
% 2024 t.o.v. 2023	**33,81%**	**5,50%**	**31,72%**	**13,55%**	**1,37%**	**2,26%**	**9,53%**	**30,99%**

De bepaling van de beleidswaarde is met ingang van 2024 ingrijpend gewijzigd. Deze gewijzigde beleidswaarde is reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan geleverde prognose-informatie (dPi2024) bepaald. Hierin is de disconteringsvoet die afgeleid was van de Marktwaarde gewijzigd naar een Sociale disconteringsvoet, een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet.

De disconteringsvoet voor de beleidswaarde is bij de begroting 2025 vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,60% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2024 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 4,17% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 4,70% voor de niet-DAEB portefeuille. De impact van de sociale disconteringsvoet op nieuwe beleidswaarde (2024) is opgenomen in de Waarder waterval grafiek, pagina 57 van Marktwaarde naar Beleidswaarde 2024, ca. € 364 Miljoen.

De Aw heeft door middel van een bericht op 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen zou leiden. Zij hielden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten is de normering van de ratio's voor 2024 bijgesteld.

Hantering van deze gewijzigde disconteringsvoet voor zowel DAEB als Niet-DAEB is voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen

sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 116 miljoen.

Toename in de beleidswaarde 2024 komt vooral door een aanpassing van de genoemde disconteringsvoet (zie Validatie en Marktontwikkelingen). De onderhoudsnorm welke nu als gemiddelde van de komende 60 jaar wordt berekend (zie Parameters beleidswaarde) en een afslag op woningen met een laag energielabel (E, F, G), zorgen ervoor dat de beleidswaarde negatief wordt beïnvloed voor deze onderdelen. Door wetgeving is verhuring van deze woningen beperkt.

Van marktwaarde naar beleidswaarde
Bij het bepalen van de marktwaarde hebben we deze aanvullende inschattingen verwerkt:

Aanpassing van de huurstijgingsparameter
Bij het bepalen van de beleidswaarde is de markthuur (die we kunnen vragen aan een nieuwe huurder van een woning) aangepast naar de streefhuur. In de praktijk gaan we bij het vaststellen van de nieuwe huurprijs uit van passend toewijzen, (landelijke) afspraken over huursomstijging en invloeden van wijzigingen in de woningwaardering.

Bepaling van de beleidswaarde
Bij het bepalen van de beleidswaarde houden we geen rekening met het uitponden van bezit. Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd.

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames voor de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 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
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17 % voor het DAEB bezit en 4,70 % voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting waarbij geldt dat:
  - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Uwoon vastgestelde meer jaren onderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in de meer jaren onderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
  - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

Uwoon heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitganspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Beleidsmatige beschouwing van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2024 zit in de overige reserves in totaal € 1.083.477.312 aan ongerealiseerde herwaarderingen (op grond van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat). In 2023 was dit € 1.000.837.559.

De waardering van het vastgoed hebben we bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. Dit betekent dat de waardering is gedaan volgens de waarderingsgrondslag die in de Woningwet staat en volgens de ministeriële besluiten die daarvan zijn afgeleid (en die golden toen we de jaarrekening opmaakten).

De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering hangt sterk van het beleid van Uwoon af. Onze mogelijkheden om door (complex gewijze) verkoop of door huurstijgingen

de marktwaarde van het DAEB-bezit in verhuurde staat in exploitatie te realiseren, zijn beperkt. Wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografische veranderingen en de vraag naar sociale (DAEB-)huurwoningen, staan dit in de weg.
Ons doel is om onze doelgroep duurzaam te voorzien van passende huisvesting. Daarom verkopen we niet veel vastgoed dat we in exploitatie kunnen verhuren.

Als er een nieuwe huurder in een woning komt, verhogen we de huurprijs alleen in uitzonderingsgevallen tot de markthuur.

In 2024 laat het onderdeel Betaalbaarheid het effect zien van de huurverlaging naar de streefhuur van 68% van maximale redelijke huur. Bovendien zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde (ontstaan uit de gewenste kwaliteit- en beheersituatie van Uwoon). Dit betekent dat slechts een deel van de marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) die we in de jaarrekening verantwoorden, in de toekomst wordt gerealiseerd. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het verschil is ongeveer € 617.811.000. In 2023 was dit € 727.346.000.

6.3. Resultaatontwikkeling

Het verslagjaar 2024 is afgesloten met een positief resultaat van € 108.701.295 na belastingen. In 2023 behaalden we een negatief resultaat van €32.969.124 na belastingen.
Voor 2024 was een positief jaarresultaat van € 64.954.000 begroot.
Onderstaande tabel licht op hoofdlijnen de belangrijkste verschillen toe.

Verkorte winst- en verliesrekening (x € 1.000)	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar	Begroting 2023
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 31.457	€ 23.622	€ 27.452	€ 7.835	€ 4.005	€ 27.353
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ 368	€ -2.063	€ -92	€ 2.431	€ 460	€ 29
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 566	€ 2.254	€ 77	€ -1.688	€ 489	€ 657
Waarde-veranderingen vastgoedportefeuille	€ 96.242	€ 58.988	€ -44.633	€ 37.254	€ 140.875	€ 7.418
Leefbaarheid en overige activiteiten	€ -957	€ -877	€ -615	€ -80	€ -342	€ -1.193
Overige organisatie-kosten	€ -5.897	€ -6.010	€ -5.964	€ 113	€ 67	€ -4.735
Financiële baten en lasten	€ -8.039	€ -7.660	€ -6.742	€ -379	€ -1.297	€ -7.186
Resultaat voor belastingen	**€ 113.740**	**€ 68.254**	**€ -30.517**	**€ 45.486**	**€ 144.257**	**€ 22.343**
Belastingen	€ -5.039	€ -3.300	€ -2.452	€ -1.739	€ -2.587	-5.109
Resultaat na belastingen	**€ 108.701**	**€ 64.954**	**€ -32.969**	**€ 43.747**	**€ 141.670**	**€ 17.506**

In 2024 is het resultaat uit gewone bedrijfsoefening (voor waardeverandering en belastingen) € 17.498.239 In 2023 behaalden we een positief resultaat van € 14.115.933.

Exploitatie vastgoedportefeuille
In het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 2024 is voor ongeveer € 7,5 miljoen minder uitgegeven dan begroot. Een verdere uitsplitsing van de verschillen staat in hoofdstuk 8.2.

Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
Het positieve resultaat in 2024 betreft de verkoop van grondkavels van een project in Harderwijk.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille
In de basis begroten we de verkoop van woningen niet, omdat we de sociale woning-voorraad zo veel mogelijk beschikbaar willen houden voor onze doelgroep. Toch komt het

voor dat we, met goede redenen, woningen verkopen. Als dit in tijde van het opzetten van de Begroting bekend is, nemen we dit ook mee.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
In 2024 zijn door Uwoon een 5 tal nieuwprojecten en een 4 tal Investeringsprojecten gestart. De daarmee gepaard gaande kosten worden hier als ‘overige waardeverandering’ in de Winst- en Verliesrekening meegenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De niet-gerealiseerde waardeverandering komt door de verandering van de marktwaarde. Een toelichting staat in hoofdstuk 6.2.

Overig
De overige organisatiekosten zijn kosten die we niet kunnen toerekenen aan primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object-gebonden kosten en algemene organisatie-kosten. Een nadere toelichting staat in de jaarrekening (hoofdstuk 8).
De rentelasten vallen hoger uit dan begroot. Dit komt onder meer omdat we tijdens het boekjaar 2024 meer leningen hebben aangetrokken.

6.4. Fiscaliteit

Effect invoering ATAD-richtlijn

Sinds 2019 is voor alle bedrijven die vennootschapsbelasting moeten betalen de fiscale aftrek van rente op leningen beperkt. Deze maatregel is ontstaan uit de Europese ATAD-richtlijn, die belastingontwijking van (internationale) bedrijven moet tegengaan. De nieuwe maatregel valt voor corporaties vaak nadelig uit, omdat activa voor een groot deel met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Daardoor krijgen we met een hogere rentelast te maken. De niet-aftrekbare rente in een jaar kunnen we onbeperkt doorschuiven naar volgende jaren.

Fiscale positie (x € 1.000)	2024	2023
Fiscale winst	€ 13.791	€ 12.325
Dotatie HIR	€ -827	€ -173
Niet-aftrekbare kosten	€ 23	€ 19
Investeringsaftrek	€ -	€ -3
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	€ 3.882	€ 3.679
Belastbare winst	€ 16.869	€ 15.847
Verschuldige vpb	**€ 4.339**	**€ 4.075**
Mutatie belastinglatenties	€ 737	€ 4.704
Correctie voorgaande jaren	€ -37	€ -6.327
Totale vpb-last in jaarrekening	**€ 5.039**	**€ 2.452**

6.5. Verwachting

Uwoon heeft de randvoorwaarden voor het financieel beleid vastgelegd in een sturingskader. Dit kader bestaat uit een aantal kengetallen en normen. De normen actualiseren we minimaal 1 keer per 4 jaar.

De geprojecteerde kengetallen voor de komende 5 jaar zijn gebaseerd op de interne meerjarenbegroting 2025 die door de raad van commissarissen is vastgesteld. De begroting maakt onderscheid tussen een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak. Beide takken moeten zelfstandig levensvatbaar zijn. We gebruiken de financiële kengetallen met bijbehorende normen om de levensvatbaarheid vast te stellen en te monitoren.

Dashboard financiele sturing (DAEB-bezit)

Dashboard:	Norm intern	Norm extern	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroomgerelateerd								
1. **Interest dekkingsratio** (ICR)	> 1,6	> 1,4	2,59	2,05	1,92	1,69	1,58	1,50
Vermogens-doelstellingen								
3a. **Loan to Value** (obv beleidswaarde)	< 63 %	< 70 %	29,0 %	35,5 %	40,4 %	45,1 %	49,0 %	51,7 %
3b. **Dekkingsratio** (obv marktwaarde netto verhuurde staat)	< 70 %	< 70 %	20,0 %	18,8 %	21,8 %	24,6 %	27,4 %	29,6 %
4a. **Solvabiliteit** (obv beleidswaarde)	> 39 %	> 30 %	79,8 %	64,0%	58,5%	53,8 %	51,11 %	46,6 %
5a. **Dekkingsratio**	< 70 %	< 70 %	17,7 %	18,8 %	21,8%	24,6 %	27,4 %	29,6 %
5b. **Onderpandratio**	< 70 %	< 70 %	17,7 %	21,5 %	24,2%	26,9 %	29,0 %	30,4 %

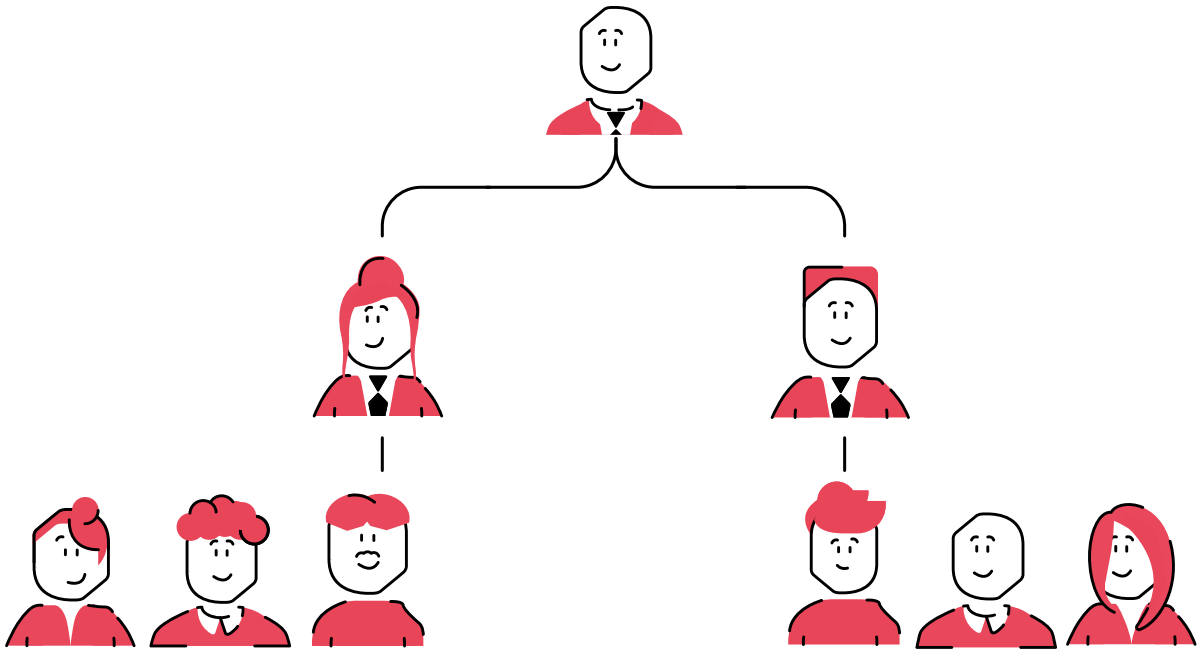
Dashboard financiele sturing (niet-DAEB-bezit)

Dashboard:	Norm intern	Norm extern	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroomgerelateerd								
1. Interest dekkingsratio (ICR)	> 1,8	>1,4	7,20	6,00	7,95	9,52	10,99	14,69
Vermogensdoelstel-lingen								
3a. Loan to Value (obv beleidswaarde)	< 63 %	< 70 %	37,1 %	21,2 %	17,4 %	13,7 %	10,1 %	6,6 %
3b. Dekkingsratio (obv marktwaarde netto verhuurde staat)	< 70 %	< 70 %	18,7 %	15,9 %	13,0 %	10,2 %	7,5 %	4,9 %
4a. Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 39 %	> 30 %	69,8 %	70,1 %	72,5 %	75,2 %	77,9 %	80,6 %
5a. Dekkingsratio	< 70 %	< 70 %	19,5 %	15,9 %	13,0 %	10,2 %	7,5 %	4,9 %
5b. Onderpandratio	< 70 %	< 70 %	19,5 %	21,5 %	24,2 %	26,9 %	29,0 %	30,4 %

De loan-to-value van ons DAEB-bezit stijgt in 2028 met 69% ten opzichte van 2024. De investeringen in nieuwbouw, verbeteringen en duurzaamheid zijn namelijk voor slechts een beperkt deel te financieren uit operationele kasstromen (eigen middelen). Hierdoor neemt de omvang van externe financiering toe. Aan de andere kant voegen de investeringen verhoudingsgewijs minder waarde toe aan de bestaande portefeuille, wat leidt tot grote onrendabele toppen en een versnelde stijging van de loan-to-value. Dit geldt voor nieuwbouw, en dan vooral voor duurzaamheidsinvesteringen en verbeteringen.

Ook na de begrotingsperiode (2029) stijgt de loan-to-value. Deze stijging is in lijn met de ontwikkelingen in de gehele sector. We blijven deze ontwikkelingen in de komende jaren volgen. Door de onzekerheden op de (middel)lange termijn kiezen we ervoor om op voorhand nog niet bij te sturen. De ratio's voor het niet-DAEB-bezit liggen ruim boven de normen.

7. Governance



Het bestuur van Uwoon is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de missie, de doelen, de strategie, het beleid en de resultaten die daaruit komen. Ook de continuïteit van de organisatie, risicobeheersing, financiën en het naleven van wet- en regelgeving horen bij het werk van het bestuur. De taken van het bestuur staan in de statuten en het bestuursreglement. Het bestuur legt intern verantwoording af aan de raad van commissarissen en extern aan diverse instanties, zoals de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Eisen uit de Woningwet aan bestuur en toezicht
De Woningwet stelt eisen aan onze directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen. Er wordt een toets gedaan om te kijken of zij geschikt en betrouwbaar zijn. Voor een (her)benoeming hebben zij een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties nodig. Daarnaast geldt er permanente educatie (PE), wat betekent dat de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen elk jaar scholing moeten volgen.

Governancecode Woningcorporaties
Uwoon onderschrijft de principes in de Governancecode Woningcorporaties van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In deze governancecode zijn 5 principes leidend voor iedereen die betrokken is bij het besturen van en het toezicht houden op de woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan.

1. Het bestuur en de raad van commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Het bestuur en de raad van commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Het bestuur en de raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak.
4. Het bestuur en de raad van commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Het bestuur en de raad van commissarissen beheersen de risico's die aan hun activiteiten zijn verbonden.

Met deze 5 principes kunnen het bestuur en de raad van commissarissen op een herkenbare en transparante manier de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen realiseren. Een open samenwerking, goede informatie-uitwisseling en cultuur van vrije meningsuiting versterken de effectiviteit van het werk, het beleid en de besluitvorming.

In overeenstemming met het reglement van de raad van commissarissen (art. 14.4) is er een governanceagenda. Op basis van deze agenda behandelt de raad van commissarissen de governanceonderwerpen.

In 2023 kwam vastgoedbezit onder commissarissen en bestuurders in de publiciteit.
Toen is in twee RvC vergaderingen gesproken over of commissarissen en de bestuurder vastgoed bezitten en verhuren in de woningmarktregio. Er is bewust gekozen voor open gesprek hierover en niet voor het aanvoeren van een vorm van bewijslast.

Uit deze gesprekken bleek dat zij in de woningmarktregio geen vastgoed bezitten en verhuren.

In 2024 zijn geen nieuwe ontwikkelingen geweest. Uwoon voldoet hiermee aan de Governancecode en neemt dus geen aanvullende maatregelen.

Door Aedes en de VTW een handreiking over het beoordelen van privé vastgoedbezit opgesteld. Ook medewerkers komen hierin aan de orde. Zij dienen verhuur en bezit in de regio zelf te melden. Hoe er vervolgens door de corporatie gehandeld wordt is primair ter beoordeling van de directeur-bestuurder. Het managementteam heeft ervoor gekozen niet expliciet bij elke medewerker uit te vragen of ze privé vastgoed verhuren en dit ook als zodanig vast te leggen. Intregriteitsdilemma's (waaronder privé vastgoedbezit) en belangenverstrengeling bespreken is wel onderdeel van de sollicitatieprocedure. Dit is geborgd in het uitstroom-, instroom- en doorstroombeleid. In de jaarlijkse bijeenkomst over integriteit en omgaan met dilemma's met de hele organisatie is ook vastgoedbezit en verhuur in groepjes besproken. Het management heeft in 2024 geen zorgelijke signalen van privé vastgoedbezit opgevangen. Hiermee geeft Uwoon invulling aan de handreiking van Aedes en de VTW over het beoordelen van vastgoedbezit onder medewerkers. Uwoon waarborgt door het faciliteren van de dialoog dat medewerkers handelen volgens de waarden van de governancecode.

