Jaarverslag en jaarrekening 2025



Inhoudsopgave

Voorwoord 5

1. Kijk op passend wonen 6

1.1. Beschikbaarheid 7

1.2. Huurbeleid 12

1.2.1. Huurbeleid 12
1.2.2. Slaagkans 12
1.2.3. Jaarlijkse huurverhoging 13

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. Inzet op doorstroming 15
1.3.4. Vastgoedsturing en acquisitie 15

1.4. Nieuwbouw en andere investeringen 16

1.5. Dagelijks onderhoud 17

1.6. Duurzaamheid 19

2. Oog voor onze huurder 20

3. Omzien in de buurt 24

4. Zien waar we kunnen samenwerken 27

5. Zicht vanuit een sterke organisatie 30

5.1. Inleiding 31

5.2. Effectief en efficiënt werken met een solide basis 31

5.3. Vernieuwing en optimalisatie 31

5.4. Goed werkgeverschap 31

5.5. Formatie en bezetting 32

5.6. Medewerkerstevredenheid 32

5.7. Arbo 33

5.8. Doorgroeiende medewerkers vanuit samenwerken, creativiteit, autonomie en plezier 34

5.9. Risicomanagement en interne beheersing 34

5.9.1. Strategische risico's 34
5.9.2. Financiële risico's 36
5.9.3. Operationele risico's 37
5.9.4. Risicobeheersing 39

6. Financieel 41

6.1. Treasury 42

6.1.1. Treasurycommissie 42
6.1.2. Treasury activiteiten 2025 43
6.1.3. Derivaten 43

6.1.4. Cashmanagement 43
6.1.5. Kasstromen 43
6.2. Waarde vastgoed en vermogen 44
6.3. Resultaatontwikkeling 49
6.4. Fiscaliteit 51
6.5. Verwachting 51

7. Governance 54
7.1. Bestuur 56
7.1.1. Inleiding 56
7.1.2. Beschouwing directeur-bestuurder op 2025 56
7.1.3. Nevenactiviteiten en netwerken van de directeur-bestuurder in 2025 58
7.1.4. Verantwoording PE-punten 58
7.1.5. Bezoldiging 59
7.1.6. Managementteam vergadering (bestuur en managers) 59
7.2. Verslag raad van commissarissen 59
7.2.1. Toezichtskader en Toetsingskader 61
7.2.2. Samenstelling raad van commissarissen 62
7.2.3. Rooster van aftreden 64
7.2.4. Verantwoording PE-punten 65
7.2.5. Vergaderingen 2025 65
7.2.6. Vooruitblik 2026 67
7.2.7. Commissies 68
7.2.8. Vergoedingen Raad van Commissarissen 70
7.2.9. Zelfevaluatie 70
7.2.10. Dankwoord 71
7.3. Verantwoording 71

8. Jaarrekening 72
8.1. Balans per 31 december 2025 73
8.2. Winst-en-verliesrekening over 2025 75
8.3. Kasstroomoverzicht over 2025 76
8.4. Toelichting op de jaarrekening 78
8.4.1. Algemeen 78
8.4.2. Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 81
8.4.3. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 96
8.4.4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 101
8.5. Toelichting op de balans per 31 december 2025 102
8.5.1. Vastgoedbeleggingen 102
8.5.2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 107
8.5.3. Financiële vaste activa 108
8.5.4. Voorraden 108
8.5.6. Vorderingen 109
8.5.7. Liquide middelen 110
8.5.8. Eigen vermogen 110
8.5.9. Voorzieningen 111
8.5.10. Langlopende schulden 114
8.5.11. Kortlopende schulden 116
8.5.12 Niet uit de balans blijkende verplichtingen 117

8.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025 **120**
8.6.1. Huuropbrengsten 120
8.6.2. Opbrengsten servicecontracten 120
8.6.3. Lasten servicecontracten 120
8.6.4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten 121
8.6.5. Lasten onderhoudsactiviteiten 121
8.6.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 121
8.6.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling 122
8.6.8. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling 122
8.6.9. Toegerekende organisatiekosten 122
8.6.10. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille 122
8.6.11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 123
8.6.12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 124
8.6.13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden 124
8.6.15. Opbrengsten overige activiteiten 124
8.6.16 Kosten toerekening op basis van Functionele Winst- en Verliesrekening 125
8.6.17 Toerekening organisatiekosten 125
8.6.18 Overige organisatiekosten 128
8.6.19. Kosten omtrent leefbaarheid 129
8.6.21. Belastingen 130
8.7. Overige informatie **131**
8.7.1. Werknemers 131
8.7.2. Bestuurders en commissarissen 132
8.8 Financiële bijlage **135**
8.8.1. Balans DAEB per 31 december 2025 135
8.8.2. Balans Niet-DAEB per 31 december 2025 137
8.8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2025 140
8.8.4. Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2025 141
8.8.5. Kasstroomoverzicht DAEB over 2025 142
8.8.6. Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025 144
Verklaring bestuur 146
Verklaring raad van commissarissen 147

9. Overige gegevens **148**
9.1. Statutaire winstbestemming **149**
9.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant **149**

Voorwoord

Voor u liggen de jaarstukken van Uwoon van 2025. 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 en Harderwijk werken we voor en met zowel huurders als partners aan leefbare wijken en buurten.

Kracht van samen

Uwoon gelooft in de kracht van 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. Het groot onderhoud aan de Goeman Borgesiuslaan in Harderwijk is een mooi voorbeeld waar we samen met huurders en partners werken aan een leefbare wijk. We staan voor een goede dienstverlening, waarbij we respectvol met elkaar omgaan.

Resultaten nieuwbouw en verduurzaming 2025

In 2025 hebben we ons onverminderd ingezet voor nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud van onze woningen. Tegelijkertijd lukte het niet om alle ambities volledig te realiseren. De realisatiegraad bedroeg 64,0% voor nieuwbouw- en investeringsprojecten en 82,9% voor onderhoud. Verschillende factoren, zoals het volle elektriciteitsnet en de beperkingen rond natuur en stikstof op de Veluwe, zorgden voor vertraging in de uitvoering van nieuwbouwprojecten. Binnen het planmatig onderhoud bleek in een aantal projecten minder dan 70% van de huurders akkoord te gaan met de voorgestelde aanpak. Deze ervaringen leveren waardevolle leerpunten op voor toekomstige projecten, vooral als het gaat om participatie en communicatie. Daarnaast bleven we werken aan passend wonen: met de inzet van onze verhuiscoach stimuleren we doorstroming en ondersteunen we huurders bij het vinden van een woning die beter aansluit bij hun situatie.

Tevreden huurders en medewerkers

Onze huurders waarderen onze dienstverlening. Huurders geven de dienstverlening van Uwoon gemiddeld een 7,9. 93% van de huurders was in 2025 tevreden. We scoren een A op het huurdersoordeel van de benchmark. Ook onze medewerkers zijn positief, het werkplezier krijgt een 8.4. Medewerkers werken prettig samen in hun team, voelen zich veilig in hun werk en bevelen Uwoon aan als werkgever.

Samen zichtbaar iedere dag beter

Tot slot, ik ben per 1 oktober 2025 gestart als directeur-bestuurder. Ik wil alle samenwerkingspartners en medewerkers bedanken voor de prettige start bij Uwoon. Ik kijk ernaar uit om samen de komende jaren mooie prestaties voor huurders en woningzoekenden te leveren.

Samen geven we invulling aan onze missie: **Zichtbaar iedere dag beter.**

Martine Huizinga
Directeur-bestuurder

1. Kijk op passend wonen



Zicht
vanuit een sterke organisatie

Het bieden van betaalbare woningen is onze topprioriteit. We kijken daarbij naar de totale woonlasten zoals huur en energiekosten. Ook zorgen we dat ons woningaanbod past bij de vraag naar woningen in de regio. We sturen op passend wonen. Dat betekent dat de woning, de locatie en de huurprijs passen bij de samenstelling en het inkomen van het huishouden.

1.1. Beschikbaarheid

Huisvesting primaire doelgroep
Uwoon dient wettelijk minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 900,07) toe te wijzen aan de primaire doelgroep. In 2025 voldeden we hier ruim aan (zie tabel).