Externe accountant
BDO is vanaf eind 2023 de externe accountant van Uwoon. De organisatie en de raad van commissarissen hebben in het najaar de samenwerking met BDO geëvalueerd, zoals Uwoon de samenwerking met de accountant al lang jaarlijks evalueert. De wisselwerking met BDO wordt als positief ervaren.

7.1. Bestuur

7.1.1. Beschouwing directeur-bestuurder op 2024

2024 was de tweede jaarschijf van ons Ondernemingsplan 2023-2027 'Zichtbaar iedere dag beter'. Met dit plan als basis hebben we in ons jaarplan en onze (meerjaren)begroting 2024 doelen geformuleerd. Bijna alle doelen zijn gerealiseerd. We zijn trots op wat we in 2024 samen met partners bereikt hebben.

Samen met onze partners werkten we in 2024 door aan het bestrijden van een brede wooncrisis. We hebben veel bouwplannen gemaakt, nieuwe woningen gebouwd en woningen verduurzaamd. Onze woningvoorraad heeft in 2024 gemiddeld energielabel A bereikt. Hiermee wonen veel huurders in een duurzame en comfortabele woning.
Met onze partners gaan we voor leefbare wijken en buurten. Dat is en blijft uitdagend. We zagen agressie van huurders naar buren en medewerkers toenemen. In een aantal wijken en buurten zien we vormen van ondermijnende criminaliteit. We zien ook dat sommige huurders ons en onze partners wantrouwen. Bijvoorbeeld als het gaat over het rendement van zonnepanelen en nieuwe duurzaamheidstechnieken. We proberen huurders zo open

en transparant mogelijk tegemoet te treden en waar mogelijk invloed te geven op keuzes die we maken.

Uwoon moet blijven sturen en bijsturen bij nieuwe ontwikkelingen. In 2024 kregen we een nieuw kabinet dat bijvoorbeeld een ander beleid wil doorzetten als het gaat om de huisvesting van statushouders. Ook wet- en regelgeving zoals de wet betaalbare huur en het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting worden ter discussie gesteld.

Het duurzaam prestatiemodel van Uwoon en alle andere woningcorporaties staat onverminderd onder druk. Om op de langere termijn financieel gezond te blijven hebben we voor de begroting van 2024 gedwongen keuzes gemaakt om onderhoudsprojecten te temporiseren. Ook de nieuwbouwopgave zoals die er na 2030 ligt is financieel uitdagend. We vinden betaalbaar wonen erg belangrijk, maar zullen onder andere bij nieuwbouw toch moeten zorgen dat we voldoende huur vragen om ook op lange termijn te kunnen blijven bouwen. De kosten blijven hoog (rente, vennootschapsbelasting, bouwkosten, CAO loonsverhoging). De druk op de inkomsten blijft; huurmatiging blijft een landelijk politiek thema evenals beperkte ruimte om duurzaamheidsinvesteringen door te rekenen in de huur.

We hielden ons in 2024 – net als in 2023 - bezig met continue procesverbetering. We hebben nu een goede basis staan. We hebben verdere stappen gezet richting goede managementinformatie, data beter op orde gebracht en processen verder gestroomlijnd. Zo kunnen we ten dienste van de huurder beter sturen. We zien dat de dienstverlening voor huurders zich op een stabiel en prima niveau bevindt.

Aan nieuwbouw en grote onderhoudsprojecten gaat voorbereiding vooraf. In 2025 en 2026 gaan we veel projecten realiseren. Het is een groot goed voor huurders en woningzoekenden dat onze pijplijn goed gevuld is. Tegelijkertijd vraagt dit presteren veel van de organisatie en samenwerking met onze (bouw)partners. We gaan voor bouwen aan leefbare wijken en buurten. Ons grootste onderhoud- en verduurzamingsproject is daar een goed voorbeeld van: we gaan bij de Goeman Borgesiuslaan in Harderwijk voor ‘meer dan steen alleen’. We vragen stevig partnerschap van de gemeente, welzijn en zorg om deze buurt beter te maken.

7.1.2. Nevenactiviteiten en netwerken van de directeur-bestuurder in 2024

Directeur-bestuurder Fleur Imming had in 2024 2 nevenactiviteiten: lid raad van commissarissen RWA/Amfors, per 1 augustus 2024 voorzitter. Daarnaast is zij voorzitter van het bestuur van het Gilde Stadsdichters Amersfoort (GiSA).

De directeur-bestuurder was in 2024 niet betrokken bij transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen.

7.1.3. Verantwoording PE-punten

In de Governancecode Woningcorporaties staat dat bestuurders van woningcorporaties in 3 jaar 108 PE-punten moeten halen (gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder). De directeur-bestuurder behaalde 233 PE-punten tussen 1 september 2020 en 31 december 2024, waarvan 58 PE punten in 2024.

7.1.4. Bezoldiging

Het salaris van de directeur-bestuurder past binnen de normen uit de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daarop aangesloten staffelregeling voor woningcorporaties. Het salaris bestaat uit een vast inkomen, pensioen en overige arbeidsvoorwaarden, waaronder een auto van de zaak met een cataloguswaarde tot maximaal 35% van het jaarsalaris.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2024 was € 158.201 bruto. De pensioenlast bedroeg € 22.591 en de vergoedingen kwamen uit op € 0.
De arbeidsovereenkomst bevat geen afspraken over een bijzondere uitkering.

7.1.5. Bestuursvergaderingen (bestuur en managers)

Het managementteam en de directeur-bestuurder vergaderen om de week. In de bestuursvergadering bespreken de managers en de directeur-bestuurder de besluitvormingsstukken. Zo komen zij samen tot een zorgvuldige besluitvorming. De concerncontroller adviseert over alle besluitvormingsstukken. In 2024 zijn er geen besluiten genomen die afwijken van het advies van de concerncontroller. Wel zijn in aanloop naar de vergadering door het advies van de concerncontroller, de bestuurssecretaris en/of de businesscontroller voorstellen teruggenomen, verbeterd en opnieuw ingebracht.

7.2. Verslag raad van commissarissen

Uwoon zet zich in voor betaalbare huisvesting en een leefbare omgeving. We zijn een maatschappelijke organisatie. De Governancecode Woningcorporaties geeft richting aan de manier waarop het bestuur en de raad van commissarissen functioneren en verantwoording over hun resultaten afleggen.

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Uwoon. De raad adviseert het bestuur en fungeert als klankbord. In de visie op bestuur en toezicht staat hoe de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen willen samenwerken. De raad van commissarissen is, naast toezichthouder en klankbord, ook werkgever van het bestuur. De raad van commissarissen houdt hier onder meer toezicht op:

- De realisatie van de doelen, volkshuisvestelijke opgaven en strategie en de risico's die activiteiten met zich meebrengen.
- De opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen en het kwaliteitsbeleid.
- De integriteit van de organisatie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen staan in de statuten en zijn verder uitgewerkt in reglementen. Ze voldoen aan de eisen van de Woningwet. Daarnaast beschrijft een profielschets de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden.

De statuten, het reglement en de profielschets staan op uwoon.nl.

7.2.1. Toezichtskader en Toetsingskader

Het Toezichtskader en Toetsingskader dat de raad van commissarissen gebruikt bij het houden van toezicht, bestaat uit zowel harde als zachte kaders.

Toezichtskader

Extern

- Woningwet
- BTIV
- RTIV
- Wet Bestuur & Toezicht Rechtspersonen
- Wet overleg Huurders & Verhuurders
- Huisvestingswet
- Huurrecht
- WNT
- Overige wet- en regelgeving
- Reglement WSW
- Protocol en RJ voor accountants
- Governancecode woningcorporaties
- CAO woondiensten
- VTW beroepsregels

Intern

- **Reglementen en statuten**
- Statuten
- Visie op bestuur en toezicht
- Reglement RvC
  - Profielschets RvC
  - Samenstelling RvC
  - Rooster van aftreden RvC
  - Profielschets en rooster van aftreden bestuur
  - Reglement Auditcommissie
  - Reglement Selectie - en remuneratie-commissie
  - volkshuisvestings-commissie
- Bestuursreglement
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut

- **Overig**
- Convenant Werving en Selectie Commissarissen Uwoon

Toetsingkader

‘Harde’ kaders

- **Strategie, plannen en begrotingen**
- Ondernemingsplan
- (Meerjaren)begroting
- Investeringsjaarplan
- Treasuryjaarplan
- Werkplan Interne Controle
- **Beleid**
- Integriteitsbeleid
  - Klokkenluidersregeling/ Meldregeling
- Huur(prijs)beleid
- Strategisch Voorraad Beleid (waaronder verkoopbeleid)
- Aanbestedings- en inkoopbeleid
- Procuratieregeling
- Risicomanagementbeleid
- Leefbaarheidsbeleid (in Ondernemingsplan)
- Duurzaamheidsbeleid
- **Afspraken en overeenkomsten**
- Prestatieafspraken
- Woonvisie gemeente(n)
- Samenwerkings-overeenkomst huurorganisaties
- Woondeal Noord Veluwe
- Nationale prestatieafspraken
- **Verantwoording**
- Volkshuisvestingverslag
- Jaarrekening
- Tertiaalrapportage
- Accountantsrapport(en)
- Visitatierapport
- Brieven externe toezicht-houders (Aw/ ILT en WSW)
- Belanghoudersoverzicht

‘Zachte’ kaders

- Periodiek overleg met huurorganisaties
- Periodiek overleg met OR
- Informele contacten met MT-leden en organisatie middels bv thema-bijeenkomsten
- Berichtgeving in media
- Bijwonen belanghouders-bijeenkomsten
- Periodiek voortgangs-overleg tussen bestuurder en voorzitter
- Het onderhouden van contacten via bijeenkomsten van VTW

7.2.2. Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen van Uwoon bestaat uit 5 leden. Ze hebben allemaal hun eigen kennisgebied. Volgens de Governancecode is de maximale zittingsduur 8 jaar. Een rooster geeft weer wanneer de leden aftreden.

Naam	De heer drs. C. van Dijk MA (vicevoorzitter, huurderscommissaris)
Geboortejaar	1979
Functie	Lid DB Waterschap Vallei en Veluwe - portefeuille klimaat en stad
Nevenfuncties	• Eigenaar Carlo van Dijk advies en gespreksleiding • Vertrouwenspersoon Global Rize • Geassocieerd partner Necker • Kernbewoner De Eikenhorst bij Profila Zorg • Bestuurslid Blauw Deltalentenfonds • Sportspeaker Atletiekunie • Proponent Protestantse kerk • Lid Generale College voor de Kerkorde Protestantse Kerk
Lidmaatschap commissies Uwoon	• Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
Expertise	• Maatschappelijk • Volkshuisvesting

Naam	Mevrouw M. van Esterik MPM (lid)
Geboortejaar	1981
Functie	Gemeentesecretaris/algemeen directeur gemeente Raalte
Nevenfuncties	• Voorzitter stichting Present (Elburg) • Lid Raad van Advies W&G en SOM bij Deltion College
Lidmaatschap commissies Uwoon	• Voorzitter volkshuisvestingscommissie
Expertise	• Sociaal domein • Bedrijfsvoering

Naam	Mevrouw drs J.M. Ester (lid)
Geboortejaar	1965
Functie	Bestuur NVTZ (t/m 28 november 2024)
Nevenfuncties	• lid RvT Therapeutisch Centrum GGZ • lid RvC ProWonen • lid RvT De Hoogstraat Revalidatie (vanaf 1 juni 2024) • lid RvC SSH& • lid Verantwoordingsorgaan Pensioenfonds Capgemini
Lidmaatschap commissies Uwoon	• Voorzitter auditcommissie
Expertise	• Financieel-bedrijfseconomisch • IT • Governance

Naam	De heer mr. A.H. Brouwer (huurderscommissaris) – voorzitter vanaf 1 april 2024
Geboortejaar	1960
Functie	Directeur-bestuurder KonnecteD BV
Nevenfuncties	• lid RvT NIDOS • lid RvT Trias Jeugdhulp • Vrijwilliger Gevangenenzorg Nederland
Lidmaatschap commissies Uwoon	• Lid volkshuisvestingscommissie (tot 1 april 2024) • Lid selectie- en remuneratiecommissie (vanaf 1 april 2024)
Expertise	• Zorg • Juridisch, wet- en regelgeving • Governance

Naam	Mevrouw drs. M.C.M. Boeijen (vanaf 1 april 2024 lid)
Geboortejaar	1964
Functie	n.v.t.
Nevenfuncties	• Eigenaar Monique Boeijen T&O • Lid RvC Woonstichting VechtHorst (vanaf 1 april 2025) • Lid RvT OOZ • Vrijwilliger Bibliotheek Dalfsen • Vrijwilliger SaamWelzijn
Lidmaatschap commissies Uwoon	• Lid volkshuisvestingscommissie (vanaf 1 april 2024) • Lid auditcommissie (vanaf 1 april 2024)
Expertise	• Vastgoed • Duurzaamheid • Governance

Naam	De heer ing. A.R. Hanlo (tot 31-3-2024 voorzitter)
Geboortejaar	1954
Functie	Zelfstandig adviseur VMG Consultancy
Nevenfuncties	• Voorzitter RvC Openbaar Belang Zwolle, lid vastgoedcommissie en lid remuneratiecommissie • Bestuurslid De Groote Sociëteit Zwolle • Voorzitter Stichting BouwTalent OVG
Lidmaatschap commissies Uwoon	• Lid selectie- en remuneratiecommissie • Lid auditcommissie
Expertise	• Woningbouw en vastgoed • Duurzaamheid en energie • Management en HRM • Governance

Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en wonen regelmatig themabijeenkomsten bij. Geen van de commissarissen was ooit in dienst van Uwoon of heeft direct of indirect een band met toeleveranciers of afnemers. Ook verleent niemand direct of indirect andere diensten aan Uwoon dan de diensten die bij het lidmaatschap van de raad van commissarissen horen. Buiten dit lidmaatschap is er geen band met Uwoon. In het verslagjaar (2024) waren de leden niet betrokken bij transacties met tegenstrijdige belangen.

7.2.3. Rooster van aftreden

Naam	1e benoeming	Herbenoemd/herbenoembaar	Aftredend
Drs. C. van Dijk MA	15 oktober 2018	15 oktober 2022 (herbenoemd)	15 oktober 2026
M. van Esterik MPM	3 maart 2020	3 maart 2024 (herbenoemd)	3 maart 2028
Drs. H. Ester	1 juni 2022	1 juni 2026	1 juni 2030
Mr. B. Brouwer	1 maart 2023	1 maart 2027	1 maart 2031
Drs. M. Boeijen	1 april 2024	1 april 2028	1 april 2032
Ing. A. Hanlo	1 april 2016	1 april 2020 (herbenoemd)	31 maart 2024

7.2.4. Verantwoording PE-punten

Intern toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) moeten 5 PE-punten per kalenderjaar behalen. Dit is gebaseerd op 5 studiebelastingsuren (zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder).

De commissarissen van Uwoon behaalden het volgende aantal educatiepunten:

Commissarissen	Aantal PE-punten 2024
A.H. Brouwer	8
C. van Dijk	24
M. van Esterik	6
J.M Ester	27
M.C.M. Boeijen	5

De heer Hanlo trad af per 31 maart 2024. Hij is in het gehele kalenderjaar 2024 toezichthouder bij woningcorporatie Stichting Openbaar Belang te Zwolle geweest. Over zijn PE-verplichting wordt derhalve niet in dit jaarverslag verantwoord.

De commissarissen deden onder meer kennis op over deze thema's:
- Dynamiek in de boardroom
- Tweedeling in de maatschappij
- Betaalbaar bouwen
- Dynamische oordeelsvorming
- Ethiek
- DrieCompartimentenModel
- Circulariteit
- Actualiteit financiën
- Voorbereid op een toekomst met zeven 'nieuwe' vinkjes

7.2.5. Vergaderingen 2024

De voorzitter van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder bereiden, met ondersteuning van de bestuurssecretaris, de vergaderingen van de raad van commissarissen voor. De agendapunten gaan over actualiteiten, over statutaire bepalingen, over bestuursbesluiten die de raad vooraf moet goedkeuren en over ontwikkelingen bij Uwoon en in de corporatiesector. Ook heeft de raad van commissarissen periodiek contact met de accountant, de ondernemingsraad en de 3 huurdersorganisaties.

In 2024 spraken de voorzitter van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder elkaar regelmatig bij het bestuurlijk voortgangsoverleg. Tijdens dit overleg namen zij lopende zaken door en stelden zij de agenda voor de vergadering van de raad van commissarissen op.

In 2024 kwam de raad van commissarissen 6 keer bij elkaar voor een reguliere vergadering. Daarnaast kwam de raad twee keer apart bij elkaar voor een themasessie. Eén van beide themasessies was een tweedaagse: de raad van commissarissen en de bestuurder gingen op een externe locatie deels onder begeleiding over diverse thema's in gesprek. Ook tijdens reguliere vergaderingen werd een thema een aantal keren uitgebreider besproken.

Besluitvorming
De raad van commissarissen gaf goedkeuring aan deze bestuursbesluiten:
- Initiatiefbesluit ketenprojecten
- Ontwikkelbesluit verduurzaming Wijk van de Toekomst (Ermelo)
- Ontwikkelbesluit nieuwbouw Holzstraat (Harderwijk)
- Ontwikkelbesluit nieuwbouw Het Baken (Elburg)
- Investeringsstatuut
- Ontwikkel- en sloopbesluit Smutslaan (Ermelo)
- Ontwikkel- en sloopbesluit Suikerbakker (Ermelo)
- Ontwikkel- en sloopbesluit Gelreweg (Ermelo)
- Investering realisatiebesluit onderhoud Slingerlaantje en Van Maerlanthof (Harderwijk)
- Herijking risicomanagementbeleid
- Kaderbrief
- Activiteitenoverzichten Elburg en Harderwijk
- Realisatiebesluit nieuwbouw Veldwijk A (Ermelo)

- Begrotingsbijstelling (extra budget) zonnepanelen
- Investeringsvoorstel aankoop Prinsenhof (Ermelo)
- Aanpassing signaalwaarden n.a.v. beleidswaarde wijziging naar 2.0
- Jaarplan en (meerjaren)begroting 2025
- Treasury jaarplan 2025
- Investeringsjaarplan 2025

De raad van commissarissen nam deze besluiten en stelde in de vergadering deze documenten vast:

- Vergaderschema 2024
- Jaarrekening 2023 (de raad van commissarissen verleent decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer over 2023)
- Opleidingsplan 2024
- Verslag zelfevaluatie 2023
- Vergoedingen raad van commissarissen 2024
- Rooster van aftreden
- Benoeming mevrouw M.C.M. Boeijen
- Reglement volkshuisvestingscommissie
- Jaardoelen bestuurder 2024
- Herbenoeming directeur-bestuurder

Overleg met stakeholders

De raad van commissarissen heeft in maart 2024 een (informeel) overleg gehad met de ondernemingsraad. De directeur-bestuurder was daarbij niet aanwezig. Er werd gesproken over de organisatieontwikkeling bij Uwoon en over de samenwerking tussen de ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. Het overleg was constructief en gaf beide partijen nieuwe inzichten. De raad van commissarissen constateert dat de ondernemingsraad een constructieve en open dialoog voert over hoe Uwoon zich het best kan door ontwikkelen.

In 2024 had de raad van commissarissen 2 keer (informeel) contact met de besturen van de huurdersorganisaties. In oktober was er een gezamenlijk projectbezoek in Elburg, waar ook de directeur-bestuurder bij aanwezig was. In juni vond het jaarlijkse gesprek tussen de 3 huurdersorganisaties en de raad zonder bestuurder plaats. Het gesprek ging over relevante en actuele ontwikkelingen bij Uwoon en over de samenwerking tussen de 3 huurdersorganisaties.
Daarnaast bezocht een vertegenwoordiging van de raad van commissarissen de (leden) vergaderingen van de huurdersorganisaties. Hierdoor kreeg de raad een breder beeld van wat er onder bewoners leeft.
Tot slot hadden de huurderscommissarissen van de raad van commissarissen in 2024 informeel contact met de besturen van de 3 huurdersorganisaties. Er werd vooral gesproken over de behoefte om onderling samen te werken.

Leden van de raad van commissarissen waren aanwezig bij een aantal bijzondere momenten. Denk aan de oplevering van Parkstaete in Ermelo, de start van nieuwbouw-projecten, de zomerbarbecue voor de medewerkers en de voorjaarsmarkt. Daarnaast bezochten ze in april 2024 de stakeholderbijeenkomst over huurder met wantrouwen tegen instituties. Ze kregen inhoudelijke informatie en ontmoetten partners.

In de reguliere vergaderingen werd de relatie met individuele stakeholders regelmatig besproken. De directeur-bestuurder is daar open over.

Themabijeenkomsten
De raad van commissarissen was bij een aantal themabijeenkomsten aanwezig. De thema's werden deels besproken tijdens de reguliere vergadering, wat de gelegenheid gaf om te kijken naar bredere ontwikkelingen. Er sloten Uwoon-professionals aan voor wie de thema's van toegevoegde waarde waren. De leden van de raad vonden dit prettig: ze weten nu beter hoe er wordt gewerkt en welke medewerkers ervoor zorgen dat er stappen worden gezet. Deze thema's werden besproken:

- Organisatieontwikkeling
- Solidariteit
- Actualiteit wet- en regelgeving (wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting)
- Regionale samenwerking met collega-corporaties
- Doorontwikkelen afwegingen bij nieuwbouw
- Dynamiek in de boardroom
- Tweedeling

7.2.6. Vooruitblik 2025

De raad van commissarissen ziet dat Uwoon zich positief ontwikkelt. De basis staat, Uwoon ontwikkelt zich door. Dat zal Uwoon doen met een nieuwe vaste directeur-bestuurder. F. Imming heeft in februari 2025 aangegeven in mei met een nieuwe baan als regiodirecteur Amersfoort bij De Alliantie te gaan starten. De raad van commissarissen zal dus een nieuwe directeur-bestuurder gaan aanstellen. Vanaf 1 mei 2025 is R. van Dieren (manager SBO) tot start van de nieuwe bestuurder aangesteld als interim-bestuurder. Voor de raad is het belangrijk dat Uwoon koers houdt en blijft presteren.

Op basis van het Ondernemingsplan 2023-2027 kan Uwoon planmatig doorwerken aan de opgaven. Met de geopolitieke spanning, netcongestie en het stikstofvraagstuk blijft dat sturen en bijsturen.

De raad van commissarissen kijkt vol vertrouwen uit naar hoe de organisatie in 2025 de uitdagingen op gaat pakken.

7.2.7. Commissies

De raad van commissarissen heeft 3 commissies die de besluitvorming voorbereidt en zich verdiept in specifieke aspecten van het toezicht: de selectie- en remuneratiecommissie, de auditcommissie en de volkshuisvestingscommissie.

Selectie- en remuneratiecommissie
De selectie- en remuneratiecommissie richt zich op werkgeverschap en governance. De commissie bestaat uit de heer Van Dijk (voorzitter) en de heer Brouwer (lid). De heer Hanlo was tot eind maart lid en werd per 1 april door de heer Brouwer afgelost. Elk jaar voert de commissie minimaal 2 gesprekken met de directeur-bestuurder. In 2024 vonden deze gesprekken plaats in juni en december. De gesprekken kennen altijd een vaste opzet met onder meer een terugblik en een vooruitblik. Hoewel de commissie de gesprekken voert, is de hele raad zich bewust van zijn rol als werkgever van de directeur-bestuurder.

Naast de standaard gesprekscyclus speelde in 2024 herbenoeming van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is per 1 september 2024 voor 4 jaar herbenoemd. De Autoriteit woningcorporaties gaf hier een positieve zienswijze op. Begin 2024 vroeg de commissie de OR om advies op de herbenoeming. De OR gaf positief advies en gaf aan geen noodzaak te zien in een aanvullend gesprek hierover. Het managementteam gaf ook aan positief te staan tegenover herbenoeming. Daarnaast voerde de commissie met de directeur-bestuurder gesprekken over de opgave voor Uwoon. Aanvullend heeft de commissie bij een lokale wethouder wonen en bij een projectmanager van een bouwpartner input opgehaald over hoe ze naar de directeur-bestuurder en Uwoon kijken.

Het opleidingsplan van de raad is vastgesteld in februari 2024. Het opleidingsplan bevat, naast een evaluatie van het voorgaande jaar, de specifieke ontwikkelbehoefte van de raad als team. De PE-punten die de individuele commissarissen behaalden, staan vermeld in hoofdstuk 7.2.4.

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde in 2024 tweemaal, in maart en september. De bestuurssecretaris is bij deze overleggen aanwezig en maakt een verslag. Dit verslag wordt toegevoegd aan de stukken voor de eerstvolgende vergadering van de raad. Besproken werd:
- Het introductieprogramma voor de nieuwe commissaris M. Boeijen
- Bemensing commissies van de raad van commissarissen
- Voorbereiding tweedaagse heisessie
- Evaluatie tweedaagse heisessie
- Proces actualiseren visie op bestuur en toezicht
- Voorbereiding zelfevaluatie zonder externe begeleiding
- Proces remuneratie jaargesprek directeur-bestuurder 2025

Auditcommissie
De auditcommissie ondersteunt de raad van commissarissen bij het houden van toezicht, adviseert de raad van commissarissen op het gebied van financiën en interne beheersing en bereidt de besluitvorming hierover voor. Verder fungeert de auditcommissie als klankbord voor het bestuur als het gaat over financiële vraagstukken.

De auditcommissie bestond in 2024 uit mevrouw Ester (voorzitter), mevrouw Boeijen (vanaf 1 april 2024 en de heer Hanlo (t/m 31 maart 2024). De auditcommissie vergaderde in 2023 6 keer. Deze vergaderingen werden bijgewoond door de directeur-bestuurder, de manager

strategie, bedrijfsvoering en organisatie en de concerncontroller. Situationeel schoven andere professionals aan.

In 2024 besprak de auditcommissie onder meer deze thema's:
- Frauderisico's
- Tertiaalrapportage
- Jaarrekeningcontrole
- Samenwerking en opdrachtgeverschap BDO
- Controleplan accountant
- Accountantsverslag
- Managementletter
- Intern controleplan
- Scenario's voor de (meerjaren)begroting
- Begroting, jaarplan, investeringsjaarplan en treasuryjaarplan voor 2025
- Kaderbrief
- Borgingsplafond WSW
- Investeringsstatuut
- Treasury
- Uitkomsten van audits en reviews
- Inkomende post vanuit de Aw en het WSW

De auditcommissie evalueerde met de directeur-bestuurder, manager strategie, bedrijfsvoering en organisatie en de concerncontroller het functioneren van de accountant. Medewerkers van de afdeling Planning en Control en andere betrokkenen bij de samenwerking met BDO vulden een vragenlijst in om hun beelden over de samenwerking met de accountant te delen. Op basis van een bondig verslag van de antwoorden vond een evaluatiegesprek plaats tijdens een regulier overleg van de auditcommissie. De accountant was daarbij niet aanwezig. De evaluatie is besproken in de gehele raad. Vervolgens is zonder directeur-bestuurder met de accountant gedeeld wat uit de evaluatie kwam en gesproken over de samenwerking.

Uwoon kijkt terug op een goede samenwerking met de accountant in 2024.
De onafhankelijkheid van de accountant is voldoende gewaarborgd.

Volkshuisvestingscommissie
Sinds 2024 is Uwoon overgegaan van een vastgoedcommissie naar een volkshuisvestingscommissie. De commissie kijkt als sparringpartner breed naar volkshuisvestelijke en vastgoedontwikkelingen en helpt Uwoon bij het sturen op voldoende betaalbare duurzame sociale huurwoningen in leefbare wijken en buurten. De commissie adviseert de raad van commissarissen op een breed terrein omdat Uwoon bouwt, onderhoudt en verduurzaamt met aandacht voor leefbare wijken. Voldoende goed onderhouden woningen beheren is een middel om van betekenis te zijn voor huurders en woningzoekenden. De commissie bestond in 2024 uit mevrouw van Esterik, mevrouw Boeijen (vanaf 1 april 2024 en de heer Brouwer (tot 1 april 2024). In 2024 kwam de commissie 6 keer bij elkaar.

De commissie richtte zich in 2024 op de grotere onderhoudsprojecten (ketenprojecten, Goeman Borgesiuslaan in Harderwijk), de visie op leefbaarheid, het duurzaamheidsbeleid, verkoop en aankoop van woningen (bezit in Oldebroek, Prinsenhof in Ermelo) en op fasebesluiten in nieuwbouwprojecten (zoals Het Baken in Elburg, de Holzstraat in Harderwijk, Veldwijk en de Smutslaan in Ermelo).

Daarnaast besprak de commissie de ontwikkelingen op het gebied van de nieuwbouwopgave, de volkshuisvestelijke elementen uit de tertiaalrapportages en het investeringsjaarplan.

7.2.8. Vergoedingen Raad van Commissarissen

Met de nieuwe Woningwet zijn er richtlijnen gekomen voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) stelt hiervoor kaders op. De vastgestelde maximale jaarvergoeding voor de leden van de raad van commissarissen is in lijn met de VTW-adviesregeling (zie onderstaand overzicht).

Functie	Naam	Vergoeding 2024
Voorzitter (tot 31 maart 2024)	A.R. Hanlo	€ 5.850
Voorzitter (vanaf 1 april) en lid (tot 1 april)	A.H. Brouwer	€ 21.450
Lid	C. van Dijk	€ 15.600
Lid	M. van Esterik	€ 15.600
Lid	J.M Ester	€ 15.600
Lid (vanaf 1 april)	M.C.M. Boeijen	€ 11.700

7.2.9. Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de raad van commissarissen vond plaats op 4 december 2024, zonder externe begeleiding. De directeur-bestuurder was vanaf het begin aanwezig bij de zelfevaluatie. Met bestuurder is verdiept op de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht en de dynamiek in de boardroom. Dit gebeurde aan de hand van een door de voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie voorbereide presentatie. De dialoog vormde input voor het actualiseren van de visie op bestuur en toezicht die in 2022 is vastgesteld. Begin 2025 zal deze actualisatie worden vastgesteld.

De raad van commissarissen heeft zonder bestuurder gesproken over de teamdynamiek binnen de raad. Daarbij leverde de concerncontroller vooraf input over hoe hij reflecteert op de soft controls binnen de raad. Tot slot spraken de commissarissen over elkaars sterke en ontwikkelpunten, op basis van vooraf aangeleverde input.

De zelfevaluatie resulteerde in ontwikkelpunten en inspiratie voor 2025 en daarna. Deze punten zijn opgenomen in een verslag. De bestuurssecretaris was aanwezig om te ondersteunen bij deze verslaglegging.

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder vonden de zelfevaluatie open, gericht op leren en verbeteren en positief verdiepend.

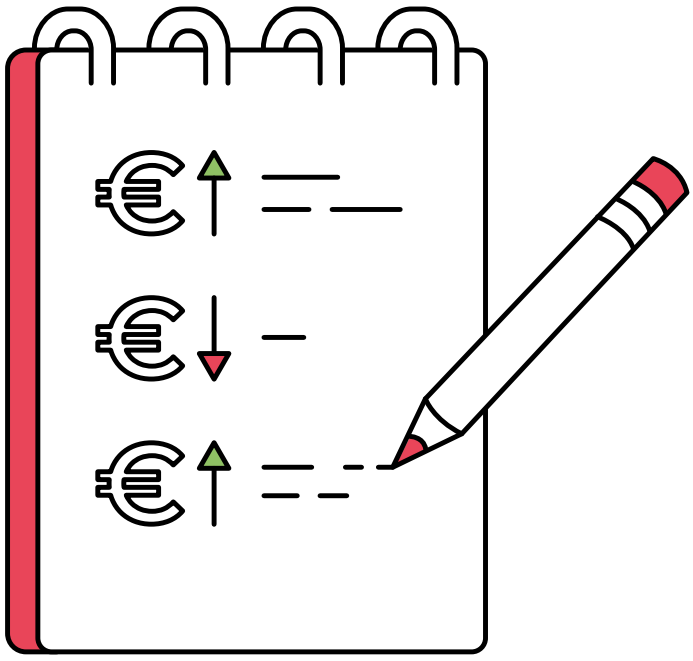
7.2.10. Dankwoord

De raad van commissarissen spreekt waardering uit voor de manier waarop Uwoon op basis van het Ondernemingsplan 2023-2027 planmatig aan 'Zichtbaar iedere dag beter' werkt. De raad van commissarissen is er trots op dat Uwoon presteert. Uwoon levert nieuwe woningen op, heeft genoeg nieuwbouwplannen, heeft een hoge realisatiegraad in het onderhoud en blijft zich onverminderd inzetten voor leefbare wijken. Dat is een mooie teamprestatie van alle medewerkers van Uwoon, aangestuurd door de directeur-bestuurder. De raad van commissarissen kijkt met vertrouwen uit naar een mooi 2025 waarin Uwoon deels met een nieuwe directeur-bestuurder weer volgende ontwikkelstappen zet.

7.3. Verantwoording

BDO controleerde deze jaarrekening en keurde die goed. Dit blijkt uit de controleverklaring van de onafhankelijke accountant (hoofdstuk 9, Overige gegevens). Wij kunnen ons met deze stukken verenigen en stellen de jaarrekening 2024 vast. Vaststelling door de raad van commissarissen strekt het bestuur tot volledige decharge.

8. Jaarrekening



8.1. Balans per 31 december 2024

(voor resultaat bestemming) Alle bedragen in hele euro's

ACTIVA	Ref.	31-12-2024		31-12-2023	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	*8.5.1*				
DAEB vastgoed in exploitatie	*8.5.1.1*	1.644.426.092		1.505.279.822	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	*8.5.1.1*	32.020.140		30.247.162	
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	*8.5.1.2*	5.923.619		5.123.341	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen explotatie	*8.5.1.3*	2.639.309		12.213.543	
Totaal van vastgoedbeleggingen			1.685.009.160		1.552.863.868
Materiële vaste activa	*8.5.2*				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*8.5.2.1*	4.215.031		3.851.368	
Totaal van materiële vaste activa			4.215.031		3.851.368
Financiële vaste activa	*8.5.3*				
Overige vorderingen	*8.5.3.4*	598.925		609.043	
Totaal van financiële vaste activa			598.925		609.043
Totaal van vaste activa			1.689.823.116		1.557.324.279
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	*8.5.4*				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	*8.5.4.2*	-		462.707	
Overige voorraden	*8.5.4.3*	314.428		276.112	
Totaal van voorraden			314.428		738.819
Vorderingen	*8.5.6*				
Huurdebiteuren	*8.5.6.1*	634.472		676.266	
Overheid	*8.5.6.2*	-		3.292	
Belastingen en premies sociale verzekering	*8.5.6.4*	3.949.850		9.202.197	
Overige vorderingen	*8.5.6.5*	332.013		290.416	
Overlopende activa	*8.5.6.6*	521.846		448.347	
Totaal van vorderingen			5.438.181		10.620.518

Liquide middelen	*8.5.7*		9.981.190		3.189.963
Totaal van vlottende activa			15.733.799		14.549.300
TOTAAL VAN ACTIVA			1.705.556.915		1.571.873.579

Alle bedragen in hele euro's

PASSIVA	**Ref.**	**31-12-2024**		**31-12-2023**	
Eigen vermogen	*8.5.8*				
Herwaarderingsreserve	*8.5.8.1*	1.083.477.312		1.000.837.559	
Overige reserves	*8.5.8.3*	162.978.293		278.587.168	
Nettoresultaat boekjaar		108.701.295		-32.969.124	
Totaal van eigen vermogen			1.355.156.900		1.246.455.603
Voorzieningen	*8.5.9*				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	*8.5.9.1*	22.999.700		30.288.931	
Latente belastingverplichtingen	*8.5.9.2*	3.106.620		2.369.013	
Totaal van voorzieningen			26.106.320		32.657.944
Langlopende schulden	*8.5.10*				
Schulden aan banken	*8.5.10.2*	290.691.767		265.072.569	
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*8.5.10.4*	5.537.044		4.837.646	
Waarborgsommen	*8.5.10.5*	3.406		-	
Overige schulden	*8.5.10.6*	5.406.172		5.201.599	
Totaal van langlopende schulden			301.638.389		275.111.814
Kortlopende schulden	*8.5.11*				
Schulden aan overheid	*8.5.11.1*	12.407		13.875	
Schulden aan banken	*8.5.11.2*	12.305.977		2.300.070	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	*8.5.11.4*	2.155.811		6.137.776	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	*8.5.11.5*	2.535.105		3.827.119	
Overige schulden	*8.5.11.6*	4.924.315		4.633.443	
Overlopende passiva	*8.5.11.7*	721.691		735.935	
Totaal van kortlopende schulden			22.655.306		17.648.218
TOTAAL VAN PASSIVA			1.705.556.915		1.571.873.579