Primaire doelgroep	Toegewezen in 2025	Overheidseis in 2025
Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 49.669 / meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.847	95,54%	85,00%

Verhuringen 2025
In 2025 hebben we 478 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 2025 hebben gedaan. Het percentage laat de verhouding zien ten opzichte van het totaal aantal directe bemiddelingen.



Onderhoud en verbetering aan de Gelreweg in Ermelo

Directe bemiddeling	Verhuringen	Percentage
Bijzondere toewijzing	17	11,6%
Centrale Uitgang	18	12,3%
Medische indicatie	2	1,4%
Stadsvernieuwing	1	0,7%
Vergunninghouders	39	26,7%
Woningruil	38	26,0%
Zorggroep NVW	1	0,7%
Zorgindicatie	30	20,5%
Totaal	**146**	**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 vol raken en dat er geen plek meer is voor nieuwe mensen die hulp nodig hebben. In 2025 was het doel om maximaal 5% van de vrijkomende woningen te reserveren voor de Centrale Uitgang. We hebben in totaal 4,1% van het totale aantal vrijkomende woningen beschikbaar gesteld (18 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 de gemeenten waar we actief zijn in overleg met ons en collega corporatie Omnia Wonen. Uwoon heeft in elke gemeente een eigen taakstelling. In alle drie de gemeenten was er een achterstand in de taakstelling vanuit 2024. In de tabel hieronder staat de totale taakstelling voor Uwoon (incl. achterstand uit 2024) per gemeente en wat Uwoon heeft gerealiseerd.

Gemeente	Uwoon taakstelling 2025	Uwoon gerealiseerd 2025
Elburg	71	19
Ermelo	72	55
Harderwijk	78	73
Totaal	**221**	**147**

De taakstelling in de gemeente Harderwijk heeft Uwoon bijna gehaald. In de gemeente Ermelo hebben we een inhaalslag gemaakt. Dat kwam door de huisvesting van grote gezinnen, nareizigers en de plaatsing van 7 jongeren in een Nidos-huis. Een opvang voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen.

In Elburg blijft de realisatie achter. Daar zijn geen nareizigers gekomen en waren er geen grote gezinnen om te plaatsen. Net als in de andere gemeenten staan er ook in Elburg veel alleenstaande statushouders gekoppeld. Voor deze groep zijn extra woningen nodig. We willen zoveel mogelijk passend plaatsen. Dat betekent dat we vooral woningen nodig hebben met 1 of 2 slaapkamers. De vraag naar deze woningen blijft groot. Dat geldt ook voor andere doelgroepen, zoals mensen via de Centrale Uitgang.

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

Gemeente	Medisch	Sociaal	Stadsver-nieuwing	Totaal	Percentage
Elburg	4	12	2	18	16,2%
Ermelo	7	13	4	24	21,6%
Harderwijk	18	22	0	40	36,0%
Nunspeet	7	5	0	12	10,8%
Oldebroek	2	4	0	6	5,4%
Putten	3	8	0	11	9,9%
Totaal	**41**	**64**	**6**	**111**	**100%**

Jaartal	Verhuringendirecte bemiddeling)	Alle verhuringen	% van totaal
2021	126	1039	12,1%
2022	101	906	11,1%
2023	101	964	10,5%
2024	136	972	14,0%
2025	111	1062	10,5%

In 2025 zien we een daling van het aantal verhuringen aan urgenten t.o.v. 2024. In 2024 kwam de stijging door een groter aantal stadsvernieuwingsurgenten dan in de andere jaren. In 2025 was de categorie urgenten met een sociale noodsituatie het grootst. Er is een stijging van het aantal toewijzing aan medische urgenten. Steeds meer mensen, jong en oud, ervaren psychische problematiek.

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 en Ermelo is het percentage 20% en in Harderwijk 10%.

In de gemeente Elburg (10,7%) en de gemeente Ermelo (14,3%) hebben we de doelstelling van 20% niet gehaald. Dit komt door de grote druk op de woningmarkt en de verschillende doelgroepen die we een woning moeten bieden. In de gemeente Harderwijk is met 9,9% de doelstelling van 10% bijna gehaald.

Mutatiegraad
De mutatiegraad in 2025 was 4,97% dit is een daling ten opzichte van de mutatiegraad in 2024 (5,6%). We zien 6% als een indicatie van een gezonde doorstroming. Omdat we woningen tijdelijk leeg hielden voor groot onderhoud en herstructurering, konden we minder woningen opnieuw verhuren. Daardoor daalde ook de mutatiegraad.

Huurderving
Onze huurderving is gestegen van 0,83% in 2024 naar 1,18% in 2025. We willen woningen zo snel mogelijk opnieuw verhuren. De stijging komt vooral door projectleegstand bij groot onderhoud aan de Goeman Borgesiuslaan in Harderwijk. Ook zorgen in Ermelo een aantal onderhoudsprojecten en sloop/nieuwbouw in Ermelo voor huurderving.

Reden huurderving	Bedrag	Percentage
Mutatieleegstand	€ 133.237	0,19%
Projectleegstand	€ 531.512	0,74%
Leegstand door sloop	€ 125.425	0,17%
Leegstand i.v.m. verkoop/verkocht	€ 21.158	0,03%
Strategische leegstand	€ 37.211	0,05%
Zorgwoning	€ 2.572	0,00%
Totaal	**€ 851.115**	**1,18%**

Huurachterstand
We zetten actief in om huurachterstanden te voorkomen. We benaderen huurders vroegtijdig en werken nauw samen met welzijnspartners.

Ons streefpercentage op het gebied van betaalachterstanden is gelijk aan of lager dan 0,5%. In 2025 zitten we hier ruim onder met een percentage van 0,37%.

	2021	2022	2023	2024	2025
Huurachterstand	0,31 %	0,28%	0,36%	0,24%	0,37%

In 2025 waren er meer huurders met huurachterstand waarbij we een gerechtsdeurwaarder moesten inschakelen. Ook was vaker extra inzet van welzijnsorganisaties nodig. Het ging vooral om huurders die al lange tijd bij Uwoon huren, maar zijn vastgelopen in hun schulden. We zien meer complexe problemen die om een persoonlijke aanpak vragen. In Harderwijk zijn er in 2025 geen gezamenlijke huisbezoeken met Stimenz gedaan vanwege het ontbreken van financiële middelen bij Stimenz. Het wegvallen van deze ondersteuning tijdens de huisbezoeken wordt als een gemis ervaren. We zijn in gesprek om te kijken hoe deze samenwerking in de toekomst weer kan worden hervat.

Ontruimingen door huurachterstand
We streven er altijd naar om zo min mogelijk huurders te ontruimen. Als er sprake is van een huurachterstand zetten we samen met welzijnsorganisaties in op het zoveel mogelijk voorkomen van een ontruiming. Een ontruiming heeft namelijk grote gevolgen voor een huurder. Helaas lukt het niet altijd om dit te voorkomen. Soms zijn we genoodzaakt een woning te ontruimen. In 2025 zijn er in het totaal 2 ontruimingen geweest vanwege een huurachterstand.

Verkoop en aankoop woningen
Uwoon is terughoudend met verkopen van sociale huurwoningen. In 2025 hebben we 3 woningen regulier verkocht. 2 woningen in ‘t Harde en één woning in Doornspijk. Deze

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. Alle 3 de woningen zijn verkocht aan huishoudens die een sociale woning uit de regio hebben verlaten.

Op 1 augustus 2025 hebben wij daarnaast ons bezit in Oldebroek verkocht aan onze collega-corporatie Omnia Wonen. Dit is gedaan via een taakoverdracht. De woningen zijn hiermee in de sociale woningvoorraad van de regio gebleven. Het betrof 67 sociale huurwoningen (en een perceel grond).

Per 2 juni 2025 hebben we 24 sociale huurappartementen aan de Prinsenhof in Ermelo overgenomen van Hof Wonen. Hiermee breidt Uwoon het bezit in Ermelo uit. Voor Hof Wonen biedt de overname een kans om haar volkshuisvestelijke middelen effectiever in te zetten in Den Haag, het kerngebied waar de corporatie actief is.

1.2. Huurbeleid

1.2.1. Huurbeleid

Uwoon hanteert 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 38% 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.