8.2. Winst-en-verliesrekening over 2024

Functioneel model			Alle bedragen in hele euro's
	Ref.	**2024**	**2023**
Huuropbrengsten	*8.6.1*	68.808.173	66.698.018
Opbrengsten servicecontracten	*8.6.2*	2.758.273	3.035.504
Lasten servicecontracten	*8.6.3*	-3.038.076	-3.467.563
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	*8.6.4*	-5.883.096	-5.595.932
Lasten onderhoudsactiviteiten	*8.6.5*	-27.598.107	-29.772.928
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*8.6.6*	-3.589.821	-3.446.004
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.457.346	27.451.095
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*8.6.7*	2.528.296	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*8.6.8*	-2.178.011	-105.168
Toegerekende organisatiekosten	*8.6.9*	18.206	14.338
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		368.491	-90.830
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	*8.6.10*	1.682.789	643.461
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*8.6.10*	-1.116.981	-566.290
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		565.808	77.171
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*8.6.11*	-11.479.585	-37.799.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*8.6.12*	107.620.930	-6.881.825
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	*8.6.13*	100.880	48.611
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		96.242.225	-44.632.465
Opbrengsten overige activiteiten	*8.6.15*	534.051	412.359
Kosten overige activiteiten	*8.6.15*	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		534.051	412.359
Overige organisatiekosten	*8.6.18*	-5.896.778	-5.964.312
Kosten omtrent leefbaarheid	*8.6.19*	-1.491.173	-1.027.381
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	*8.6.20*	317.792	610.458
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*8.6.20*	429.223	53.327
Rentelasten en soortgelijke kosten	*8.6.20*	-8.786.521	-7.405.954
Totaal van financiële baten en lasten		-8.039.506	-6.742.169
Totaal van resultaat voor belastingen		113.740.464	-30.516.532
Belastingen	*8.6.21*	-5.039.169	-2.452.592
Totaal van resultaat na belastingen		108.701.295	-32.969.124

8.3. Kasstroomoverzicht over 2024

Volgens de directe methode			Alle bedragen in hele euro's	
Ontvangsten	**2024**		**2023**	
Huurontvangsten	69.053.548		67.000.430	
Vergoedingen	2.909.013		2.595.281	
Overige bedrijfsontvangsten	541.122		563.909	
Ontvangen interest	364.960		307.845	
Saldo ingaande kasstromen		72.868.643		70.467.465
Uitgaven				
Erfpacht	44.659		43.024	
Betalingen aan werknemers	8.286.349		7.295.979	
Onderhoudsuitgaven	28.863.867		27.853.453	
Overige bedrijfsuitgaven	14.254.791		13.261.268	
Betaalde interest	7.913.502		7.684.284	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	244.374		536.748	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	420.035		333.448	
Vennootschapsbelasting	-950.789		5.262.070	
Saldo uitgaande kasstromen		59.076.788		62.270.274
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**13.791.855**		**8.197.191**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.683.122		641.399	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	1.200.091		577.922	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		2.883.213		1.219.321
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	15.508.428		15.479.634	
Verbeteruitgaven	29.230.228		12.357.136	
Aankoop	-		327.333	
Nieuwbouw verkoop	79.545		148.178	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Investeringen overig	770.018		231.067	
Totaal van verwervingen van MVA		45.588.219		28.543.348

Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA		-42.705.006		-27.324.027
FVA				
Ontvangsten overig	-		9.408	
Ontvangen aflossing interne lening	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		13.650	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		- 4.242
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-42.705.006**		**-27.328.269**
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	45.000.000		7.000.000	
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	9.295.622		3.294.388	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**35.704.378**		**3.705.612**
Toename (afname) van geldmiddelen		**6.791.227**		**-15.425.466**
Wijziging kortgeld		-		-
Geldmiddelen aan het begin van de periode		3.189.963		18.615.429
Geldmiddelen aan het einde van de periode		9.981.190		3.189.963
Toename (afname) van geldmiddelen		**6.791.227**		**-15.425.466**

8.4. Toelichting op de jaarrekening

8.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening gaat over de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen zijn in euro's, behalve als anders is aangegeven.

Statutaire gegevens
Naam: Stichting Uwoon
Vestigingsplaats: Deventerweg 5, 3843 GA Harderwijk
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: 08012356

Activiteiten
Uwoon is een stichting met de status 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De stichting heeft specifieke toelating in de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde en werkt binnen de wetgeving (de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Stichting Uwoon is statutair gevestigd in Harderwijk en heeft vestigingen in Elburg, Ermelo en Harderwijk. De activiteiten bestaan vooral uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving
Uwoon 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, met uitzondering van enkele specifieke gevallen. Naast de Woningwet zijn het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 van toepassing. Verder hebben we ons gehouden aan de eisen van de Wet normering topinkomens en de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Algemene grondslagen
De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, behalve als anders wordt aangegeven.

Baten en lasten rekenen we toe aan het jaar waarover ze gaan. Winsten nemen we alleen op als ze op de balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die voor het einde van het verslagjaar zijn ontstaan, nemen we in acht als ze voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit van de activiteiten
De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Uit de meest recente (meerjaren)begroting 2025 vastgesteld op 27 november 2024 door de RvC, blijkt dat we in de komende jaren voldoen aan de financiële ratio's van Aw/WSW. Onze kaspositie blijft op peil. Ook blijven we over mogelijkheden beschikken om geborgde financiering aan te trekken.

Schattingswijziging
Tot en met het boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in Hoofdstuk 8.4.2 op bldz. 96 - 97 van deze Jaarrekening 2024. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Oordelen en schattingen
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur verschillende inschattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden en geldt vooral bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het is de grootste post waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Uwoon.

Dit is onze definitie van de marktwaarde:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor vastgoed op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen. Hierbij wordt aangenomen dat partijen zorgvuldig, met kennis van zaken en zonder dwang hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening gaan we uit van de marktwaarde in verhuurde staat. Om deze waarde in te schatten, gebruiken we onder meer taxaties. De vraag is hoe nauwkeurig deze taxaties zijn en binnen welke bandbreedte Uwoon een waardeoordeel mag verwachten. Volgens de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, wordt in de markt verwacht dat de nauwkeurigheid van de waardering zich bevindt binnen een bandbreedte van 10 procent boven en onder de waarde.

Daarnaast maken we schattingen voor de beleidswaarde, de projectwaardering en de fiscale positie. Het maken van deze schattingen leidt tot schattingswijzigingen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Financiële instrumenten
Onder financiële instrumenten verstaan we primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, en financiële derivaten.

In de toelichting op de verschillende balansposten leggen we de reële waarde van het betreffende instrument uit als die verschilt van de boekwaarde. Als het financiële

instrument niet op de balans staat, geven we informatie over de reële waarde in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten verwijzen we naar de behandeling per balanspost.

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt. Dit gebeurt volgens de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten. Dit zijn de voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen enerzijds de economische kenmerken en risico's van het derivaat dat in het contract is besloten en anderzijds de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het derivaat dat in het contract is besloten voldoet aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen de reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB
In de toelichting zijn deze overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2024, Balans niet-DAEB per 31 december 2024, Winst-en-verliesrekening DAEB 2024, Winst-en-verliesrekening niet-DAEB 2024, Kasstroomoverzicht DAEB 2024 en Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2024.

Dit zijn de niet-DAEB-activiteiten van Uwoon:

- Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie
- Bedrijfsmatig onroerend goed in exploitatie
- Parkeervoorzieningen in exploitatie
- Koopwoningen verkocht onder voorwaarden
- Grondposities waarvoor niet binnen 5 jaar DAEB-activiteiten gepland staan

Niet-DAEB-activiteit	Aantal verhuur-eenheden in 2024	Aantal verhuur-eenheden in 2023
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	90	90
Parkeergelegenheden in exploitatie	358	358
Bedrijfsonroerendgoed in exploitatie	15	15
Totaal	**463**	**463**

De geliberaliseerde huurwoningen worden vooral aangehouden omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit.

Om tot een gescheiden Balans, Winst-en-verliesrekening en Kasstroomoverzicht te komen, hanteren we een aantal uitgangspunten. Een aantal direct toe te rekenen posten kennen we volledig toe aan de DAEB- of de niet-DEAB-activiteiten (volgens het scheidingsvoorstel dat op 13 oktober 2017 is goedgekeurd). Bij andere, niet direct toe te rekenen posten, gaan we uit van een aantal veronderstellingen.

Dit zijn de belangrijkste veronderstellingen:

- Primair waar mogelijk een directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten, kosten en kasstromen van individuele transacties rekenen we direct toe aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB of niet-DAEB. Voorbeelden hiervan zijn de huuropbrengsten en de uitgaven voor niet-cyclisch onderhoud aan een individuele VHE.
- Toerekening op (sub)complexniveau en gescheiden naar de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.
- Voor bepaalde uitgaven is het (sub)complexniveau het laagste niveau waarop uit-splitsing mogelijk is. Een voorbeeld hiervan is complexmatig uitgevoerd cyclisch onderhoud.
- Gescheiden op basis van de omvang van de activiteiten in de DAEB- of niet-DAEB-tak van Uwoon op basis van een algemene splitsingsfactor (gebaseerd op de totaal-verdeling van gewogen verhuureenheden in DAEB of niet-DAEB). De gehanteerde verdeling DAEB/niet-DAEB is 97,5% / 2,5%. Een voorbeeld hiervan is de verdeling van algemene organisatiekosten.

Dit zijn bijzondere toedelingen:

- Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (WSW-borging bijvoorbeeld). Geborgde leningen classificeren we als DAEB, niet-geborgde leningen als niet-DAEB.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting rekenen we toe aan de DAEB- of niet-DAEB-tak. Dit gebeurt op basis van het fiscale resultaat. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commerciële en fiscale posities alloceren we naar de DAEB- of niet-DAEB-tak (op basis van de kwalificatie op VHE-niveau).

8.4.2. Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Onder DAEB-vastgoed vallen woningen in exploitatie die bij aanvang van het huurcontract een huurprijs hebben die onder de huurtoeslaggrens ligt (gereguleerde contracten). Ook maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed hoort hierbij.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat elk jaar op 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 was deze grens €879,66. (in 2023 € 808,06).

Onder niet-DAEB-vastgoed vallen woningen en overige objecten die niet aan het criterium DAEB-vastgoed voldoen.

Overgeheveld bezit (van DAEB naar niet-DAEB) in het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel, presenteren we onder de post niet-DAEB-vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat we verhuren aan maatschappelijke organisaties. Denk aan instellingen en dienstverleners op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs en cultuur. Deze organisaties moeten vermeld staan in de bijlage bij de beschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 over staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:
Stichting Uwoon 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.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Vastgoed in exploitatie waarderen wij op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet, na de eerste verwerking, tegen de actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Deze waarde stellen we vast volgens artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit doen we met de methodiek die staat in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Hierbij bepalen we de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen met de discounted cashflow-methode (DCM).

Bij woongelegenheden en parkeergelegenheden gebruiken we de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed, extramurale woongelegenheden en woonwagens hanteren we de fullversie. Dit doen we omdat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedraagt. Een verdere uitleg over de toepassing van het waarderingshandboek staat in de toelichting op de balans (hoofdstuk 8.5).

Bij de waardering van het vastgoed maken wij onderscheid in het doorexploiteer- en het uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto-contante-waarde-methode, de DCF-methode. Met 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 van het vastgoed is aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald zijn. 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 2 scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van vastgoed in exploitatie, verantwoorden we in de winst-en-verliesrekening. Dit gebeurt over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de resultaatbestemming of de overige reserves.

Elk jaar wordt op de balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die zijn ontstaan door een wijziging in de marktwaarde, verantwoorden we in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen enerzijds de marktwaarde van het waarderingscomplex en anderzijds de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met afschrijving of waardevermindering) wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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

Doordat met de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde een marktwaarde op portefeuilleniveau is bepaald, ontstaat een onnauwkeurigheid in de herwaarderingsreserve op complexniveau.

Elk jaar vindt er in de zomer, na afloop van het jaarrekening traject, een validatie van de basisversie van het handboek plaats. Door de basisversie te vergelijken met de fullversie van het handboek, weten we of de basisversie een marktwaarde-uitkomst heeft gegeven die binnen de acceptabele bandbreedte van de fullversie ligt. De uitkomst kan tot een aanpassing van de basisversie van het handboek leiden.
Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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

Complexindeling
Om de marktwaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen.
Een waarderingscomplex is een verzameling van verhuureenheden. Deze verzameling bestaat uit verhuureenheden die vergelijkbaar zijn op het gebied van type vastgoed, bouwperiode en locatie en kan als 1 geheel in verhuurde staat aan een derde partij worden verkocht. Een waarderingscomplex wordt daarom vaak gedefinieerd als een aaneengesloten blok met verhuureenheden uit dezelfde bouwperiode.
Alle verhuureenheden van Uwoon maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan zijn dat een waarderingscomplex uit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed bestaat. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat enerzijds aan het DAEB-vastgoed en anderzijds aan het niet-DAEB-vastgoed wordt toegerekend.

Uwoon heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 218 waarderingscomplexen.
Bij 175 complexen wordt de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt en bij 43 complexen de fullversie.

Uitgaven na eerste verwerking
Na de eerste verwerking worden uitgaven ten behoeve van het waarderingscomplex met DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie verwerkt volgens artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
De regeling maakt onderscheid in onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven verwerken we in het resultaat. Uitgaven die bij verbeteringen horen maken deel uit van de kostprijs van het vastgoed. De verbetering wordt getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na de uitgaven. Het marktwaardeverschil verwerken we actief als een waardevermindering of -vermeerdering en verantwoorden we als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen’.

Berekeningen op basis van basisversie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde:
De variabelen in de berekening zijn toegepast volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Aangezien we de basisversie van het handboek hebben gebruikt, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Uwoon heeft per 31 december 2024, verdeeld naar categorie, deze aantallen onroerende zaken gewaardeerd volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde:

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2024		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	8.773	90	8.863
Parkeergelegenheden	0	358	358
Totaal	**8.773**	**448**	**9.221**

Relevante veronderstellingen

- Disconteringsvoet

Deze spreiding van de disconteringsvoet hebben we gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken (op niveau van waarderingscomplex):

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,90 % - 8,15 %
Parkeergelegenheden	7,94 % - 8,03 %

- Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat hebben we bepaald op basis van de discounted cashflow-methode (DCM):

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de 2 scenario's (door exploiteer scenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de 2 scenario's (door exploiteer scenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

- Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat hebben we rekening gehouden met deze (spreiding van) relevante veronderstellingen (op niveau van waarderingscomplex):

	Woongelegenheden	Parkeergelegenheden
Mutatiekans	4,00 % - 27,14 %	2,86 % - 14,04 %
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%
Achterstallig onderhoud	Ja	n.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud (niet voor alle waarderingscomplexen van toepassing; gaat om gemiddelde per woning)	€ 130 - € 17.455	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht afkoopbedrag	n.v.t.	n.v.t.
Erfpachtcanon	n.v.t.	n.v.t.
Beklemmingen	n.v.t.	n.v.t.

Berekeningen op basis van full-versie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde:
Bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed, woonwagens en woonwagenstandplaatsen gebruiken we de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Dit doen we omdat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedraagt.

We kiezen er ook voor om extramurale woongelegenheden op basis van de fullversie te waarderen.
De taxaties worden uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Uwoon heeft de opdracht verstrekt aan Capital Value.

In 2024 deed Capital Value voor nieuwe complexen een volledige taxatie, voor een derde van het bezit een hertaxatie en voor twee derde van het bezit een markttechnische update. Deze cyclus sluit aan bij de voorschriften in het handboek.
De cyclus zorgt ervoor dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal 1 keer per 3 jaar opnieuw wordt getaxeerd. Elk derde deel vormt een representatieve weergave van het totale bezit. In het jaar dat een deel niet wordt getaxeerd, verstrekt de taxateur een taxatie-update. Uwoon beschikt over het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd. De Autoriteit Woningcorporaties kan deze informatie aanvragen.

Uwoon heeft per 31 december 2024, verdeeld naar categorie, deze aantallen onroerende zaken gewaardeerd volgens de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde:

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2024		
	DAEB	**Niet-DAEB**	**Totaal**
Woongelegenheden	109	0	109
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	10	15	25
Intramuraal vastgoed	64	0	64
Totaal	**183**	**15**	**198**

Relevante veronderstellingen

- Disconteringsvoet

Deze spreiding van de disconteringsvoet hebben we gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	5,00 % - 7,50 %
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	5,25 % - 14,25 %
Intramuraal vastgoed	5,75 % - 15,00 %

- Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat hebben we bepaald op basis van de discounted cashflow-methode (DCM):

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de 2 scenario's (door exploiteer-scenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Door exploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	Door exploiteerscenario

- Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat hebben we rekening gehouden met deze (spreiding van) relevante veronderstellingen:

	Woongele-genheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	4,00 % - 44,44 %	n.v.t.	n.v.t.
Mogelijkheid tot verkoop	100 %	100%	100%
Achterstallig onderhoud	nee	nee	ja
Bedrag achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	nee	ja	nee
Erfpacht afkoopbedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpachtcanon (per m2 VVO)	n.v.t.	€ 492	n.v.t.
Beklemmingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bij het bepalen van de marktwaarde hebben we de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt. De variabelen in de berekening zijn volgens het handboek toegepast met uitzondering van deze vrijheidsgraden: leegwaarde (alleen voor de woningen), markthuur, exit yield en disconteringsvoet.

Complexaanduiding	Aantal vhe	Markthuur full versie	Exit Yield Full versie	Disconteringsvoet Full versie
1030191 DOORNSPIJK	1	€7.508	11,50%	10,00%
1030241 DOORNSPIJK	1	€39.572	11,50%	9,50%
1050232 ELBURG	2	€154.550	8,25%	9,25%
1070031 'T HARDE	9	€102.207	5,75%	6,00%
1070091 'T HARDE	6	€54.276	5,75%	6,25%
1070231 'T HARDE	1	€197.715	6,50%	6,75%
2073071 'T HARDE	12	€83.819	5,85%	6,55%
1071431 ELBURG	4	€74.476	6,95%	6,75%
1071611 ELBURG	12	€106.035	5,75%	6,00%

Complexaanduiding	Aantal vhe	Markthuur full versie	Exit Yield Full versie	Disconteringsvoet Full versie
2000772 ERMELO	15	€60.177	5,10%	5,00%
2000773 ERMELO	20	€88.462	5,10%	5,25%
2030421 ERMELO	1	€64.860	6,25%	6,25%
2030501 ERMELO	1	€54.749	15,00%	14,25%
2050461 ERMELO	1	€13.043	5,00%	5,25%
2050532 ERMELO	6	€184.641	6,50%	7,25%
2070011 ERMELO	1	€233.240	5,80%	6,75%
2070341 ERMELO	1	€111.565	6,50%	6,75%
2070351 ERMELO	1	€202.428	6,00%	7,00%
2070361 ERMELO	1	€195.345	6,45%	6,15%
2070371 ERMELO	1	€384.773	6,75%	7,00%
2070581 ERMELO	1	€70.520	8,50%	7,50%
2070691 ERMELO	1	€63.855	6,25%	5,75%
2070721 ERMELO	1	€226.348	6,00%	7,00%
2070731 ERMELO	1	€107.555	6,25%	6,50%
2070741 ERMELO	7	€146.148	7,50%	6,75%
2070751 ERMELO	1	€23.925	6,15%	7,25%
2071081 ERMELO	1	€97.200	17,50%	15,00%
2071091 ERMELO	1	€79.380	6,00%	6,75%
2071121 ERMELO	1	€575.018	6,00%	6,75%
2071131 ERMELO	9	€102.207	5,50%	6,20%
3000772 HARDERWIJK	15	€44.544	5,10%	5,00%
3002201 HARDERWIJK	41	€540.146	10,00%	7,50%
3030811 HARDERWIJK	2	€99.495	8,70%	9,20%
3030851 HARDERWIJK	2	€76.055	12,00%	10,00%
3030902 HARDERWIJK	1	€5.535	15,00%	12,25%
3050902 HARDERWIJK	4	€71.667	9,50%	8,50%
3050903 HARDERWIJK	1	€1.675	10,00%	9,50%

Complexaanduiding	Aantal vhe	Markthuur full versie	Exit Yield Full versie	Disconteringsvoet Full versie
3050932 HARDERWIJK	1	€22.436	7,75%	8,50%
3050934 HARDERWIJK	1	€6.228	14,00%	10,00%
3071571 HARDERWIJK	1	€391.300	6,00%	6,80%
3071621 HARDERWIJK	1	€166.768	5,75%	6,40%
3071641 HARDERWIJK	1	€247.050	6,15%	6,75%
3072081 HARDERWIJK	6	€50.235	5,70%	6,35%

Markthuur(stijging)
De vrijheidsgraad 'markthuur(stijging)' is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties uit de NVM-database geraadpleegd.