In 2025 zijn we aan de slag gegaan om ons huurbeleid te actualiseren. We hebben hierin nauw samen opgetrokken met onze huurdersorganisaties. Begin 2026 ronden we de actualisatie af.

1.2.2. Slaagkans

Net als voorgaande jaren neemt het aantal actief* woningzoekenden toe in de regio Noord-Veluwe. Door een toename van het aantal verhuringen in de regio bleef, ondanks de toename van het aantal actief woningzoekenden, de slaagkans in 2025 ten opzichte van 2024 gelijk. Dit na jaren van dalende slaagkansen.

Bij Uwoon daalde in 2025 de slaagkans omdat het aantal actief woningzoekenden steeg en het aantal verhuringen daalde.

De doelstelling van Uwoon is om gelijke slaagkansen te bieden voor huishoudens in de verschillende inkomensgroepen. In onderstaande tabel zijn de slaagkansen per inkomensgroep bij Uwoon weergegeven. Net als in de regio is de slaagkans in de eerste inkomensgroep tot minimum inkomen het hoogst. We zien wel steeds meer een gelijke verdeling van de slaagkans.

Slaagkans per inkomensgroep			
Inkomensgroep	**2023**	**2024**	**2025**
Tot minimum inkomen	8,1%	6,5%	5,9%
Minimum – grens passend toewijzen	4,1%	4,7%	3,4%
Grens passend toewijzen – DAEB inkomensgrens	3,7%	5,1%	3,4%
Meer dan DAEB inkomensgrens	5,1%	5,1%	3,8%
Totaal	**6,2%**	**6,2%**	**4,9%**

**een actief woningzoekenden is iemand die ingeschreven is bij Huren Noord-Veluwe en in de betreffende periode minimaal 1 keer op een geadverteerde woning heeft gereageerd.*

1.2.3. Jaarlijkse huurverhoging

Er gelden landelijke richtlijnen om de huur te verhogen. In 2025 gold voor sociale huurwoningen een maximale huurverhoging van 5,0% en voor vrijesectorwoningen een maximale huurverhoging van 4,1%. De huursom mocht maximaal met 4,5% stijgen. Huurders die in aanmerking kwamen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging konden (aanvullend) een verhoging van € 50 of € 100 krijgen.

Uwoon voerde in 2025 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.
- Een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50 of € 100 afhankelijk van het inkomen.

De huursomstijging voor alle huurders met een passend inkomen kwam in 2025 uit op een percentage van 4,29%. Daarmee was de huursomstijging lager dan het door het Rijk

toegestane percentage van 4,5%. Daarnaast was er ruimte om boven de huursom de huur te verhogen voor huurders met een hoger inkomen. Hier heeft Uwoon gebruik van gemaakt. Daarmee is de huursom in totaal met 4,74% toegenomen.

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 1.100 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 2025 is de Woondeal geactualiseerd met bouwafspraken tot en met 2035 en afspraken over ouderenhuisvesting. Dit zijn ambities die zijn ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en gemeenten. Uwoon wil hier maximaal aan bijdragen. De provincie Gelderland signaleert dat de randvoorwaarden vanuit het Rijk niet op orde zijn om deze aantallen te kunnen realiseren.

1.3.2. Prestatieafspraken

Elk jaar maken we prestatieafspraken met de gemeenten Elburg, Harderwijk en Ermelo, de huurdersorganisaties en Omnia Wonen. Eind 2025 hebben we in Ermelo en Harderwijk afspraken voor 2026 en 2027 gemaakt.

We starten hier ieder jaar vóór de zomer mee. Uiterlijk op 1 juli doen wij een bod op de woonvisies van de gemeenten. Na de zomer maken we nieuwe prestatieafspraken. Daarin staat wat wij doen voor voldoende, betaalbare en goed onderhouden huurwoningen in fijne en 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 afspraken zijn de uitwerking van de landelijke prestatieafspraken en de regionale woondeal. Belangrijke doelen zijn het wegwerken van E-, F- en G-energielabels en de bouw van 1.100 woningen. Op beide doelen liggen we op schema (zie 1.4 en 1.6).

In 2025 liepen enkele projecten vertraging op door bezwaren van omwonenden, politieke keuzes, stikstof, hogere bouwkosten en personeelstekorten. Ook netcongestie blijft een risico. Toch is de planning goed gevuld. Samen met gemeenten en bouwpartners hebben we vertrouwen dat we de afspraken op tijd halen. We hebben de voortgang gevolgd en zien dat we de belangrijkste afspraken realiseren.

1.3.3. Inzet op 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. Sinds 2024 hebben we een eigen verhuiscoach en een voorrangsregeling. En vanaf 2025 hebben we het instrument bezettingsnorm tot onze beschikking. We werken hierbij regionaal met elkaar samen. Met de rol van verhuiscoach zijn we in januari 2024 gestart. In totaal heeft de verhuiscoach in 2025 84 huisbezoeken afgelegd en zijn er 26 verhuizingen geweest. Daarmee hebben we ons doel van 104 huisbezoeken voor deze doelgroep niet gehaald. De verhuiscoach heeft echter daarnaast ook vele gesprekken gevoerd met andere geïnteresseerde huurders die van woning wilden ruilen en huurders die (over)last ervaarden van hun woonomgeving. Daarentegen hebben we onze doelstelling van 26 verhuizing wel 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 2025.



Verhuiscoach Chantal



Cathy en Jan zijn verhuisd van een groot huis naar een appartement in Ermelo

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. De pijplijn van nieuwbouwprojecten tot 2030 is goed gevuld. We zien in diverse projecten wel vertraging

optreden (zie 1.3.2). 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 2025 hebben we één nieuwbouwproject opgeleverd: 10 sociale huurappartementen voor jongeren met autisme aan de Handelsweg in Harderwijk. Verder werkten we vooral aan projecten die in 2026 en 2027 worden opgeleverd. In Ermelo, Elburg en Harderwijk wordt gebouwd, we verwachten de eerstkomende jaren in Ermelo de meeste woningen op te leveren.

Ook hebben we geïnvesteerd in verduurzaming en groot onderhoud. Het grootste project was de aanpak van de Goeman Borgesiuslaan in Harderwijk. Van de drie flats met 189 woningen is de eerste klaar. De andere twee volgen in 2026. Bewoners zijn hierbij zorgvuldig begeleid.

De realisatiegraad van onze nieuwbouw- en investeringsprojecten was 64,0%. Vooral vertraging in vergunningen door stikstof zorgde voor uitstel.





Grote opknapbeurt voor 189 appartementen Goeman Borgesiuslaan in Harderwijk

Planmatig onderhoud

We hebben ons fors ingespannen om planmatig onderhoud uit te voeren, maar de realisatie valt in 2025 tegen. De realisatiegraad van planmatig onderhoud + contractonderhoud ligt op 72,9% (totale realisatiegraad voor onderhoud is 82,9%). In een aantal projecten liep de voorbereiding vertraging op. Daarnaast hebben huurders in een aantal projecten bezwaren gemaakt tegen het aanbrengen van een mechanisch ventilatiesysteem. Hiermee hebben we projecten uitgesteld of aangepast. We denken dat de beste technische oplossing is om woningen uitstekend te isoleren én de huurder de tools te geven om de woning makkelijk en goed te kunnen ventileren. Toch zien we onbekendheid

over mechanische ventilatie. Hier leren we van voor de komende jaren. We kijken kritisch naar onze technische keuzes en hoe we tot gedragen onderhoudsprojecten met onze huurders kunnen komen. Bij de renovatie aan de IJsbaanweg in Ermelo was onder de bewoners onvoldoende draagvlak om het project volgens plan uit te voeren. Ook hier speelde onbekendheid met mechanische ventilatie. De rechter sprak voor dit plan uit dat dit project redelijk was, waarmee het project in 2026 alsnog wordt uitgevoerd.

We doen een deel van ons planmatig onderhoud in ketensamenwerking met 3 partners. In 2025 hebben we onze samenwerking geëvalueerd. We zijn daarnaast gestart met het planmatig vernieuwen van badkamers, keukens en toiletten (BKT's) ook met drie vaste partners. Zo kunnen we huurders beter en sneller helpen. In 2025 hebben we de eerste 225 badkamers, keukens en toiletten vernieuwd.