Exit yield
De vrijheidsgraad 'exit yield' is toegepast. De toegepaste exit yield ligt tussen 5% en 17,5%.

Disconteringsvoet
De vrijheidsgraad 'disconteringsvoet' is toegepast. De toegepaste disconteringsvoet ligt tussen de 5,0% en 15%. De taxateur vindt dat de disconteringsvoet vanuit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Daarom heeft de taxateur per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Deze inschatting is vastgelegd in het taxatiedossier en op verzoek beschikbaar.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan bij het beleid van Uwoon en laat de verdiencapaciteit van ons vastgoed in exploitatie zien. Onder de beleidswaarde verstaan we de contante waarde van de toekomstige kasstromen die we aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toerekenen. We bepalen de beleidswaarde met de DCF-methode.

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

- Het enkel uitgaan van het door exploiteerscenario, wat betekent dat er geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- De inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Bij streefhuur gaat het over de huur die volgens het beleid van Uwoon bij mutatie in rekening wordt gebracht (passend binnen

de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten).
- De inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald volgens het (onderhouds-) beleid van Uwoon en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma (60 jaar) voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Het onderdeel 'kwaliteit' is voor 2024 uitgebreid met het effect als gevolg van lage labels (E, F, G). Door wetgeving wordt verhuring van deze woningen beperkt.
- De inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder vallen de directe en indirecte kosten die rechtstreeks te maken hebben met de verhuur- en beheeractiviteiten van Uwoon en zoals ze onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening staan.

De beleidswaarde geldt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woongelegenheden. Als het gaat over niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt aangenomen dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

De uitgangspunten voor toekomstige exploitatie wijken af van de uitgangspunten die we gebruiken bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Ze worden afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften in RTiV-artikel 15.

Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn dit de belangrijkste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend):

Uitganspunten beleidswaarde	2024	2023
Disconteringsvoet	4,17%	6,59%
Streefhuur per maand	€ 702,47	€ 669,00
Lasten onderhoud en beheer per jaar (Gemiddelde voor 60 jaar voor 2024)	€ 2.917,68	€ 2.726,00
Lasten beheer per jaar	€ 1.006,00	€ 966,00
Aantal verhuureenheden met EFG label	361	-

Herclassificatie
Als er sprake is van een wijziging van het gebruik (ondersteund door de start van activiteiten om het vastgoed later te verkopen), dan wordt het vastgoed geherclassificeerd van 'vastgoed in exploitatie' naar 'voorraden'. De verkrijgingsprijs die we hanteren, is de marktwaarde op het moment van de wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie vindt (als het over een financieringstransactie gaat) herclassificatie plaats van 'vastgoed in exploitatie' naar 'onroerende

zaken, verkocht onder voorwaarden'. De waardering wordt gedaan op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele vermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie verantwoorden we in de winst-en-verliesrekening.

Als een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak (waarbij verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt) wordt teruggekocht voor eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' naar 'vastgoed in exploitatie'. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop verantwoorden we in de winst-en-verliesrekening.

Eindigt de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed (en wordt het gesloopt om nieuw vastgoed te ontwikkelen en te exploiteren), dan vindt herclassificatie plaats van 'vastgoed in exploitatie' naar 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Het moment waarop de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed feitelijk wordt beëindigd, is leidend voor het moment van herclassificatie.

Bij een renovatie of ingrijpende verbouwing (waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van nieuw actief plaatsvindt), wordt geen herclassificatie gedaan. Als verkrijgingsprijs voor de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van de wijziging van het gebruik aangehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen die zijn ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, verantwoorden we in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich heeft voorgedaan. Dit doen we

onder de categorie 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Bij vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie gaat het over complexen die in aanbouw zijn voor toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of tegen de lagere marktwaarde.

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken voor de exploitatie waarderen we op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing

met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen baseren we op de geschatte economische levensduur en de berekeningen op een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Afschrijvingen beginnen in het jaar van de investering, in de maand van in gebruik name, dit ten opzichte van de tot en met 2023 gehanteerde methode, in het volgende jaar van de investering. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud
Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij wijzen we de totale uitgaven toe aan de samenstellende delen.

Financiële vaste activa
Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, waarderen we op de nettovermogenswaarde (maar niet lager dan nihil). Deze nettovermogenswaarde berekenen we op basis van de grondslagen van Uwoon. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde waarderen we op nihil.

Wanneer Uwoon volledig of deels instaat voor schulden van een deelneming of de feitelijke verplichting heeft om de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening houden we rekening met voorzieningen voor oninbaarheid die al op vorderingen op de deelneming in mindering zijn gebracht.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, waarderen we op de verkrijgingsprijs en, indien van toepassing, onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

In meerdere complexen is een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief waarin Uwoon deelneemt. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang een te verwaarlozen betekenis heeft ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Uwoon. Uwoon maakt bij de VvE's gebruik van de consolidatievrijstelling volgens Artikel 2:407 lid 2 BW.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen
De vorderingen op maatschappijen waarin Uwoon deelneemt worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (gelijk aan de nominale waarde) onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Latente belastingvorderingen
Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen (alleen als het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim kan plaatsvinden). Deze actieve latenties hebben we gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. Ze hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente van 2,23%, (in 2023 was dit 2,15%) bestaat uit de rente voor langlopende leningen van 3,01% (in 2023 was dit 2,90%) die voor Uwoon geldt onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25,8%).

De opgenomen actieve latentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie, verschillen in de waardering van leningen en verschillen in de verwerking van projectresultaten van nieuwbouw(koop)projecten.

Bij het vastgoed voor doorexploitatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken om latenties na afloop van de levensduur door te schuiven naar nieuw vastgoed. Wanneer het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaatsvindt, houden we rekening met de fiscale afwikkeling volgens de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie, door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling, naar nihil tendeert.

Leningen u/g
De verstrekte lening (leningen u/g) nemen we bij de eerste verwerking op tegen de reële waarde. Daarna waarderen we ze tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige vorderingen
De overige financiële vaste activa nemen we bij eerste verwerking op tegen de reële waarde. Daarna waarderen we ze tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden
Vastgoed bestemd voor verkoop
Bij vastgoed bestemd voor verkoop gaat het over de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en die we hebben aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, de vervaardigingsprijs of de lagere netto-opbrengstwaarde.

- De verkrijgingsprijs van het vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor verkoopactiviteiten zijn gestart, bepalen we op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.
- De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die we rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen toerekenen.
- De lagere netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
Bij vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop gaat het over het onderhanden werk: onroerende zaken onverkocht in aanbouw, bestemd voor de verkoop. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs of de lagere netto-opbrengstwaarde.

- De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die we rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen toerekenen.
- De lagere netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Overige voorraden
De overige voorraden waarderen we tegen de verkrijgingsprijs of de lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand met de FIFO-methode (first in, first out).

Onderhanden projecten
De onderhanden projecten in opdracht van derden zijn onroerende zaken verkocht in aanbouw. We waarderen ze tegen de gerealiseerde projectkosten, vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Als we het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kunnen inschatten, wordt er geen winst toegerekend.

De projectkosten omvatten de kosten die direct betrekking hebben op het project, de kosten die toerekenbaar en toewijsbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Bij de onderhanden projecten horen ook de projecten die uit projectontwikkeling voortkomen (alleen als voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten).

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten verwerken we als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening. Dit gebeurt naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht, bepalen we op basis van de gemaakte projectkosten tot de balansdatum in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Als het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen
De vorderingen nemen we bij de eerste verwerking op tegen de reële waarde en waarderen we daarna tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid brengen we in mindering. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen
De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken hebben we opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Eigen vermogen
Herwaarderingsreserve
Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waarde-vermeerdering als de marktwaarde van een waarderingscomplex op de balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Als op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve voor het betreffende complex gevormd als de marktwaarde hoger ligt dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie, wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie al ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en er daarom een herwaarde-ringsreserve is gevormd), is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voorzieningen
De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de voorzieningen per balansdatum af te wikkelen. Als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste, respectievelijk ten gunste, van de winst-en-verliesrekening.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
In de jaarrekening verwerken we naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen. We kunnen ze kwalificeren als 'intern geformaliseerd en extern gecommu-niceerd'. Bij een feitelijke verplichting zijn namens de woningcorporatie uitingen gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen op het gebied

van toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen vormen we een voorziening als de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex (als gevolg van de investering). We vormen de voorziening voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde (alleen als de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt).

Bij een nieuwbouwproject of een herstructurering vormen we een voorziening als de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. We vormen de voorziening voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering (alleen als de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt).

Latente belasting verplichting
Latente belastingverplichting worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passieve activa fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarregeling gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichting geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

Voorziening pensioenen
Uwoon heeft een pensioenregeling bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de SPW te doen. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting-aan-de-pensioenuitvoerder benadering’. Dit betekent dat we de te betalen premie aan de pensioenuitvoerder als last in de winst-en-verliesrekening verantwoorden.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst beoordelen we of, en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijks verschuldigde premie aan de pensioenuitvoerder op de balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Uwoon en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen als Uwoon beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen van de pensioenvordering toekomen aan Uwoon en als de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2024 (en 2023) waren er voor Uwoon geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijks verschuldigde premie aan de pensioenuitvoerder. De beleidsdekkingsgraad van pensioenfonds SPW bedroeg ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023 was dat 131,5%). De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. We kunnen daarom niets zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich in de komende tijd ontwikkelt. Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad van pensioenfonds SPW op 126,4%, (ultimo december 2024). Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

Langlopende schulden
De langlopende leningen waarderen we bij de eerste verwerking tegen de reële waarde. Transactiekosten die we direct kunnen toerekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij de eerste verwerking opgenomen. Schulden waarderen we na de eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs (het ontvangen bedrag, met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten).

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde bepalen we samen met de verschuldigde rentevergoeding op zo'n manier dat we de effectieve rente tijdens de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening kunnen verwerken. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Uwoon heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhangt van de waardeontwikkeling van de woningen.
We waarderen de terugkoopverplichting elk jaar. Als de terugkoop naar verwachting binnen 1 jaar plaatsvindt, verantwoorden we de verplichting onder de kortlopende schulden.

Uwoon maakt per ultimo 2024 geen gebruik van separate derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

Kortlopende schulden
De kortlopende schulden nemen we bij de eerste verwerking op tegen de reële waarde (alleen als deze waarde lager ligt dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs). Daarna waarderen we de kortlopende schulden tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Investeringssubsidies
Subsidies in verband met de aanschaf van vastgoedbeleggingen worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

8.4.3. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

'Huuropbrengsten' zijn opbrengsten uit de exploitatie van het vastgoed. Het gaat om huuropbrengsten uit de exploitatie van zowel het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De overheid bepaalt elk jaar de maximale huurverhoging. Voor het verslagjaar 2024 was de verhoging maximaal 5,3% voor het DAEB-vastgoed en 5,5% voor het niet-DAEB-vastgoed.

- Voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed hebben we een gemiddelde huurverhoging van 5% toegepast.
- Voor het DAEB-vastgoed is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast van 5,81%.

De gemiddelde huurverhoging van het volledige woningbezit (DAEB en niet-DAEB) komt per 1 juli 2024 uit op 4,09%.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als 'gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid'. Dit omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en kosten servicecontracten

'Opbrengsten van servicecontracten' zijn overeengekomen bijdragen van huurders. Ze worden aangemerkt als 'gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten'. We gebruiken de bijdragen voor de dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Elk jaar vindt er een verrekening plaats op basis van daadwerkelijke bestedingen. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder 'Lasten servicecontracten'.

Overheidsbijdragen

De 'Overheidsbijdragen' hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als 'gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid'.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Bij 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' verantwoorden we de directe en indirecte kosten die we rechtstreeks kunnen relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit zijn bijvoorbeeld lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De systematiek van toerekenen is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op onderhoud. Dit zijn onderhoudslasten, personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekenen is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'. Onder onderhoudslasten verantwoorden we alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd, verwerken we onder de 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'. Sinds het verslagjaar 2020 gelden er nieuwe, aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde).

In de toelichting van 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid in onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders. Er is geprobeerd om zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities.
Bij het onderscheid in onderhoud en verbeteringen worden de maatregelen gevolgd die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Er vindt een beoordeling per maatregel plaats.
Onderhoud valt onder kosten, verbeteringen worden als investeringsuitgaven gezien. De definities bevatten, naast enkele voorbeelden, ook vastgestelde criteria om activiteiten te classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

Overige directe operationele lasten exploitatiebezit
De 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' zijn kosten die worden veroorzaakt doordat dat Uwoon vastgoed heeft. Hieraan rekenen we de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toe die niet te maken hebben met de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Denk aan onroerendezaakbelasting, verzekeringskosten en erfpacht. De systematiek van toerekenen is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
De post 'Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling' gaat over het saldo van de behaalde verkoopopbrengst verminderd met de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten verantwoorden we naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten verantwoorden we zodra ze voorzienbaar zijn.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' gaat over het saldo van de behaalde verkoopopbrengst verminderd met de boekwaarde van het bestaande bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten verantwoorden we op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (het passeren van de akte van levering).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' worden hierdoor gevormd:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in bestaand bezit, nieuwbouw en herstructurering (alleen als de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs).
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde.
- Afwaarderingen (en eventuele terugname van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities.
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen van investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' zijn winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
De 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden' is de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Het gaat over de waardeverandering van zowel de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
In de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop' verantwoorden we de ongerealiseerde waardeveranderingen van de

vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten
In de post 'Opbrengsten en kosten overige activiteiten' verantwoorden we de opbrengsten en kosten die we kunnen relateren aan overige activiteiten. Met overige activiteiten bedoelen we de niet-primaire activiteiten. Deze activiteiten zijn niet gerelateerd aan het exploiteren, ontwikkelen of verkopen van vastgoed. Denk aan de bijdragen en kosten van zonnepanelen, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie
De 'Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie' worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode aan de hand van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief gebeurt tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen rekenen we toe aan de verschillende activiteiten. De systematiek van toerekenen is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten
'Lonen, salarissen en sociale lasten' verwerken we op grond van de arbeidsvoorwaarden in de winst-en-verliesrekening (als zij verschuldigd zijn aan medewerkers). Er is sprake van toerekenbaarheid als medewerkers de werkzaamheden daadwerkelijk in het verslagjaar

hebben uitgevoerd. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekenen is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten
Voor de grondslagen voor 'Pensioenlasten' verwijzen we naar de paragraaf 'Voorziening pensioenen'. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekenen is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Overige organisatiekosten
De post 'Overige organisatiekosten' gaat over de kosten die we niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten kunnen toerekenen. De systematiek van toerekenen is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Leefbaarheid
'Leefbaarheid' omvat gemaakte kosten voor maatregelen in en rondom woongelegenheden van Uwoon die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.
Er is sprake van toerekenbaarheid als de werkzaamheden daadwerkelijk in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten
'Financiële baten en lasten' verwerken we tijdsevenredig. Daarbij houden we rekening met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten hebben we aandacht voor de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Als het een aanmerkelijke tijd vergt om een actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken, activeren we rentelasten voor kwalificerende activa tijdens de vervaardiging van een actief. De te activeren rente berekenen we op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en op basis van de gewogen rentevoet van leningen die we niet specifiek aan de vervaardiging van het actief kunnen toerekenen (in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging).

Belastingen
'Belastingen' over het resultaat berekenen we over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening. Daarbij houden we rekening met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (als ze niet zijn opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook houden we rekening met wijzigingen in de latente

belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.
Voor de boekjaren tot en met 2020 is een definitieve aanslag door de Belastingdienst opgelegd.

Resultaat van deelnemingen
Als 'Resultaat van deelnemingen' waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, nemen we het aan Uwoon toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen op. Dit resultaat bepalen we op basis van de grondslagen die bij Uwoon voor waardering en resultaatbepaling gelden.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, merken we het dividend als resultaat aan. De verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toerekening baten en lasten
Deze post gaat over 'Toerekening baten en lasten'. Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, gebruiken we een kostenverdeelstaat. Hierbij verdelen we de niet direct toerekenbare personeelslasten en overige bedrijfskosten op basis van de geschatte tijdsbesteding aan de onderscheiden activiteiten.

Financiële instrumenten en risicobeheersing
Deze post gaat over 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'. Binnen het treasurybeleid van Uwoon dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente valuta-, rente- en krediet-/liquiditeitsrisico's. Op basis van het treasurystatuut (juni 2023) is het gebruik van financiële instrumenten alleen toegestaan als er een materieel verband met het belegde, gefinancierde vermogen kan worden gelegd en als de toepassing ervan leidt tot een positie van de totale leningen- en beleggingsportefeuille die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik van deze instrumenten.

Valutarisico
Deze post gaat over 'Valutarisico'. Uwoon is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico
Uwoon loopt 'Renterisico' over de rentedragende vorderingen (financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Bij vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Uwoon risico op het gebied van toekomstige kasstromen. Als het gaat over vastrentende vorderingen en schulden loopt Uwoon risico over de marktwaarde.

Op het gebied van vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Bij bepaalde vastrentende schulden (schulden aan

kredietinstellingen) zet Uwoon geen rente-instrumenten in. Bij schulden met variabele renteafspraken kan Uwoon (op basis van de door het WSW aangegeven grenzen) rente-instrumenten inzetten om het renterisico te beperken.