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. Daar hebben we in 2025 hard aan gewerkt en werken we in 2026 verder aan.

Reparatieonderhoud
Geeft een huurder een reparatie door, dan wordt er een afspraak gepland. Wij vinden het belangrijk dat onze eigen medewerkers naar huurders toe gaan. Zo hebben we laagdrempelig contact met onze huurders, kunnen we ze waar nodig van advies voorzien en kunnen onze vakmensen signaleren wanneer er iets aan de hand is bij iemand thuis. 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 2025 was dit 78% (2024 70%). We hebben in 2025 ingezet op het verhogen van dit percentage door analyse van de reparaties waarvan we kunnen leren, duidelijke interne werkafspraken, zoveel mogelijk werkzaamheden zelf oppakken en dit als terugkerend agendapunt in de verschillende teams te bespreken. Hierdoor zien we een stijging van dit percentage.

Als we kijken naar reparatieonderhoud hebben we ongeveer 4,2 miljoen uitgegeven. Ten opzichte van vorig jaar zijn deze kosten gedaald. Binnen het dagelijks onderhoud ligt focus op procesverbetering. Er is meer sturing geweest op uitvoering door de eigen dienst of door externe partijen. Deze sturing heeft geleid tot het feit dat meer werkzaamheden door de eigen dienst zijn uitgevoerd. Het aandeel eigen dienst ten opzichte van derden is daardoor bij met 10% gestegen. Verder is de controle op het boeken van kosten verbeterd. Daardoor komen kosten op de juiste plek in de administratie. Ook vindt er meer overleg

plaats met de afdeling vastgoed over welke werkzaamheden later kunnen plaatsvinden via de begroting van planmatig onderhoud.



Via loting kreeg 20-jarige Philip een woning toegewezen

Mutatieonderhoud
Een woning die vrijkomt, leveren we schoon, veilig en in goede staat op aan de nieuwe huurder. In 2025 hebben we het proces verder verbeterd en zijn we gestart met het programma Beter voor minder. We werkten aan een nieuwe basiskwaliteit, prijsafspraken en meer uniformiteit. In 2026 willen we dit volledig invoeren.

De kosten voor mutatieonderhoud bleven met € 4,5 miljoen ongeveer gelijk aan 2024. Wel waren er minder mutaties: 454 tegenover 501 in 2024. De hogere kosten per woning komen vooral door extra onderhoud, met name aan badkamer, toilet en keuken.

Door de inzet van de verhuiscoach verhuisden relatief meer huurders die lang in hun woning woonden. Ook moesten vaker eerder goedgekeurde voorzieningen worden verwijderd, wat tot hogere herstelkosten leidde.

We 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.

1.6. Duurzaamheid

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.

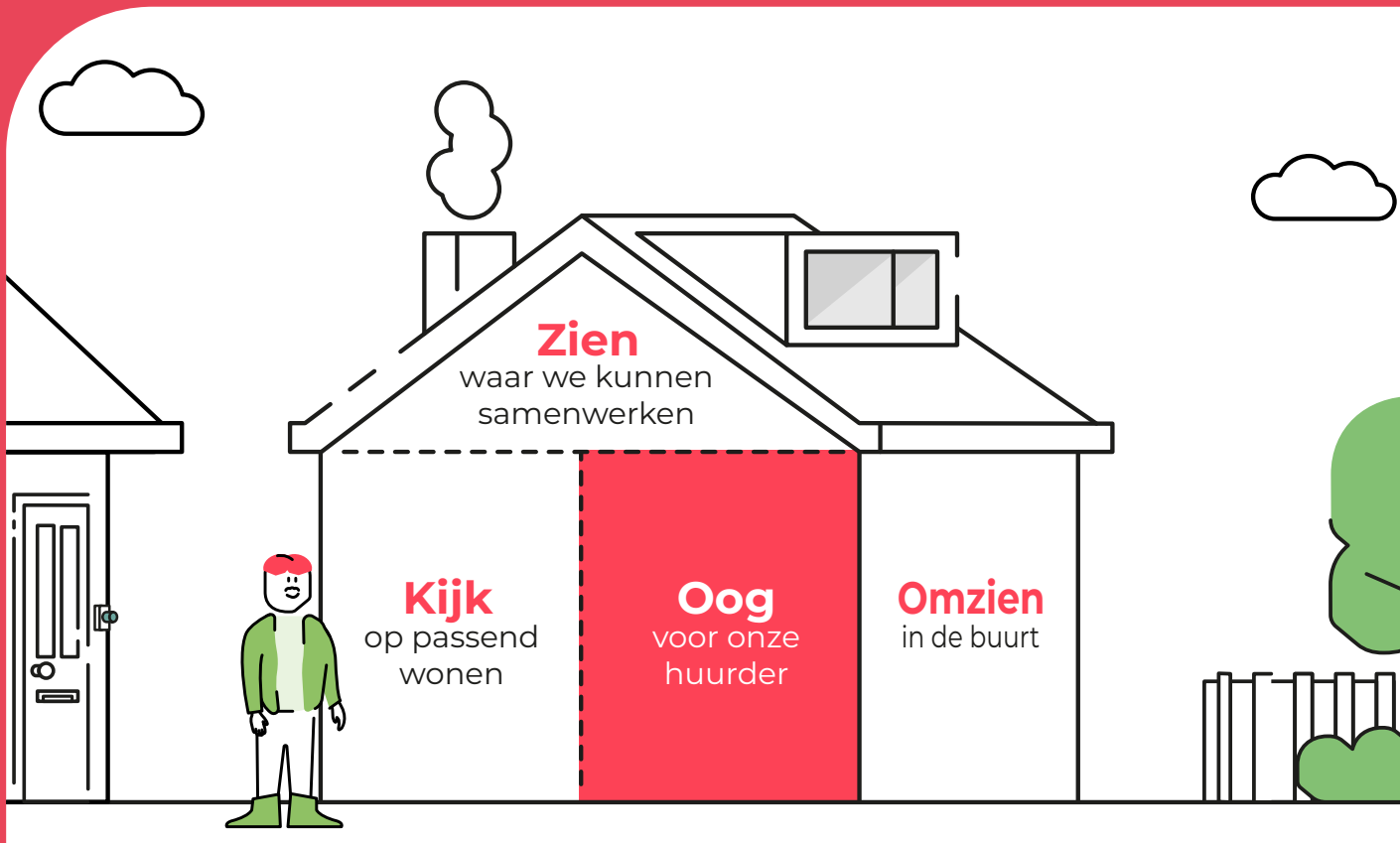
In 2025 is het aantal woningen met een energielabel A of beter 5.442. Dit komt door complexmatige aanpak en werkzaamheden bij mutatie. De EP2-score in onderstaande tabel laat de gemiddelde energielabelwaarde van woningen zien. De gemiddelde EP2 score van Uwoon per 31-12-2025 is 150,82 kWh/m2. Dit gaat om alle woningen, dus inclusief monumenten. We scoren dus een steviger gemiddeld energielabel A.

31-12-2024							152,14					
31-12-2025							150,85					
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 31-12-2024	61	90	124	238	1369	1690	3735	1073	180	274	104	8938
Woningen per klasse 31-12-2025	49	81	127	263	1381	1553	3689	1145	232	271	105	8896

** EP2 = De gemiddelde primaire fossiele energiebehoefte per m²/jr.*

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. We zijn duidelijk. Huurders weten wat ze van ons kunnen verwachten. We bieden keuzes binnen kaders.

Huurderstevredenheid
Uwoon stelt de (toekomstige) huurder centraal. We streven naar een dienstverlening met minimaal een 7,0 en 85% tevredenheid (score 6 of hoger). KWH, het landelijke kwaliteits-centrum voor woningcorporaties, toetst onze dienstverlening. Dit gebeurt maandelijks op 3 meetpunten die meetellen in de benchmark.

Uwoon beschikt over het KWH-label, het gemiddelde cijfer is 7,9 met 93% tevredenheid. En scoort een A op het huurdersoordeel van de benchmark.



Willem en Janna wonen al 65 jaar in hetzelfde huis van Uwoon

De KWH-cijfers zijn in 2025 op 4 onderdelen iets gestegen. Nieuwe huurders en groot onderhoud zijn licht gedaald. Op het onderdeel algemene waardering scoren we een 7,4. Dat is beter dan het landelijk gemiddelde van 7,1. Terugkijkend scoorden we in 2021 op een aantal fronten minder en zijn de cijfers van de jaren daarna mooi stabiel. De cijfers en feedback die huurders ons geven zijn belangrijke input voor het verbeteren van onze werkprocessen.

KWH	2021	2022	2023	2024	2025
Algemene waardering	7,3	7,4	7,3	7,2	7,4
Nieuwe huurders	7,5	7,5	7,5	7,7	7,6
Vertrokken huurders	7,7	8,1	8,0	7,8	7,9
Reparatieverzoek	7,9	8,2	8,0	8,3	8,4
Onderhoud	7,2	7,3	7,3	7,4	7,6
Groot Onderhoud	-	-	-	7,5	7,2
Benchmark	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Nieuwe Huurders	7,2	7,6	7,6	7,6	7,3
Reparatieverzoek	7,7	7,8	7,7	7,9	8,4
Vertrokken huurder	7,2	7,5	7,6	7,4	8,4

Klachtenafhandeling
We streven een goede dienstverlening na. Toch gaan er dingen niet goed, dan kunnen huurders een klacht indienen. Daar leren we van. En soms verschillen we van standpunt. Als huurders daar bezwaar tegen hebben, kunnen ze terecht bij de regionale klachtenadviescommissie.

In 2025 zijn er in totaal 74 klachten ingediend bij Uwoon. Dit is bijna 1/3 minder dan 2024. Toen waren het er 109. De onderwerpen van de klachten waren verschillend. De meeste klachten gingen over onderhoud, zowel planmatig als dagelijks onderhoud.

De regionale klachtenadviescommissie ontving 26 klachten, waarvan 10 over Uwoon. 3 klachten werden intern door ons zelf afgehandeld, 1 werd verwezen naar de huurcommissie. Er waren 5 hoorzittingen in 2025 en 1 hoorzittingen is in 2026 gepland. Alle klachten werden na de hoorzitting ongegrond verklaard. We namen de adviezen van de klachtenadviescommissie over.

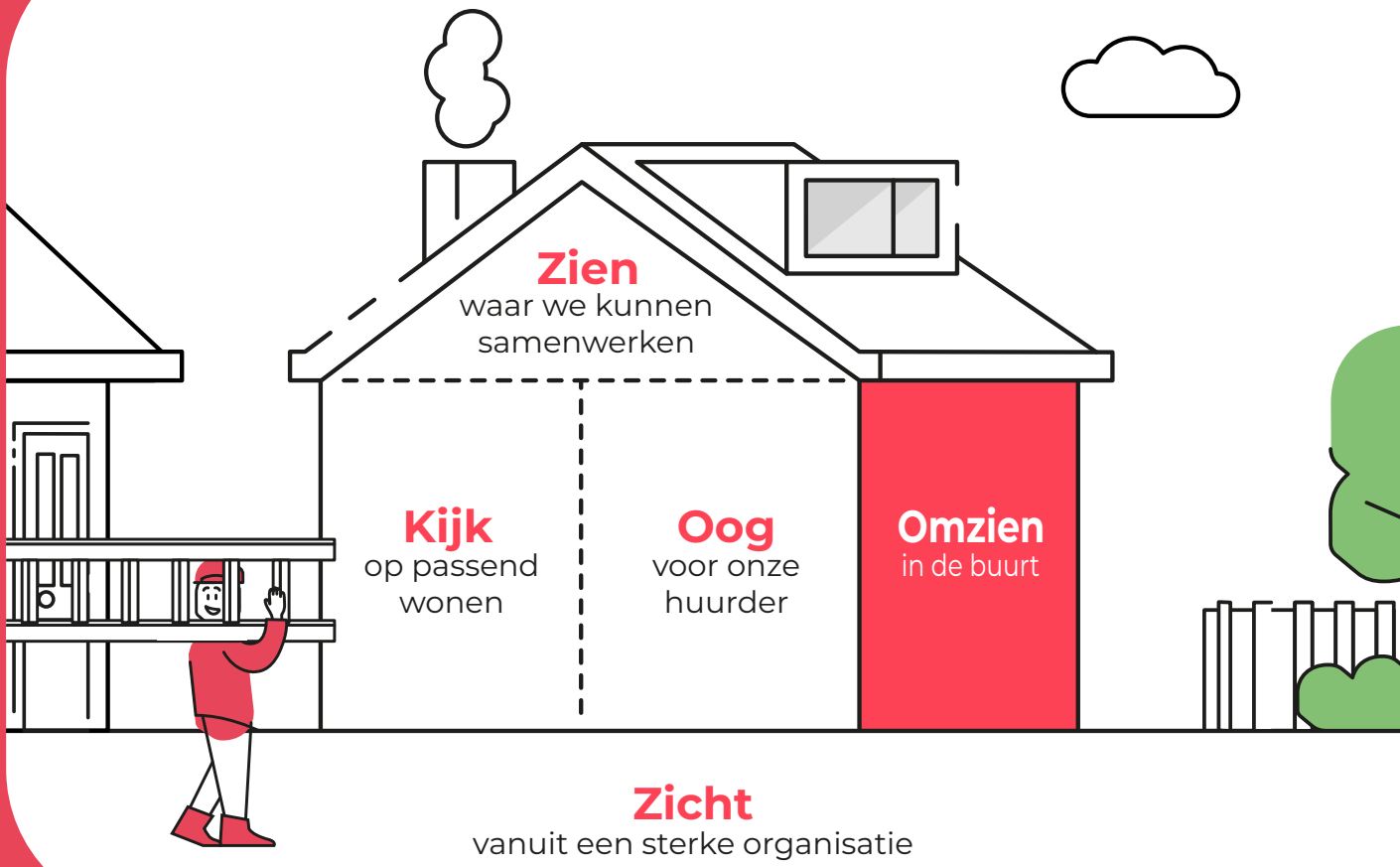
Aedes-benchmark
Aedes is onze branchevereniging. Jaarlijks publiceert zij de Aedesbenchmark, waarin staat hoe woningcorporaties presteren. Corporaties worden ingedeeld in drie klassen: A (beste prestaties), B en C.

Onderstaand de Aedes benchmark scores van Uwoon over 2022 t/m 2025.

Aedes-benchmark	2022	2023	2024	2025
Huurdersoordeel	B	B	B	A
Netto bedrijfslasten	B	C	C	C
Duurzaamheid	B	B	A	A
Onderhoud en verbetering	A	A	B	A
Beschikbaarheid	n.v.t.	B	B	n.v.t.
Betaalbaarheid	n.v.t.	B	B	n.v.t.

We zijn trots op de A voor het huurdersoordeel. Dat komt vooral door de 8,4 die huurders gaven na een reparatieverzoek. Ook vertrokken huurders gaven op een meetpunt een 8,4. Door het hoge tempo van verduurzaming verbetert de kwaliteit van onze woningen. Onze bedrijfslasten liggen nog boven het landelijk gemiddelde. We hebben in 2025 verbeteringen doorgevoerd op dat vlak. We hebben minder tijdelijk personeel ingehuurd en de financiële administratie nauwkeuriger ingericht.

3. Omzien in de buurt



We werken aan prettig 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 woningen zorgvuldig toe. We kijken daarbij naar de situatie van de woningzoekende én naar de draagkracht en samenstelling van de buurt. Nieuwe huurders leren we kennen door een kennismakingsgesprek te plannen. Zo weten we wat we van elkaar mogen verwachten.