Kredietrisico/Liquiditeitsrisico
Uwoon heeft geen significante concentraties van 'Kredietrisico'. Uwoon maakt gebruik van de diensten van meerdere banken. Bij BNG is een kredietfaciliteit van € 1.000.000 beschikbaar. Hiervoor zijn geen nadere zekerheden verstrekt.

8.4.4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht hebben we opgesteld volgens de directe methode.
De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.
In het kasstroomoverzicht maken we onderscheid in 'Operationele activiteiten', 'Investeringsactiviteiten' en 'Financieringsactiviteiten'.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder 'Financieringsactiviteiten') en betaalde interest (opgenomen onder 'Operationele activiteiten'). De investeringen in materiële vaste activa hebben we opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen hebben we opgenomen onder de kasstroom uit 'Operationele activiteiten'.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zoals financiële leasing, staan niet in het kasstroomoverzicht. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het aflossingsdeel als een uitgave uit 'Financieringsactiviteiten' aangemerkt en voor het interestdeel als een uitgave uit 'Operationele activiteiten'.

8.5. Toelichting op de balans per 31 december 2024

8.5.1. Vastgoedbeleggingen

Alle bedragen in hele euro's

8.5.1.1. DAEB vastgoed in exploitatie 8.5.1.1. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	540.592.435	15.889.178	556.481.613
Cumulatieve herwaarderingen	964.687.387	14.357.984	979.045.371
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.505.279.822	30.247.162	1.535.526.984
Mutaties 2024			
Investeringen – initiële verkrijgingen	-	-	-
Investeringen – oplevering nieuwbouw	23.729.824	-	23.729.824
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	30.473.933	168.490	30.642.423
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.116.981	-	-1.116.981
Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Overboekingen naar niet-DAEB / DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
Aanpassing marktwaarde	106.016.712	1.604.488	107.621.200
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-19.956.948	-	-19.956.948
Totaal mutaties	139.146.540	1.772.978	140.919.518
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	601.253.918	16.057.668	617.311.586
Cumulatieve herwaarderingen	1.043.172.174	15.962.472	1.059.134.646
Boekwaarde per 31 december 2024	1.644.426.092	32.020.140	1.676.446.232

De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.080.412.101 (in 2023 was dit € 998.571.718). Dit bedrag is hoger dan in de bovengenoemde post 'Cumulatieve herwaarderingen' staat vermeld. Dit komt omdat in deze post rekening is gehouden met negatieve herwaarderingen van in totaal € 21.277.455 (in 2023 was dit € 19.526.347). Bij de herwaarderingsreserve wordt alleen rekening gehouden met de positieve herwaardering. De vaste activa zijn verzekerd tegen brand-, vliegtuig- en stormschade. Alle woningen en garages zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. Als er schade ontstaat, doet de verzekeraar geen beroep op onderverzekering.

De herclassificatie heeft betrekking op de herclassificatie vanuit vastgoed in exploitatie voor sloop- en herstructureringsprojecten.

Als onroerend goed met vreemd vermogen wordt gefinancierd, gebeurt dit bijna volledig met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie/WSW-borging. Er is een volmacht voor het vestigen van hypothecaire zekerheden afgegeven aan het WSW.

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie gebaseerd op de beleidswaarde bedraagt € 1.058.635.203 (DAEB: € 1.029.338.705, niet-DAEB: € 29.296.498). De gehanteerde normen en parameters staat in de toelichting onder de 'Waarderingsgrondslagen'.

In de post 'DAEB-vastgoed in exploitatie' zijn 9.360 verhuureenheden opgenomen (in 2023 waren dit er 9.247).
In de post 'Niet-DAEB-vastgoed' zijn 463 verhuureenheden opgenomen (in 2023 waren dit er 463). De geschatte waarde van deze verhuureenheden gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen is € 2.452.000.000 (in 2023 was dit € 2.337.000.000).

Marktwaarde
Half maart 2025 is het definitieve Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitgekomen. Er vond een onderzoek plaats waarbij werd vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie van het handboek in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen (gebaseerd op NVM-cijfers in de regio). Als uitgangspunt gold dat de ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde
Per 31 december 2024 is de beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie € 1.029.338.705 (per 31 december 2023 was dit € 781.433.694).

Per 31 december 2024 is de beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie € 29.296.498 (per 31 december 2023 was dit € 26.747.516).

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

Streefhuur
Het streefhuurbeleid van Uwoon is als volgt:
Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 96,19% van de vastgestelde streefhuur. De realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over het afgelopen jaar.

Onderhoud
De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

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

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

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meer jaren onderhoudsbegroting (MJOB). De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als de korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. Uwoon beschikt over een door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de onderhoudskosten uit de investeringen toegevoegd aan de onderhoudsnorm van de beleidswaarde.

EFG-labels
Uwoon heeft nog 361 eenheden waarop een E, F, G label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud
In de marktwaarde is voor € 1,7 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is wel verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten
De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2025 -2034 en de lasten in de jaarrekening 2024. In de beheerlastennorm is meegenomen: lasten verhuur en beheer, toegerekende organisatiekosten, belastingen en verzekeringen.

Sensitiviteitsanalyse
De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Om inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst, hebben wij de volgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	-116.151.891	lager
Disconteringsvoet	0,5 % lager	137.925.512	hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-56.788.598	lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-36.323.339	lager

8.5.1.2. Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

Alle bedragen in hele euro's

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2024	**2023**
1 januari 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.857.500	2.857.500
Cumulatieve herwaardering	2.265.841	1.882.704
Boekwaarde per 1 januari 2023	5.123.341	4.740.204
Mutaties 2024		
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-	-
Niet- gerealiseerde waardeverandering	800.278	383.237
Totaal mutaties 2024	800.278	383.137
31 december 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.857.500	2.857.500
Cumulatieve herwaardering	3.066.119	2.265.841
Boekwaarde per 31 december 2023	5.923.619	5.123.341

In totaal hebben we 17 woningen verkocht onder voorwaarden. De contracten zijn gebaseerd op het Kopen-met-korting-concept, waarbij sprake is van verleende kortingen tussen de 15% en 29,2% en een terugkoopverplichting door Uwoon.

Het Uwoon-aandeel in de waardeontwikkeling van de woningen is 30,44% in 2024 (in 2023 was dit 30,44%). De aanpassing naar de actuele waarde is gebaseerd op de procentuele waardeontwikkeling zoals door de NVM bepaald en gepubliceerd in het Marktoverzicht regio Veluwe 2024 4e kwartaal.

Aantal verkochte eenheden	**2024**	**2023**
Aantal verkochte eenheden per 1 januari	17	17
Verkopen boekjaar	-	-
Terugkopen boekjaar	-	-
Aantal verkochte eenheden 31 december	17	17

8.5.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen explotatie

Alle bedragen in hele euro's

	DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.593.215	-135.145	29.458.070
Cumulatieve herwaardering	-17.379.672	135.145	-17.244.527
Boekwaarde per 1 januari 2024	12.213.543	-	12.213.543
Mutaties 2024			
Investeringen	12.999.154	181.478	13.180.632
Desinvesteringen	-6.072.148	-644.185	-6.716.333
Overboekingen	-32.385.177	462.707	-31.922.470
Herclassificatie	-29.978	135.145	105.167
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	15.913.915	-135.145	15.778.770
Totaal mutaties 2024	-9.574.234	-	-9.574.234
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.105.066	-	4.105.066
Cumulatieve herwaardering	-1.465.757	-	-1.465.757
Boekwaarde per 31 december 2024	2.639.309	-	2.639.309

De herclassificatie gaat over de herclassificatie vanuit vastgoed in exploitatie voor sloop-/herstructureringsprojecten. In 2024 werd voor onroerende zaken in ontwikkeling en onderhanden werk een bedrag van € 224.520 aan rente over grond- en bouwkosten geactiveerd (in 2023 was dit € 385.008). Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,9%.

Per balansdatum waren met betrekking tot vastgoedbeleggingen verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 28.061.000.

8.5.2.Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Alle bedragen in hele euro's

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2024	**2023**
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.190.547	7.877.830
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-4.339.179	-4.004.219
Boekwaarde per 1 januari	3.851.368	3.873.611
Mutaties		
Investeringen	757.088	354.438
Desinvesteringen	-1.873.019	-41.721
Afschrijvingen	-369.553	-370.113
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	1.849.147	35.153
Totaal mutaties	363.663	-22.243
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.074.616	8.190.547
Cumulatieve afschrijvingen	-2.859.585	-4.339.179
Boekwaarde 31 december	4.215.031	3.851.368

Dit zijn de afschrijvingstermijnen op activa voor exploitatie:

- Terreinen geen afschrijvingen
- Bedrijfsgebouwen lineair 30 tot 50 jaar
- Installaties lineair 30 tot 50 jaar
- Inventaris lineair 5 tot 10 jaar
- Vervoermiddelen lineair 5 tot 10 jaar

8.5.3. Financiële vaste activa

8.5.3.4. Overige vorderingen

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Startersrenteregeling	58.607	66.817
WZU lening	528.955	533.226
Waarborgsommen	11.363	9.000
Boekwaarde per 31 december	598.925	609.043

Startersrenteregeling
Ultimo 2024 heeft Uwoon 6 lopende startersrenteregelingen (in 2023 waren dit er ook 6). Bij deze regeling koopt een starter een bestaande woning van Uwoon en schiet Uwoon 20% van de maandelijkse hypotheekrente 10 jaar lang voor. Als het huis wordt verkocht en de waarde van de woning is gestegen, moet de starter deze 20% terugbetalen. Anders niet.

WZU-lening
In 2008 is de verbouwing van een pand in Elburg (gehuurd door Woonzorg Unie Veluwe) door Uwoon voorgeschoten. Via de huur wordt het bedrag over de looptijd afgelost. De looptijd eindigt op 1 april 2045.

Waarborgsommen
Dit zijn de betaalde waarborgsommen voor panden gehuurd door Uwoon in Elburg.

8.5.4. Voorraden

8.5.4.1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2024	31-12-2023
Locatie Tinnegieter, Harderwijk	-	462.707
	-	462.707

8.5.4.2. Overige voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
Onderhoudsmateriaal	314.428	276.112
	314.428	276.112

8.5.6. Vorderingen

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024		31-12-2023	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	634.472	281.870	676.266	11.099
Overheid	-	-	3.292	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.949.850	-	9.202.197	-
Overige vorderingen	332.013	-	290.416	-
Overlopende activa	521.846	-	448.347	-
Totaal	5.438.181	281.870	10.620.518	11.099

Nagenoeg alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde (gezien het kortlopende karakter en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd).

8.5.6.1. Huurdebiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	634.472	676.266
	634.472	676.266

Eind 2024 is de huurachterstand van huurdebiteuren 0,24 % van de netto jaarhuur (in 2023 was dit 0,36 %).

8.5.6.2. Overheid

	31-12-2024	31-12-2023
- Elburg	-	-
- Ermelo	-	489
- Harderwijk	-	2.803
Totaal Overheid	-	3.292

8.5.6.4. Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	3.949.850	9.202.197
	3.949.850	9.202.197

8.5.6.5. Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Overige Debiteuren	109.328	116.511
Te ontvangen opbrengsten projecten	222.685	173.905
	332.013	290.416

8.5.6.6. Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde bedragen	68.809	57.092
Deurwaarde	128.162	120.850
Te vorderen schades	66.348	86.950
Te vorderen Onderhoud	223.035	169.302
Overige	35.492	14.153
	521.846	448.347

8.5.7. Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
Kas / bank	9.981.190	3.189.963
	9.981.190	3.189.963

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.
Uwoon heeft bij de BNG Bank een kredietfaciliteit van € 1.000.000. Hiervoor zijn geen zekerheden overeengekomen.

8.5.8. Eigen vermogen

8.5.8.1. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	1.000.837.559	1.008.940.849
Realisatie herwaarderingsreserve, uit hoofde van sloop en verkoop vastgoed	-1.053.886	-206.830
Mutatie herwaarderingsreserve, uit hoofde van marktwaardering vastgoed	82.894.268	-10.162.301
Herclassificatie 'Verkoop onder Voorwaarden'	799.370	2.265.841
Afronding	1	-
Stand per 31 december	1.083.477.312	1.000.837.559

8.5.8.3. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	278.587.168	264.586.412
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-32.969.124	5.897.468
	245.618.044	270.483.880
Realisatie herwaarderingsreserve, uit hoofde van sloop en verkoop vastgoed	1.053.886	206.830
Mutatie herwaarderingsreserve, uit hoofde van marktwaardering vastgoed	-82.894.268	10.162.301
Herclassificatie 'Verkoop onder Voorwaarden'	-799.370	-2.265.841
Afronding	1	-2
Stand per 31 december	162.978.293	278.587.168

Aan de raad van commissarissen wordt voorgesteld om het positieve jaarresultaat van € 108.701.295 voor een bedrag van € 82.639.753 toe te voegen aan de Herwaarderingsreserve en een bedrag van € 26.061.542 toe te voegen aan de Overige reserves. De toevoeging aan de herwaarderingreserve is reeds verwerkt in de Balans per 31 december 2024.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024:
De jaarrekening 2024 wordt vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen. De Raad wordt gevraagd om bovenstaande bestemming goed te keuren.

8.5.9. Voorzieningen

8.5.9.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	30.288.931	5.731.989
Toevoegingen	14.180.434	39.841.389
Onttrekkingen	21.469.665-	11.971.640-
Vrijval	-	3.312.807-
Stand per 31 december	22.999.700	30.288.931

De 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' heeft een looptijd van maximaal 5 jaar. We verwachten dat van dit bedrag op de balansdatum 100% binnen 1 jaar wordt gerealiseerd.

8.5.9.2. Latente belastingvorderingen en -verplichting

Het volgende overzicht geeft de stand van de latenties weer

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Latente belastingverplichting	4.781.589	4.784.872
Latente belastingvordering	1.674.969	2.415.859
	3.106.620	2.369.013

Verloop Latente belastingverplichting:

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	4.784.872	-
Toevoegingen	-	4.784.872
Onttrekkingen	3.283-	-
Stand per 31 december	4.781.589	4.784.872

Eind 2023 hebben we overeenstemming met de Belastingdienst bereikt over de voorziening groot onderhoud per 31 december 2018. Fiscaal mag hierdoor een voorziening van maximaal € 18.554.000 worden gevormd. Commercieel is er geen voorziening voor het groot onderhoud opgenomen. Voor dit waarderingsverschil hebben we ultimo 2023 een passieve latentie opgenomen.

In december 2024 is met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst getekend waarin is overeengekomen dat de fiscale voorziening groot onderhoud aangehouden kan worden voor een termijn van 5 jaar, tot en met 2029. Dit in verband met het nog niet definitieve rechtelijk oordeel van de Hoge Raad over de rechtsvraag naar de voorwaarden die aan een voorziening groot onderhoud gesteld moeten worden.

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is kan er vanuit praktische overwegingen voor worden gekozen om de latente belastingverplichting of -vordering te waarderen tegen nominale waarde. Dit is het geval bij de latente belastingverplichting volgend uit de fiscale onderhoudsvoorziening.

Verloop Latente belastingvordering:

	Alle bedragen in hele euro's	
	31-12-2024	**31-12-2023**
Stand per 1 januari	2.415.859	2.335.320
Mutatie 2024		
Toevoeging	-	80.539
Onttrekking	740.890	-
Stand per 31 december	1.674.969	2.415.859

De Latente belastingvorderingen bestaan uit:

	Alle bedragen in hele euro's	
	31-12-2024	**31-12-2023**
Leningen	297.001	321.327
Vastgoed in exploitatie	421.650	589.856
Nog in aftrek te nemen rente	956.318	956.974
Projecten	-	547.702
Boekwaarde	1.674.969	2.415.859

	Waardering in jaarrekening	**Fiscale waardering**	**Verschil**	**Latentie tegen nominale waarde**	**Latentie tegen contante waarde**
Leningen	297.001	1.453.232	-1.156.231	336.116	297.001
Vastgoed in exploitatie	1.688.769.659	1.385.215.818	303.553.841	490.742	421.650
Nog in aftrek te nemen rente	-	3.710.799	-3.710.799	957.386	956.318
Latentie projecten	-	-	-	-	-
Totaal mutaties	1.689.066.660	1.390.379.849	298.686.811	1.784.244	1.674.969

De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Het netto-disconteringspercentage (na belastingen) is 2,233%.
Sinds 1 januari 2019 geldt de ATAD1-wetgeving. Op basis van deze wetgeving worden rentelasten die meer dan 20% bedragen (voorheen was dit 30%) van de fiscale EBITDA in aftrek beperkt. We mogen ze stallen voor toekomstige verrekening. Hierop zit geen tijdslimiet.
Op grond van de meerjarenbegroting verwachten we dat we 20% van het totale bedrag aan gestalde rente in de komende jaren kunnen verrekenen (al dan niet met de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2029). In de commerciële cijfers hebben we een actieve latentie opgenomen voor het resterende bedrag aan gestalde rente (per 31 december 2024) dat we in de komende jaren nog kunnen verrekenen.

8.5.10. Langlopende schulden

Alle bedragen in hele euro's

	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Korter dan één jaar	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan banken	20.201.101	282.796.643	12.305.977,00-	290.691.767	265.072.569
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	5.537.044		5.537.044	4.837.646
Overige schulden	5.406.172			5.406.172	5.201.599
Waarborgsommen	3.406	-		3.406	-
Totaal	25.610.679	288.333.687	12.305.977-	301.638.389	275.111.814

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het boekjaar hebben we opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.5.10.2. Schulden aan banken

Alle bedragen in hele euro's

De mutaties in 2024 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	267.372.639	263.742.602
Bij: nieuwe leningen	45.000.000	7.000.000
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	27.183	25.892
Bij: agio vestialening	102.008-	101.467-
Af: aflossingen - Reguliere leningsportefueille	2.300.070-	3.294.388-
Af: aflossingen - Roll-over lening	7.000.000-	-
Stand per 31 december	**302.997.744**	**267.372.639**
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	12.305.977-	2.300.070-
Saldo jaarrekening	290.691.767	265.072.569

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt € 347.031.000 (in 2023 was dit € 290.500.000). Hierin is een bedrag van € 7.400.000 opgenomen voor de lening ruil met Vestia (waarvoor aan agio al een bedrag van € 4.200.000 is opgenomen in de balans per 31 december 2024). De marktwaarde is exclusief opgelopen rente en embedded derivaten. De gemiddeld betaalde rente over de totale leningenportefeuille bedraagt 3,01% (in 2023 was dit 2,92%). De duration van de leningenportefeuille is 13,57 jaar (in 2023 was dit 15,12 jaar).