Een aantal dingen die we dit jaar met bewoners en partners deden en trots op zijn:

- In 2025 heeft Uwoon verschillende tuinacties uitgevoerd om de leefbaarheid in de wijken te vergroten. Samen met bewoners, netwerkpartners en gemeente zijn de tuinen opgeknapt en vergroend hetgeen bijdraagt aan een fijne woonomgeving.
- De pilot Bewoner in Beeld is in 2025 geëvalueerd. Tijdens de pilot voerden we in situaties waarin leefbaarheid een rol speelde intakegesprekken met nieuwe huurders. In deze gesprekken bespraken we wat we van elkaar verwachten. Ook keken we of de woning en de buurt goed passen bij de huurder. Met als doel om een zo goed mogelijke match te krijgen tussen de nieuwe huurder en de woning en woonomgeving. We zien dat dit succesvol is en gaan hier dan ook mee door.
- In 2025 heeft Uwoon met succes samengewerkt met de reclassering. Mensen die met justitie in aanraking zijn gekomen voerden diverse praktische klussen uit en leverden daarmee een bijdrage aan de leefbaarheid in wijken en buurten.
- We hebben veel aandacht besteed aan de samenwerking met onze leefbaarheids-partners en interne samenwerking aan leefbare wijken. Hier gaan we in 2026 volop mee door.
- We hebben 38 huurschuttingen geplaatst. Hiermee dragen we eraan bij dat tuinen er netjes uitzien en onderhoud voor de huurder laagdrempelig is. In de meeste gevallen kiezen buren er samen voor om een huurschutting te plaatsen. Dat versterkt het contact en de verbinding in de buurt.





Een geslaagde tuinendag met blije bewoners én blije vrijwilligers. Samen werken we aan een prettige leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt.

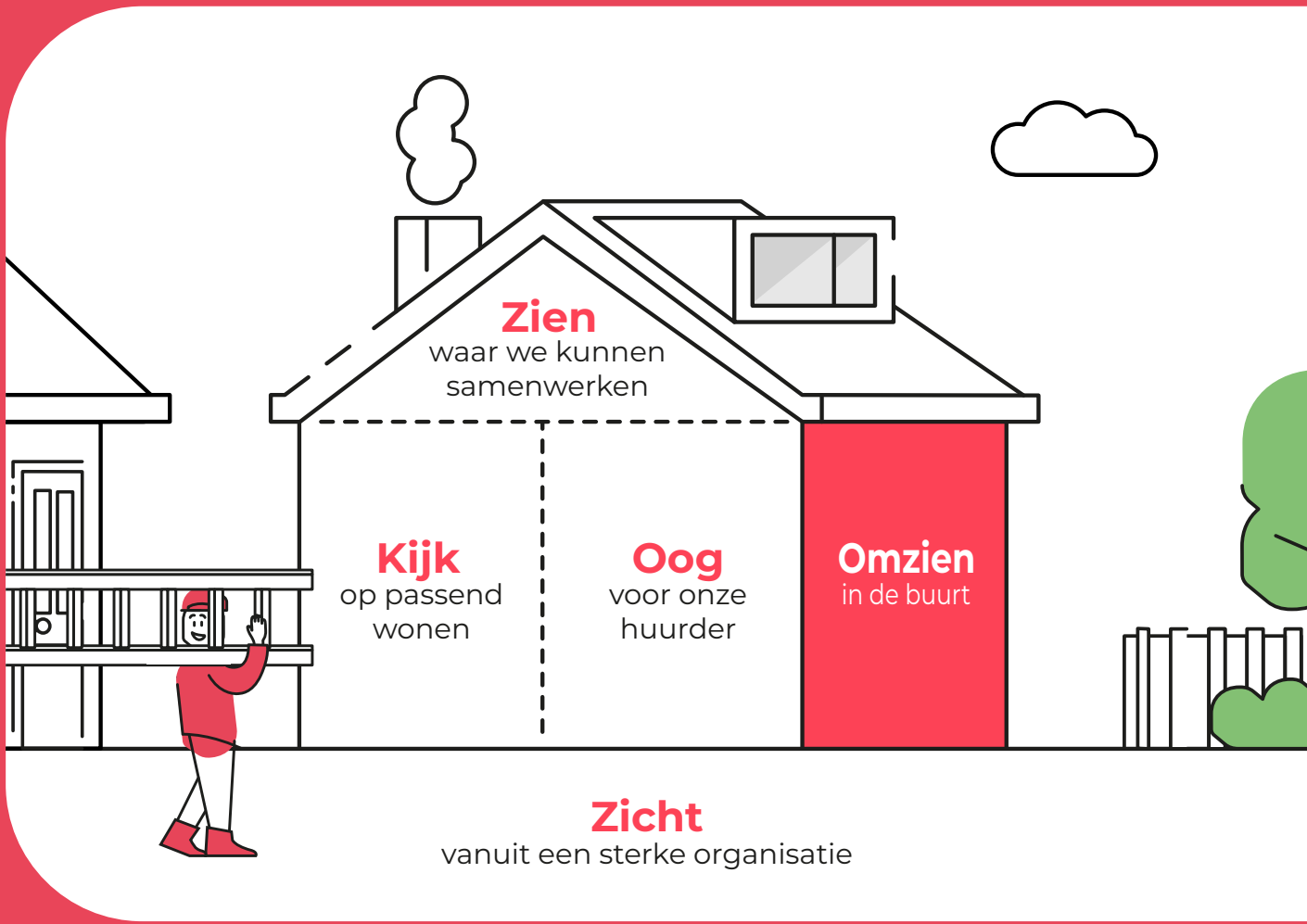
We zien steeds meer complexe problematiek bij verschillende doelgroepen die we huisvesten. Passend bij onze rol proberen we de woonomgeving prettig en veilig te houden en investeren we in nauwe samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners. Toch ervaren huurders soms overlast of is het noodzakelijk om tot ontruiming over te gaan.

Ontruimingen door overlast
We doen er alles aan om ontruiming te voorkomen. Een ontruiming heeft grote gevolgen voor een huurder. Helaas lukt het niet altijd om dit te voorkomen en moeten we in sommige gevallen toch overgaan tot ontruiming. In 2024 zijn er in het totaal 2 ontruimingen geweest waarbij er sprake was van ernstige overlast.

Overlast
In 2025 zien we een toename van overlastsituaties waarbij er zowel sprake is van psychische problematiek in combinatie met een verslaving aan verdovende middelen. Dit maakt het aanpakken van de overlast ingewikkeld. Er is dan sprake van een contra indicatie. Dit houdt in dat er geen hulp kan worden ingezet voor de psychische problematiek zolang de verslaving nog aanwezig is en de verslaving kan niet aangepakt worden vanwege de psychische problematiek. Dit zijn uitdagende situaties die we met onze netwerkpartners zo goed mogelijk proberen op te pakken.

Verder zien we dat we geconfronteerd worden met personen in onze woningen die (nog) geen geldige verblijfsstatus in Nederland hebben. Bijvoorbeeld de ongedocumenteerde partner van een statushouder. De statushouder overlijdt en de ongedocumenteerde partner blijft achter in de woning. Ook deze problematiek is (juridisch) ingewikkeld.

4. Zien waar we kunnen samenwerken



We werken ambitieus aan voldoende, betaalbare en duurzame woningen. De opgaven zijn groot en complex. Daarom is goede samenwerking noodzakelijk. Alleen samen kunnen we de juiste keuzes maken voor de komende jaren.

We werken met een breed netwerk van partners. Samen bouwen, onderhouden en verduurzamen we onze woningen en zorgen we voor leefbare buurten. Op sociaal gebied werken we samen met zorg- en welzijnsinstellingen, wijkagenten, schuldhulpverleners en andere partijen. We helpen huurders bij persoonlijke problemen en pakken ook vraagstukken in wijken en wooncomplexen aan.

Met ontwikkelaars en onderhouds- en ketenpartners zorgen we ervoor dat renovatie en nieuwbouw in een goed tempo doorgaan.

De gemeenten Ermelo, Harderwijk en Elburg zijn belangrijke partners. Samen met de huurdersorganisaties maken we prestatieafspraken over nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid.

In de gemeente Elburg hebben we concrete stappen gezet om meer woningen te bouwen, waaronder flexwoningen.

In de gemeente Harderwijk werken we aan de plannen voor Nieuw-Weiburg, Harderweide en Kranenburg. Ook zetten we ons samen in voor een leefbare Goeman Borgesiuslaan. We hebben hard gewerkt om samen met de gemeente, welzijn en zorgpartners te investeren in ‘meer dan steen alleen’. De samenwerking in deze wijk aan voorkomen van zwerfafval, de kwaliteit van de openbare ruimte en begeleiding van bewoners voelt steeds meer als partnerschap.



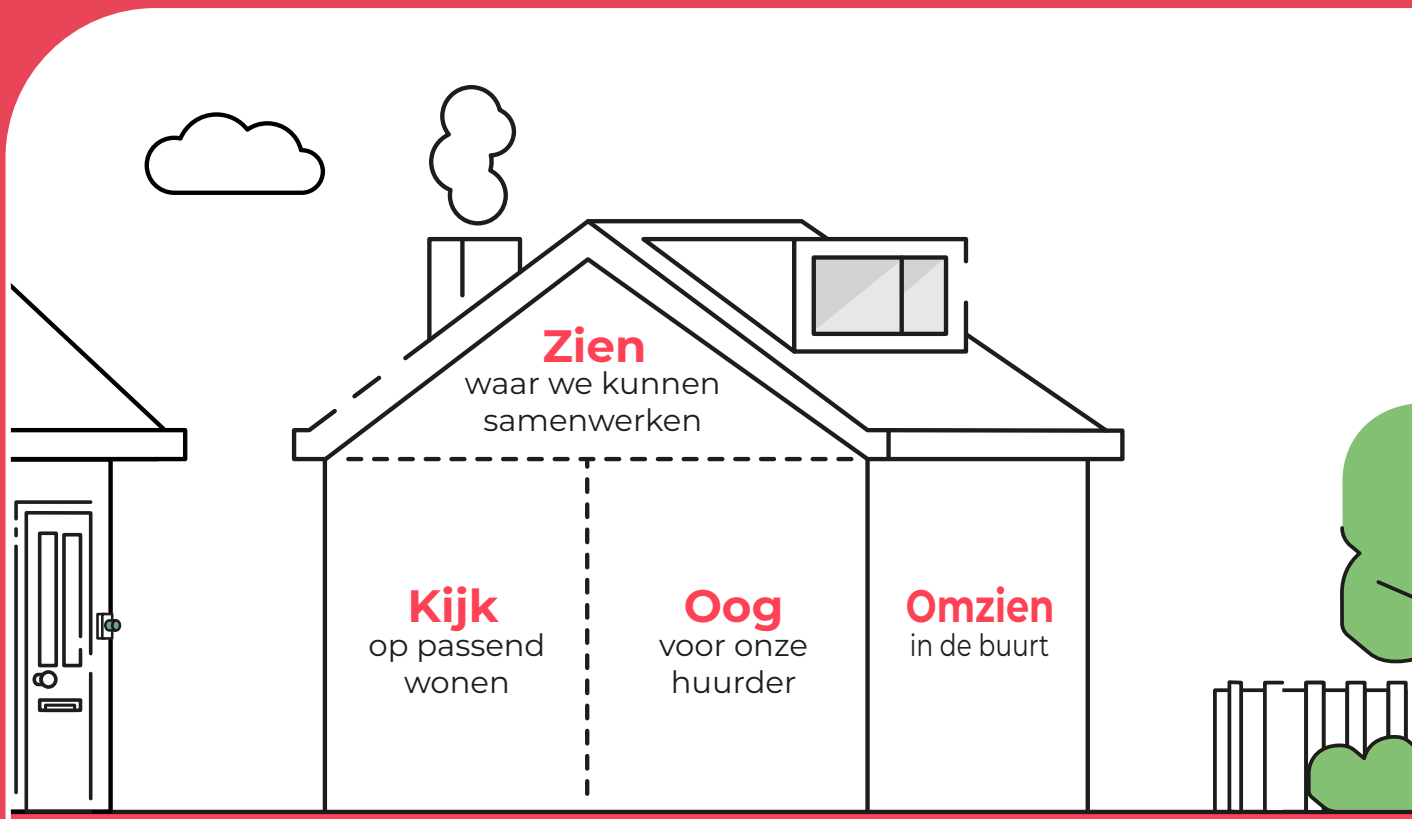
Hybride warmtepompen plaatsen in de Wijk van de Toekomst in Ermelo

In Ermelo boeken we vooruitgang met nieuwbouwprojecten zoals Gelreweg, Smutslaan, Balverszaal en Horsterhoeve. Ook investeren we in verduurzaming, onder andere in de Wijk van de Toekomst en het centrumgebied. Dat doen we ondanks uitdagingen zoals stikstofbeperkingen, drukte op het elektriciteitsnet en zorgen van omwonenden. Samen blijven we zoeken naar oplossingen om plannen toch mogelijk te maken.

De huurdersorganisaties De Groene Draad, Woonwijs en De Betere Woning vertegenwoordigen onze huurders. We werken nauw met hen samen. Zij geven advies over ons beleid en denken mee over belangrijke keuzes. Zo hebben we bijvoorbeeld nauw samen opgetrokken in het actualiseren van ons huurbeleid en waren bestuursleden onderdeel van de selectiecommissie voor de nieuwe directeur-bestuurder. De huurdersorganisaties nemen deel aan overleg met gemeenten en collega-corporaties over de lokale woonopgaven. De afspraken hierover leggen we vast in nieuwe prestatieafspraken voor het komende jaar.

Uwoon staat voor de woonopgave in de regio Noord-Veluwe. Daarom werken we samen met alle gemeenten en collega-corporaties in de regio. In 2025 leverde deze samenwerking mooie resultaten op. Er kwam een regionale huisvestingsverordening en een gezamenlijke aanpak om doorstroming te bevorderen.

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 2025 verder de werkprocessen verbeterd. Per proces hebben we normen en doelen bepaald. Hier monitoren we maandelijks op. Elk proces kent een proceseigenaar die regisseert dat een proces goed loopt en verbeteringen worden doorgevoerd. De datakwaliteit verbetert stap voor stap. Zo zijn in 2025 circa 1.200 energie labels bijgewerkt. Dit is meer dan de doelstelling. De meeste achterstand is nu ingehaald.

In het derde samenwerkingsjaar met accountant BDO zijn we verder in control gekomen. We zien BDO als een partner die helpt bij de verdere ontwikkeling van Uwoon.

5.3. Vernieuwing en optimalisatie

In 2025 hebben we gewerkt aan procesverbetering, datakwaliteit, professionalisering van inkoop, informatisering en automatisering. Een beknopt overzicht van behaalde resultaten:

- We hebben de inkoop van ons onderhoud verbeterd en verder geprofessionaliseerd.
- Onze meerjarenonderhoudsbegroting past nu beter bij onze portefeuillestrategie en financiële mogelijkheden.
- We sturen elke maand bij op basis van duidelijke doelen.
- We gebruiken ons systeem beter en hebben onze data beter op orde.

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 de tabel staan de cijfers van onze formatie en bezetting. Het aantal medewerkers in loondienst is iets gestegen. De inhuur is iets gedaald, omdat we vaste plekken hebben ingevuld met eigen medewerkers. We huren nog wel mensen in voor projecten of vervanging bij ziekte en verlof. De gemiddelde leeftijd van het personeel is gelijk gebleven; de instromende medewerkers waren jonger dan het gemiddelde.

	2024	2025
Aantal medewerkers in loondienst (31-12-2025)	117 medewerkers	120 medewerkers
Fte in loondienst (31-12-2025)	102,72 fte	106,14 fte
Inleen (totaal fte in kalenderjaar)	19,42 fte	15,37 fte
Instroom loondienst	25 medewerkers	20 medewerkers
Uitstroom loondienst	18 medewerkers	17 medewerkers
Gemiddelde leeftijd	49 jaar	49 jaar

Bij het aannemen van nieuwe medewerkers wordt er volgens het in-, door- en uitstroombeleid vooraf gekeken naar de samenstelling van het team (leeftijd, ervaring en opleidingsachtergrond). Tijdens de procedure worden kandidaten getoetst aan het gewenste profiel. We zien hierdoor verjonging, een hoger opleidingsniveau en een goede balans tussen medewerkers met veel ervaring en net afgestudeerden. We streven naar diversiteit in de brede zin van het woord, in de praktijk zien we beperkt diversiteit in achtergrond en cultuur bij sollicitanten. Leidinggevenden hebben de ambities van medewerkers in beeld en we investeren in ontwikkelmogelijkheden voor medewerkers. In 2025 heeft dit geleid tot 2 medewerkers die intern zijn doorgestroomd.

In 2025 hebben we nog maar beperkt nieuwe inhuurovereenkomsten met ZZP'ers gesloten. We hebben gehandeld volgens de wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties (DBA).