Om Vestia te helpen bij de zware rentelast, is er een overeenkomst gesloten. De corporaties verkrijgen door middel van een leningruil de leningen van Vestia met een hogere rente en ruilen ze met een lening tegen de actuele marktconforme rente. Uwoon heeft hier ook aan deelgenomen. De hoofdsom is nominaal € 2.888.747, het volkshuisvestelijke deel (agio) bedraagt € 4.488.227 met een looptijd van 40 jaar fixe. De rente van de lening van Vestia bedraagt 4,86%, de effectieve rente is 0,535%. Er zijn geen complexen die met een hypotheek bezwaard zijn.

Van de leningenportefeuille is € 300.040.000 gewaarborgd door het WSW. Het gaat onder meer over een lening met een variabele hoofdsom van € 10.000.000 waarvan € 2.000.000 ultimo 2024 is opgenomen. Van de variabel rentende leningen is niets afgedekt met collars of caps.

Over € 10.000.000 loopt Uwoon een renterisico. Volgens het treasury statuut van Uwoon is het gebruik van derivaten alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van renterisicoreductie. Per ultimo 2024 heeft Uwoon geen losse derivaten in portefeuille. Wel is er sprake van embedded derivaten binnen de contracten van de extendible leningen (zie hieronder).

De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van de WSW berekening die gebaseerd is op de €STR market rate (mid curve)

8.5.10.4. Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht per 1 januari	4.837.646	4.503.121
Mutaties		
Toegevoegd	-	-
Verkocht	-	-
Opwaarderingen	699.398	334.525
Afwaarderingen	-	-
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht per 31 december	5.537.044	4.837.646

8.5.10.6. Overige schulden

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	5.201.599	5.358.096
Rentelast (mutatie waardering embedded derivaten)	204.573	156.497-
Stand overige schulden 31 december	5.406.172	5.201.599

Uwoon heeft 2 extendible leningen met deze kenmerken:

- **Lening 1:** hoofdsom € 5.000.000. Ingangsdatum 1 februari 2007. Looptijd 22 jaar. Renteafspraken: 3,58% tot 1 februari 2020, 4,15% of 3-m Euribor van 1 februari 2020 tot 1 februari 2029. In 2020 is de 3e termijn ingegaan, waarbij de bank voor de vaste rente van 4,15% heeft gekozen. Het derivaat is hierdoor beëindigd en de waarde per 1 februari 2020 valt vrij ten gunste van het renteresultaat gedurende de restantlooptijd van de lening van 10 jaar (jaarlijkse vrijval ongeveer € 176.131).
- **Lening 2:** hoofdsom € 10.000.000. Ingangsdatum 5 november 2007. Looptijd 50 jaar. Renteafspraken: 4,5875% tot 5 november 2031, 4,75% of 3-m Euribor van 5 november 2031 tot 5 november 2057.

8.5.11. Kortlopende schulden

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan overheid	12.407	13.875
Schulden aan banken	12.305.977	2.300.070
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.155.811	6.137.776
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.535.105	3.827.119
Overige schulden	4.924.315	4.633.443
Overlopende passiva	721.691	735.935
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	22.655.306	17.648.218

8.5.11.1. Schulden aan overheid

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Overige schulden aan overheid	12.407	13.875
Totaal schulden aan overheid	12.407	13.875

8.5.11.2. Schulden aan banken

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Kortlopend deel van de langlopende schulden	12.305.977	2.300.070
Overige schulden aan banken	-	-
Totaal schulden aan banken	12.305.977	2.300.070

8.5.11.4. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Crediteuren	2.155.811	6.137.776
Overige schulden aan crediteuren	-	-
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.155.811	6.137.776

8.5.11.5. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	277.371	193.302
Pensioenen	-	86.275
Omzetbelasting	2.257.734	3.547.542
Totaal schulden ter zaken van belasting, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.535.105	3.827.119

8.5.11.6. Overige schulden

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Te betalen rente	3.778.264	2.961.754
Vakantieverplichtingen	409.078	363.865
Te betalen servicekosten	267.551	321.460
Te betalen projectkosten	295.474	715.592
Overig	173.948	270.772
Totaal overige schulden	4.924.315	4.633.443

8.5.11.7. Overlopende passiva

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitontvangen huur	721.691	735.935
Totaal overlopende passiva	721.691	735.935

8.5.12 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw aangegaan tot een bedrag van € 28.061.138.

DAEB:	€	28.061.138
Niet-DAEB:	€	-
Totaal:	€	28.061.138

Onderhoudsverplichtingen

In het kader van planmatig onderhoud 2024 is per ultimo 2024 voor € 962.810 aan opdrachten verstrekt waarvoor de werkzaamheden in 2025 worden uitgevoerd.

De opdrachten hebben betrekking op:	
Planmatig Onderhoud:	€ 833.172
Investeringen/ Strategisch voorraadbeheer:	€ 98.642
Overig:	€ 30.996
Totaal:	€ 962.810

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Uwoon heeft op basis van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening heeft ultimo 2024 een hoofdsom van €7.133.000. Dit komt overeen met 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo 2023. Over het niet-opgenomen deel van de obligolening is Uwoon elk jaar een bereidstellingsprovisie van 23 basispunten verschuldigd aan de bank.

De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Wanneer het voor Uwoon niet mogelijk is om het aanvullende obligo uit eigen middelen te voldoen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Zo'n verzoek van het WSW komt pas als het jaarlijkse obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

Een eventuele obligostorting wordt rechtstreeks ten gunste van het WSW uitbetaald. De opgenomen obligolening moet achteraf worden afgelost door de woningcorporatie.

Operationele lease

Dit zijn de looptijden en kosten van met derden aangegane operationele leases:

2024	**<1 jaar**	**>1 - < 5 jaar**	**> 5 jaar**	**Totaal**
Bedrijfsuitrusting	€ 38.722	€ 34.683	-	€ 73.405
Onroerende zaken	-	-	-	-
Erfpacht terreinen	-	-	-	-
Totaal	€ 38.722	€ 34.683	-	€ 73.405

Dit zijn de in de winst- en-verliesrekening verwerkte operationele leasebetalingen en sublease-ontvangsten:

	2024	**2023**
Leasebetalingen	€ 48.900	€ 40.492
Sublease-ontvangsten	-	-
Totaal	€ 48.900	€ 40.492

4 personenauto's zijn de belangrijkste objecten die bij Uwoon via operationele lease lopen. Er staan in de leaseovereenkomst geen bijzondere bepalingen over koop- en/of verlengopties.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen
In de periode 2008-2011 zijn 11 woningen verkocht onder de noemer Koop-Goedkoop. Uwoon heeft voor deze woningen een terugkooprecht op basis van een door de verkoper te bepalen vraagprijs. De woningen horen daarom niet bij 'verkoop onder voorwaarden' en zijn niet in de balans gewaardeerd. In 2024 is er nog 1 woning die onder de noemer Koop-Goedkoop valt.

Verplichtingen jubileumuitkeringen
Bij een 12,5-, 25- of 40-jarig dienstverband wordt een jubileumuitkering gedaan. Deze verplichtingen staan niet in de balans, omdat Uwoon ze als onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten ziet. Deze visie wordt ondersteund door het feit dat jubileumuitkeringen min of meer gelijkmatig over de jaren zijn verdeeld. Er is geen sprake van pieken.

Verplichtingen loopbaanontwikkelingen
Het loopbaanontwikkelingsbudget staat niet als verplichting in de balans. Uwoon beschouwt het loopbaanontwikkelingsbudget namelijk als een onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten. Het financiële belang is minimaal.

8.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

8.6.1. Huuropbrengsten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	67.488.929	65.264.121
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	167.852	161.037
	67.656.781	65.425.158
Af: huurderving wegens leegstand	517.635-	228.493-
Af: huurderving wegens oninbaarheid	116.357-	204.531-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	67.022.789	64.992.134
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	1.036.907	1.007.746
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	770.287	742.074
	1.807.194	1.749.820
Af: huurderving wegens leegstand	21.391-	26.130-
Af: huurderving wegens oninbaarheid	419-	17.806-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.785.384	1.705.884
Totaal huuropbrengsten	68.808.173	66.698.018

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 4,09% (in 2023 was dat -0,39%).

8.6.2. Opbrengsten servicecontracten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	2.785.818	3.048.246
	2.785.818	3.048.246
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand	27.545-	12.742-
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.758.273	3.035.504

8.6.3. Lasten servicecontracten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	2.260.929	2.641.269
Toegerekende personeelskosten	620.636	626.800
Toegerekende overige organisatiekosten	129.752	163.905
Toegerekende afschrijvingen	26.759	35.589
Totaal servicecontracten	3.038.076	3.467.563

8.6.4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	2.815.804	2.521.330
Toegerekende overige organisatiekosten	2.527.687	2.613.915
Toegerekende afschrijvingen	137.208	141.799
Overige verhuur - en beheeractiviteiten	402.397	318.888
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5.883.096	5.595.932

8.6.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	9.457.319	10.076.573
Onderhoudslasten (cyclisch)	16.279.851	17.805.426
Toegerekende personeelskosten	1.098.975	1.070.954
Toegerekende overige organisatiekosten	699.982	764.288
Toegerekende afschrijvingen	61.980	55.687
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	27.598.107	29.772.928

Alle bedragen in hele euro's

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:	2024	2023
Planmatig onderhoud	16.279.851	17.805.426
Mutatieonderhoud	4.512.623	3.344.683
Klachtenonderhoud	4.944.696	6.731.890
Totaal onderhoudslasten	25.737.170	27.881.999

8.6.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Verhuurderheffing	-	-
OZB	3.117.546	3.002.129
Overige belastingen en heffingen	-	3
Verzekeringen	427.616	400.848
Erfpacht	44.659	43.024
Totaal overige directe zakelijke lasten exploitatie bezit	3.589.821	3.446.004

8.6.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Opbrengst verkopen projecten	2.528.296-	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.528.296-	-

8.6.8. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.178.011	105.168
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.178.011	105.168

8.6.9. Toegerekende organisatiekosten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	-	-
Toegerekende afschrijvingen	-	-
Geactiveerde productie eigen bedrijf	18.206	14.338
Financieringskosten	-	-
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	18.206	14.338

8.6.10. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.700.000	275.000
Af: direct toerekenbare kosten	17.211-	4.978-
Af: boekwaarde	1.116.981-	255.997-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	565.808	14.025
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	375.000
Af: direct toerekenbare kosten	-	1.561-
Af: boekwaarde	-	310.293-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	63.146
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	565.808	77.171

8.6.11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen	11.325.639-	37.799.251-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Van: Waardeverandering in ontwikkeling --> Eigen exploitatie	153.946-	
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.479.585-	37.799.251-

8.6.12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	132.732.872	33.039.110
Afname marktwaarde	26.716.430-	40.181.341-
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	106.016.442	7.142.231-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	1.722.958	996.963
Afname marktwaarde	118.470-	736.557-
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.604.488	260.406
	107.620.930	6.881.825-

8.6.13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	800.278	383.137
Af: Toename terugkoopverplichtingen	699.398	334.526
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	100.880	48.611

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

8.6.15. Opbrengsten overige activiteiten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Beheerdiensten	1.040	9.544
Overige bedrijfsopbrengsten	533.011	402.815
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	534.051	412.359

Dit betreft de jaarlijkse opbrengst van de zonnepanelen.

8.6.16. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	370.082	370.114
Materiële vaste activa	370.082	370.114

De afschrijvingen zijn alsvolgt gealloceerd:

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Lasten servicecontracten	26.759	35.589
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	137.208	141.799
Lasten onderhoudsactiviteiten	61.980	55.687
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Activering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (via waarderverandering)	22.055	13.963
Lasten verkocht vastgoed in portefeuille	-	-
Lasten leefbaarheid	27.106	25.260
Overige organisatiekosten	94.974	97.816
Totaal	370.082	370.114

8.6.17. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Lonen en salarissen	6.397.717	5.581.257
Sociale lasten	1.024.695	888.410
Pensioenlasten	706.636	685.054
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	8.129.048	7.154.721

De personeelskosten zijn alsvolgt gealloceerd

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Lasten servicecontracten	620.636	626.800
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.815.804	2.521.330
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.098.975	1.070.954
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Activering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (via waardeverandering)	560.109	294.219
Lasten verkocht vastgoed in portefeuille	-	-
Lasten leefbaarheid	661.111	460.204
Overige organisatiekosten	2.372.413	2.181.214
Totaal	8.129.048	7.154.721

8.6.18. Overige organisatiekosten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	1.977.789	1.956.858
Automatiseringskosten	1.083.319	961.745
Bestuurs- en toezichtkosten	22.014	35.327
Huisvestigingskosten	387.490	578.632
Overige personeelskosten	3.712.709	3.715.455
Overige beheerskosten	37.253	-
Subtotaal beheerskosten	7.220.574	7.248.017
Heffingen:		
Belastingen	3.078.373	2.948.254
Verzekeringen	427.577	400.848
Contributies	71.150	64.160
Subtotaal heffingen	3.577.100	3.413.262
Overige bedrijfslasten:		
Servicekosten	2.251.234	2.633.666
Beheer door derden	44.659	43.024
Subtotaal overige bedrijfslasten	2.295.893	2.676.690
Totaal overige organisatiekosten	13.093.567	13.337.969

De beheerkosten zijn alsvolgt gealloceerd:

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Lasten servicecontracten	129.752	163.905
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.527.687	2.613.915
Lasten onderhoudsactiviteiten	699.982	764.288
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	282.353	230.339
Lasten leefbaarheid	183.456	108.069
Overige organisatiekosten	3.397.344	3.367.501
Totaal	7.220.574	7.248.017

De post Overige organisatiekosten in de functionele winst en verliesrekening is als volgt opgebouwd:

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Vrijval agio Vestialening	102.009-	101.467-
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorparaties	52.573	46.566
Obligoheffing WSW	81.478	370.138
Afronding kostenverdeel resultaat 2024	5	-
Toegerekende afschrijvingen	94.974	97.813
Toegerekende lonen en salarissen	2.372.413	2.181.832
Toegerekende beheerskosten	3.397.344	3.369.430
Totaal overige organisatiekosten	5.896.778	5.964.312

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria via de overige bedrijfslasten ten laste van het resultaat gebracht:

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Accountantscontrole Jaarrekening	163.362	165.600
Assurnace dVi	16.607	15.900
Nagekomen accountantskosten	-	20.831
	179.969	202.331

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door binnenlandse en buitenlandse accountantskantoren.

De totale honoraria van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

8.6.19. Kosten omtrent leefbaarheid

Alle bedragen in hele euro's

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:	2024	2023
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	142.865	58.886
Leefbaarheid (cyclisch)	476.635	374.962
Toegerekende personeelskosten	661.111	460.204
Toegerekende overige organisatiekosten	183.456	108.069
Toegerekende afschrijvingen	27.106	25.260
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	1.491.173	1.027.381

8.6.20. Totaal van financiële baten en lasten

Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	315.903	425.628
Renteopbrengsten leningen	4.919	187.877
Overige opbrengsten	3.030-	3.047-
Totaal Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	317.792	610.458

Overige rentebaten en soortgelijk opbrengsten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Rentebaten rekening-courant en deposito's	364.980	-
Overige rentebaten	64.243	53.327
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	429.223	53.327

Rentelasten en soortgelijke kosten

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
Rentelasten schulden aan overheid en banken	8.702.625-	7.624.642-
Rentelasten rekening-courant	199-	276.841
Overige rentelasten	83.697-	58.153-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	8.786.521-	7.405.954-

In de post 'Rentelasten schulden aan overheid en banken' hebben we een rentelast opgenomen voor de aanpassing van de waarde van het embedded derivaat van € 231.755 (in 2023 was dit een renteopbrengst van € 130.605). De aan de bank verschuldigde rentelast is € 8.470.870 (in 2023 was dit € 7.571.789).

8.6.21. Belastingen

Alle bedragen in hele euro's

	2024	2023
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	4.338.648-	4.074.841-
Correctie belasting voorgaande jaren	37.086	6.326.582
Mutatie latente belastinglast / bate	737.607-	4.704.333-
Totaal belastingen	5.039.169-	2.452.592-

Dit is het werkelijke tarief voor de vennootschapsbelasting in 2024:

	2024		2023
t/m € 200.000	19,00%	t/m € 395.000	19,00%
meer dan € 200.000	25,80%	meer dan € 395.000	25,80%
Effectieve belastingtarief	4,43%	Effectieve belastingtarief	9,70%

Alle bedragen in hele euro's

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat	**2024**	**2023**
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	113.740.464	30.516.532-
correctie comm. genomen afschrijvingen mva in exploitatie	-1.114.528	-1.708.235
correctie overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-98.325.783	44.653.561
correctie fictie algemene kosten	22.825	15.958
correctie comm. resultaat verkopen bestaand bezit	-827.203	-77.171
correctie commercieel-fiscale activering	-358.440	-
correctie fiscaal niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	3.731.842	3.479.092
Belastbaar bedrag	16.869.177	15.846.673
Belastingbedrag 19,0% over € 200.000,-	-38.000	-38.000
Belastingbedrag over het meerdere	-4.300.648	-4.036.841
Totaal	4.338.648-	4.074.841-

Alle bedragen in hele euro's

Mutatie latente belastinglast / bate	2024	2023
Mutatie actieve latentie 2024 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2024 t/m 2058 met betrekking tot de leningportefeuille O/G	24.326-	50.550-
Mutatie actieve latentie 2023 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2023 t/m 2057 met betrekking tot de embedded derivaten	-	941.520-
Mutatie actieve latentie 2024 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2024 t/m 2025 met betrekking tot de nieuwbouwprojecten	547.702-	26.480
Mutatie actieve latentie 2024 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2025 t/m 2069 met betrekking tot de afschrijvingen	168.206-	89.155
Mutatie actieve latentie 2024 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2024 t/m 2029 met betrekking tot de onderhoudsvoorziening	3.283	4.784.872-
Mutatie actieve latentie 2024 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2025 t/m 2069 met betrekking tot de ATAD rente	656-	956.974
Totaal mutatie latente belastinglast / bate	737.607-	4.704.333-

Alle bedragen in hele euro's

Correcties belasting voorgaande jaren	2024	2023
Correctie VPB aanslag 2016, te betalen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte		-
Correctie VPB aanslag 2018, te ontvangen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte	-	6.625.613
Correctie VPB 2021, te betalen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte	16.065-	299.031-
Correctie VPB 2022, te betalen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte	87.265-	-
Correctie VPB 2023, te betalen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte	140.416	-
Totaal correcties belasting voorgaande jaren	37.086	6.326.582

8.7. Overige informatie

8.7.1. Werknemers

Gedurende 2024 had Uwoon gemiddeld 98,68 fte in dienst (in 2023 was dat 93,57 fte).
Er werkten geen medewerkers buiten Nederland.
Per ultimo 2024 had Uwoon 102,72 fte in dienst (in 2023 was dat 95,87 fte). Dit was de verdeling van de fte's over de afdelingen:

Afdeling	FTE 2024	FTE 2023
Wonen	51,53	48,78
Vastgoed	19,47	18,36
Strategie, Bedrijfsvoering en Organisatie	29,16	25,17
Bestuur	2,56	3,56

8.7.2. Bestuurders en commissarissen

Sinds 1 januari 2013 geldt de Wet normering topinkomens (WNT). De WNT is van toepassing op Uwoon. Ons bezoldigingsmaximum is gebaseerd op klasse F. In 2024 bedraagt dit maximum € 195.000 voor de directeur-bestuurder, € 29.250 voor de voorzitter van de raad van commissarissen en € 19.500 voor de leden van de raad van commissarissen. In 2024 is het bezoldigingsmaximum niet overschreden.

Bezoldiging topfunctionaris

Gegevens 2024 **bedragen x € 1**	**F.G. Imming**
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 158.201
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.591
Subtotaal	€ 180.792
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 180.792
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023 **bedragen x € 1**	**F.G. Imming**
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 149.319
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.094
Subtotaal	€ 170.413
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 187.000
Totale bezoldiging	€ 170.413

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 bedragen x € 1	A.H. Brouwer	A.H. Brouwer	C. van Dijk	M. van Esterik	J.M. Ester	M. Boeijen	A.R. Hanlo
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/04-31/12	01/01-31/03	01/01-31-12	01/01-31-12	01/01-31-12	01/01-31-12	01/01-31/03
Bezoldiging							
Bezoldiging	€ 17.550	€ 3.900	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 11.702	€ 5.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.977	€ 4.848	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500	€ 14.652	€ 7.273
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 17.550	€ 3.900	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 11.702	€ 5.850
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023 bedragen x € 1	A.H. Brouwer	A.H. Brouwer	C. van Dijk	M. van Esterik	J.M. Ester	M. Boeijen	A.R. Hanlo
Functiegegevens		Lid	Lid	Lid	Lid		Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023	N.v.t.	01/03-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	N.v.t.	01/01-31/12
Bezoldiging							
Totale bezoldiging		€ 12.467	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960		€ 22.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 15.677	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700		€ 28.050

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

8.8 Financiële bijlage

8.8.1. Balans DAEB per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming) Alle bedragen in hele euro's

ACTIVA	31-12-2024		31-12-2023	
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.644.426.092		1.505.279.822	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.639.309		12.213.543	
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.647.065.401		1.517.493.365
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.182.898		3.830.597	
Totaal van materiële vaste activa		4.182.898		3.830.597
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	30.092.985		28.073.006	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.340.000		6.235.000	
Latente belastingvordering	-		-	
Overige vorderingen	584.527		586.435	
Totaal van financiële vaste activa		36.017.512		34.894.441
Totaal van vaste activa		1.687.265.811		1.556.218.403
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Overige voorraden	307.305		268.989	
Totaal van voorraden		307.305		268.989

Vorderingen				
Huurdebiteuren	629.489		668.463	
Overheid	-		489	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.069.279		1.419.820	
Belastingen en premies sociale verzekering	2.961.056		8.213.403	
Overige vorderingen	332.013		281.416	
Overlopende activa	464.498		429.110	
Totaal van vorderingen		6.456.335		11.012.701
Liquide middelen		7.900.209		2.137.378
Totaal van vlottende activa		14.663.849		13.419.068
TOTAAL VAN ACTIVA		1.701.929.660		1.569.637.471

Alle bedragen in hele euro's

PASSIVA	**31-12-2024**		**31-12-2023**	
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	1.083.477.312		1.000.837.559	
Overige reserves	162.978.293		278.587.170	
Nettoresultaat boekjaar	108.701.295		-32.969.124	
Totaal van eigen vermogen		1.355.156.900		1.246.455.605
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	22.999.700		30.288.931	
Latente belastingverplichtingen	3.108.187		3.109.580	
Totaal van voorzieningen		26.107.887		33.398.511
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	290.691.767		265.072.569	
Schulden aan rechtspersonen en vennoot-schappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	2.000.000		2.000.000	
Overige schulden	5.406.172		5.201.599	
Totaal van langlopende schulden		298.097.939		272.274.168

KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid		12.407		13.875
Schulden aan banken		12.305.977		2.300.070
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.155.811		6.137.776
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-		-
Overige schulden		4.869.397		4.528.696
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering		2.535.105		3.827.119
Overlopende passiva		688.237		701.651
Totaal van kortlopende schulden			22.566.934	17.509.187
TOTAAL VAN PASSIVA			1.701.929.660	1.569.637.471

8.8.2. Balans Niet-DAEB per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming) Alle bedragen in hele euro's

ACTIVA	**Ref.**	**31-12-2024**		**31-12-2023**	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	*8.5.1*				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	*8.5.1.1*	32.020.140		30.247.162	
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	*8.5.1.2*	5.923.619		5.123.341	
Totaal van vastgoedbeleggingen			37.943.759		35.370.503
Materiële vaste activa	*8.5.2*				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*8.5.2.1*	32.133		20.771	
Totaal van materiële vaste activa			32.133		20.771
Financiële vaste activa	*8.5.3*				
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	*8.5.3.2*	2.000.000		2.000.000	
Latente belastingvordering	*8.5.3.3*	1.567		740.567	
Overige vorderingen	*8.5.3.4*	14.398		22.608	
Totaal van financiële vaste activa			2.015.965		2.763.175
Totaal van vaste activa			39.991.857		38.154.449

VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	*8.5.4*				
Vastgoed bestemd voor verkoop	*8.5.4.1*	-		-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	*8.5.4.2*	-		462.707	
Overige voorraden	*8.5.4.3*	7.123		7.123	
Totaal van voorraden			7.123		469.830
Vorderingen	*8.5.6*				
Huurdebiteuren	*8.5.6.1*	4.983		7.803	
Overheid	*8.5.6.2*	-		2.803	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	*8.5.6.3*	-		-	
Belastingen en premies sociale verzekering	*8.5.6.4*	988.794		988.794	
Rekening Courant deelnemingen		-		-	
Overige vorderingen	*8.5.6.5*	-		9.000	
Overlopende activa	*8.5.6.6*	57.348		19.237	
Totaal van vorderingen			1.051.125		1.027.637
Liquide middelen	*8.5.7*		2.080.981		1.052.585
Totaal van vlottende activa			3.139.229		2.550.052
TOTAAL VAN ACTIVA			43.131.086		40.704.501

(voor resultaatbestemming) Alle bedragen in hele euro's

PASSIVA	Ref.	31-12-2024		31-12-2023	
EIGEN VERMOGEN	*8.5.8*				
Herwaarderingsreserve	*8.5.8.1*	20.939.901		18.647.172	
Overige reserves	*8.5.8.3*	7.133.107		7.849.548	
Nettoresultaat boekjaar		2.019.977		1.576.286	
Totaal van eigen vermogen			30.092.985		28.073.006
VOORZIENINGEN	*8.5.9*				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	*8.5.9.1*	-		-	
Totaal van voorzieningen			-		-
LANGLOPENDE SCHULDEN	*8.5.10*				
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	*8.5.11.3*	5.340.000		6.235.000	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*8.5.10.4*	5.537.044		4.837.646	
Waarborgsommen	*8.5.10.5*	3.406		-	
Totaal van langlopende schulden			10.880.450		11.072.646
KORTLOPENDE SCHULDEN	*8.5.11*				
Schulden aan overheid	*8.5.11.1*	-		298	
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	*8.5.11.3*	2.069.279		1.419.820	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	*8.5.11.4*	-		-	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	*8.5.11.5*	-		-	
Overlopende passiva	*8.5.11.7*	88.372		139.029	
Totaal van kortlopende schulden			2.157.651		1.558.849
TOTAAL VAN PASSIVA			43.131.086		40.704.501

8.8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2024

Functioneel model — Alle bedragen in hele euro's

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	8.6.1	67.022.789	64.992.134
Opbrengsten servicecontracten	8.6.2	2.688.036	2.942.510
Lasten servicecontracten	8.6.3	-2.947.891	-3.354.022
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.6.4	-5.750.157	-5.447.950
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.6.5	-27.184.300	-29.244.811
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.6.6	-3.467.641	-3.322.943
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.360.836	26.564.918
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6.7	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6.8	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.6.10	1.682.789	270.022
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.6.10	-1.116.981	-255.997
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		565.808	14.025
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.6.11	-11.479.585	-37.799.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.6.12	106.016.442	-7.142.231
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		94.536.857	-44.941.482
Opbrengsten overige activiteiten	8.6.15	524.210	405.640
Kosten overige activiteiten	8.6.15	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		524.210	405.640
Overige organisatiekosten	8.6.18	-5.746.436	-5.824.160
Kosten omtrent leefbaarheid	8.6.19	-1.482.740	-1.012.765
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	8.6.20	452.650	578.279
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.6.20	429.223	53.327
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.6.20	-8.822.922	-7.258.892
Totaal van financiële baten en lasten		-7.941.049	-6.627.286
Totaal van resultaat voor belastingen		110.817.486	31.421.110-
Belastingen	8.6.21	4.136.168-	-3.124.300
Resultaat uit deelnemingen		2.019.977	1.576.286
Totaal van resultaat na belastingen		108.701.295	32.969.124-
Totaal van nettoresultaat na belastingen		108.701.295	32.969.124-

8.8.4. Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2024

Functioneel model — Alle bedragen in hele euro's

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	8.6.1	1.785.384	1.705.884
Opbrengsten servicecontracten	8.6.2	70.237	92.994
Lasten servicecontracten	8.6.3	90.185-	113.541-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.6.4	132.939-	147.982-
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.6.5	413.807-	528.117-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.6.6	122.180-	123.061-
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.096.510	886.177
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6.7	2.528.296	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6.8	2.178.011-	105.168-
Toegerekende organisatiekosten	8.6.9	18.206	14.338
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		368.491	90.830-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.6.10	-	373.439
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.6.10	-	310.293-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	63.146
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.6.12	1.604.488	260.406
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.6.13	100.880	48.611
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.705.368	309.017
Opbrengsten overige activiteiten	8.6.15	9.841	6.719
Kosten overige activiteiten	8.6.15	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		9.841	6.719
Overige organisatiekosten	8.6.18	150.342-	140.152-
Kosten omtrent leefbaarheid	8.6.19	8.433-	14.616-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	8.6.20	32.221	32.179
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.6.20	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.6.20	130.678-	147.062-
Totaal van financiële baten en lasten		98.457-	114.883-
Totaal van resultaat voor belastingen		2.922.978	904.578
Belastingen	8.6.21	903.001-	671.708
Totaal van resultaat na belastingen		2.019.977	1.576.286
Totaal van nettoresultaat na belastingen		2.019.977	1.576.286

8.8.5. Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

Volgens de directe methode — Alle bedragen in hele euro's

	2024		2023	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	67.261.039		65.275.480	
Vergoedingen	2.796.278		2.470.939	
Overige bedrijfsontvangsten	532.856		554.349	
Ontvangen interest	495.440		454.703	
Saldo ingaande kasstromen		71.085.613		68.755.471
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	8.079.901		7.113.579	
Onderhoudsuitgaven	28.488.609		27.388.105	
Overige bedrijfsuitgaven	13.913.161		12.837.678	
Betaalde interest	7.950.102		7.720.884	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	242.247		536.748	
Verhuurdersheffing			-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	415.954		321.858	
Vennootschapsbelasting	950.789-		4.937.070	
Saldo uitgaande kasstromen		58.139.185		60.855.922
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		12.946.428		7.899.549
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.683.916		267.959	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		1.683.916		267.959
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	15.508.428		15.479.634	
Verbeteruitgaven	29.206.312		12.323.802	
Aankoop	-		327.333	
Investeringen overig	752.151		226.451	
Totaal van verwervingen van MVA		45.466.891		28.357.220
Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA		43.782.975-		28.089.261-

Volgens de directe methode

Alle bedragen in hele euro's

	2024		2023	
FVA				
Ontvangsten overig	-		9.408	
Ontvangen aflossing interne lening	895.000		895.000	
Uitgaven overig	-		13.650	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		895.000		890.758
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		***42.887.975-***		***27.198.503-***
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	45.000.000		7.000.000	
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	9.295.622		3.294.388	
Aflossing interne leningen				
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**35.704.378**		**3.705.612**
Toename (afname) van geldmiddelen		**5.762.831**		**15.593.342-**
Wijziging kortgeld		-		-
Geldmiddelen aan het begin van de periode		2.137.378		17.730.720
Geldmiddelen aan het einde van de periode		7.900.209		2.137.378
Toename (afname) van geldmiddelen		**5.762.831**		**15.593.342-**

8.8.6. Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024

Volgens de directe methode — Alle bedragen in hele euro's

	2024		2023	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	1.792.508		1.724.950	
Vergoedingen	112.735		124.342	
Overige bedrijfsontvangsten	8.266		9.560	
Ontvangen interest	36.600		36.600	
Saldo ingaande kasstromen		1.950.109		1.895.452
Uitgaven				
Erfpacht	44.659		43.024	
Betalingen aan werknemers	206.448		182.400	
Onderhoudsuitgaven	375.258		465.348	
Overige bedrijfsuitgaven	341.630		423.590	
Betaalde interest	130.479		146.858	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2.127		-	
Verhuurdersheffing	-		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	4.081		11.590	
Vennootschapsbelasting	-		325.000	
Saldo uitgaande kasstromen		1.104.682		1.597.810
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		845.427		297.642
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	794-		373.440	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	1.200.091		577.922	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		1.199.297		951.362
Uitgaven				
Verbeteruitgaven	23.916		33.334	
Nieuwbouw verkoop	79.545		148.178	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Investeringen overig	17.867		4.616	
Totaal van verwervingen van MVA		121.328		186.128
Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA		1.077.969		765.234

Volgens de directe methode

Alle bedragen in hele euro's

	2024		2023	
FVA				
Ontvangen aflossing interne lening	-		-	
Verstrekken interne lening	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		***1.077.969***		***765.234***
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Aflossingen interne leningen	895.000		895.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**895.000-**		**-895.000**
Toename (afname) van geldmiddelen		**1.028.396**		**167.876**
Wijziging kortgeld		-		-
Geldmiddelen aan het begin van de periode		1.052.585		884.709
Geldmiddelen aan het einde van de periode		2.080.981		1.052.585
Toename (afname) van geldmiddelen		**1.028.396**		**167.876**

Verklaring bestuur

Het bestuur van Stichting Uwoon verklaart:

1. dat de stichting haar middelen uitsluitend bestemt voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting;
2. dat het bestuur op 25 juni 2025 het jaarverslag 2024 heeft opgesteld;
3. dat de raad van commissarissen op 25 juni 2025 de door het bestuur opgestelde jaarrekening 2024 heeft vastgesteld;
4. dat de accountant met betrekking tot de jaarrekening 2024 een goedkeurende verklaring heeft afgegeven.

R. van Dieren
Directeur-bestuurder ad interim

Harderwijk, 25 juni 2025

Verklaring raad van commissarissen

De leden van de raad van commissarissen van Uwoon verklaren kennis te hebben genomen van de door het bestuur opgestelde jaarstukken 2024, met de daarin opgenomen jaarrekening en de daarbij behorende door de accountant afgegeven verklaring.
De raad van commissarissen heeft het door het bestuur opgestelde jaarverslag inclusief jaarrekening op 25 juni 2025 vastgesteld.

De heer mr. A.H. Brouwer, voorzitter

Mevrouw drs. J.M. Ester

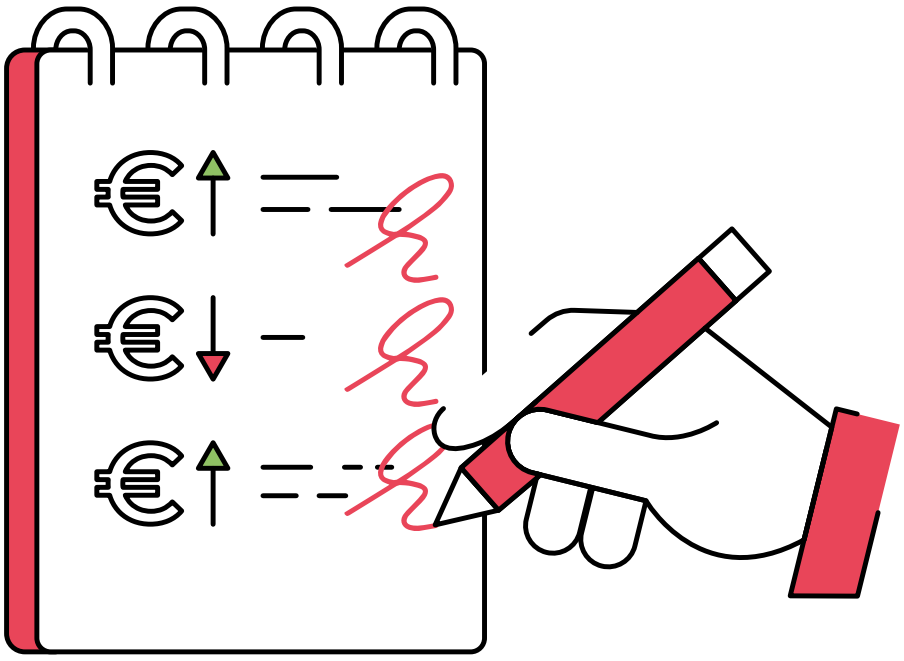
Mevrouw M. van Esterik MPM

Mevrouw drs. M.C.M. Boeijen

De heer drs. C. van Dijk

Harderwijk, 25 juni 2025

9. Overige gegevens



9.1. Statutaire winstbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de winstbestemming.

9.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Uwoon

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Uwoon te Harderwijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Uwoon op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Uwoon zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 29,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. handelt tevens onder de namen: BDO Audit & Assurance B.V., BDO Accountants, BDO Technology Risk Assurance.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam ‘BDO’ optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,5 miljoen respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 66.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Uwoon heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Uwoon die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5.9 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn risicomanagement inclusief frauderisicoanalyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de klokkenluidersregeling en integriteitscode bij Uwoon. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de

interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	**Controlewerkzaamheden en waarnemingen**
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;

	▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Uwoon bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	**Onze controleaanpak en observaties**
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1,7 miljard wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Stichting Uwoon. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Uwoon past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Uwoon aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de

waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	**Onze controleaanpak en observaties**
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Uwoon gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteits-veronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;

voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties In hoofdstuk 8.5 van de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw in maart 2025.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Uwoon vanaf de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 25 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Uwoon
T 0341 - 41 68 94
E info@uwoon.nl
A Deventerweg 5,
3843 GA Harderwijk
W uwoon.nl