5.6. Medewerkerstevredenheid

In 2025 heeft Effectory ons medewerkertevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De opzet was hetzelfde als in 2022 en 2023. We zijn trots op de resultaten. Op veel punten zijn de scores hoger dan in 2023. Het werkplezier krijgt een 8.4. Medewerkers zijn positief over de samenwerking binnen het eigen team. Zij voelen zich veilig in hun werk en bevelen Uwoon aan

als werkgever. Ook scoren we hoog op autonomie en bevlogenheid We scoren ook hoog op autonomie en bevlogenheid. Medewerkers zien ruimte om de werkprocessen en interne communicatie verder te verbeteren. De resultaten worden in de teams besproken. Daarna pakken we samen de verbeterpunten op.

5.7. Arbo

Verzuim
Het voortschrijdend verzuimpercentage is licht gestegen: van 4,7% in 2024 naar 5,13% in 2025. Dit komt vooral door een enkele langdurige verzuimgevallen. De oorzaken liggen in meestal buiten het werk. Het verzuimpercentage is in lijn met landelijke verzuimcijfers. Elke verzuimcasus wordt begeleid met een maatwerkplan. Het afgelopen jaar hebben we opnieuw ingezet op preventie en amplitie (dat wat goed gaat versterken). Leidinggevenden hebben hierin de regie en signaleren eerder hoe het met medewerkers gaat. De interventies hebben effect. We zien dat de ingezette interventies effect hebben. Het kortdurend verzuim steeg licht van 0,90% naar 1,04%. Ook de meldingsfrequentie nam iets toe. Dit sluit aan bij landelijke ontwikkelingen.

Arbo-meldingen
In 2025 zijn er geen ongelukken gemeld.

In 2025 waren er 17 agressiemeldingen. Dit zijn 7 meldingen minder dan in 2024. Toch blijft het zorgelijk dat 26% van de medewerkers te maken heeft met ongewenst gedrag van externen. Elke melding is opgepakt en er is op passende wijze gereageerd naar de agressor. Medewerkers zijn goed opgevangen en hebben hulp aangeboden gekregen. Uit het medewerkersonderzoek blijkt dat 91% tevreden is over deze opvang. In 2025 hebben alle medewerkers met klantcontact een agressietraining van 1 dag gevolgd. In deze trainingen werd het agressieprotocol behandeld en hebben medewerkers geoefend met praktijksituaties. Deze trainingen zijn positief ontvangen en geven medewerkers handvatten om agressie te voorkomen en tips over hoe ze moeten handelen als het wel voorkomt.

Ondernemingsraad
Begin 2025 zijn er OR verkiezingen geweest. Resultaat is dat er 7 leden zijn, waarvan 2 vanuit de oude OR. De OR heeft ook een nieuwe ambtelijk secretaris. De taken in de OR commissies Financiën, Personeelsbeleid en Arbo zijn onder de nieuwe leden verdeeld.

In 2025 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. Belangrijk is de betrokkenheid van de OR geweest bij het selectieproces van de nieuwe directeur-bestuurder. Andere zaken de zijn behandeld: RI&E en plan van aanpak, beleid hybride werken, de invulling van de interim bestuursperiode, scholingsbeleid en verzuimbeleid. Ook zijn er verdere afspraken gemaakt over de verdeling van werkkostenregeling.

Daarnaast is het OR-reglement herzien voorafgaand aan de verkiezingen. Belangrijkste wijziging is dat de zittingstermijn is aangepast van vier naar drie jaar.

De OR is voor de achterban goed bereikbaar. Er is een mooie afvaardiging vanuit de drie afdelingen in de OR (3 wonen, 2 SBO en 2 vastgoed).

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. Tijdens weekstarts en ontwikkelgesprekken besteden we aandacht aan onze werkwaarden.

5.9. Risicomanagement en interne beheersing

Hoe succesvol is onze organisatie en hoe ziet onze toekomst eruit? Dat wordt mede bepaald door de manier waarop we onze strategie uitvoeren om onze doelen te behalen.

Bij Uwoon weten we dat risico’s horen bij ons werk. Daarom brengen we risico’s die onze doelen kunnen bedreigen op tijd in beeld en nemen we waar nodig maatregelen. Zo houden we de risico’s binnen onze risicobereidheid. Risicomanagement is een vast onderdeel van onze bedrijfsvoering.

We werken met een continu proces. We signaleren, analyseren en beheersen risico’s op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Meerdere keren per jaar bekijken we onze risico’s en beheersmaatregelen. Daarbij hebben we ook oog voor kansen.

5.9.1. Strategische risico’s

Ontwikkelingen buiten en binnen de organisatie veranderen snel en kunnen invloed hebben op onze doelen. Daarom volgen we deze ontwikkelingen continu. Als dat nodig is, nemen we maatregelen die passen bij onze risicobereidheid.

Elke vier maanden bespreekt het managementteam de strategische risico’s met de raad van commissarissen. Zij beoordelen de impact en de beheersmaatregelen. De uitkomsten staan in de tertiaalrapportage. Zo werken we actief aan risicomanagement en beschermen we onze doelen, financiën en reputatie.

Hieronder noemen we de 5 grootste strategische risico’s die Uwoon eind 2025 ziet:

Risico 1: Netcongestie en stikstof
Netcongestie kan ervoor zorgen dat nieuwbouw niet op tijd wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. Ook kan onderhoud vertraging oplopen. Geen vergunningverlening door te veel stikstofuitstoot in de regio is een vergelijkbaar strategisch risico, dat sterk aan landelijke politieke keuzes is gekoppeld. Het gevolg kan zijn dat doelen vanuit de portefeuillestrategie van Uwoon onder druk komen te staan en/of projecten door gedwongen creatieve oplossingen rondom elektriciteit (en het voorkomen van stikstof uitstoot) duurder worden.

Beheersmaatregelen
Als organisatie hebben we vrij weinig invloed op dit risico. Wel hebben we regelmatig overleg met gemeenten over nieuwbouwprojecten waarbij de aansluiting op het elektriciteitsnet een thema is. Ook is er overleg met netbeheerders. Daarnaast volgen we als organisatie kennisbijeenkomsten met professionals van gemeenten en corporaties over netcongestie om kennis op te bouwen over wat technisch en beleidsmatig wel kan.

Risico 2: Cybercrime
In ons dagelijks werk zijn we erg afhankelijk van IT (interactie van cloud-toepassingen en de koppeling van diverse systemen en applicaties). Cybercriminaliteit is daarom een groot risico. Criminelen kunnen bedrijfsinformatie stelen of onze systemen blokkeren. Het gevolg is dat we ons dagelijks werk niet op tijd kunnen uitvoeren en/of zelfs een hoge boete/losgeld moeten betalen.

Beheersmaatregelen
Uwoon neemt verschillende maatregelen om het cybercriminelen moeilijk te maken. We voeren software- en beveiligingsupdates direct uit. Medewerkers en inhuurkrachten volgen trainingen over informatiebeveiliging. We hebben een actueel informatiebeveiligingsbeleid, inclusief een ICT-bedrijfscontinuïteitsplan. Jaarlijks toetsen we onze beheersmaatregelen. Ook laten we regelmatig pentesten uitvoeren.

Risico 3: Landelijke dynamiek
Door landelijke politieke instabiliteit en onvoorspelbaar beleid kan Uwoon te maken krijgen met snel veranderende regels en minder politieke steun. Op het moment van schrijven is een nieuw minderheidskabinet aangetreden. Het is onzeker in hoeverre de plannen voor de volkshuisvesting volledig zullen worden uitgevoerd.

Beheersmaatregelen
Uwoon heeft weinig invloed op dit risico. Wel acteren we op dit risico door het periodiek monitoren en doorrekenen van de effecten van externe gebeurtenissen. Op deze wijze kan Uwoon haar beschikbare middelen in haar Meerjarenbegroting zo optimaal inzetten. Ook overleggen we actief met gemeenten en andere stakeholders. Zo maken we lokale gevolgen bespreekbaar en duiden we op tijd de effecten van Rijksbeleid.

Ook neemt Uwoon deel aan Aedes bijeenkomsten voor lobbywerk en sectorale samenwerking om invloed uit te oefenen op politieke besluitvorming.

Risico 4: Datakwaliteit
Door een onduidelijke koers en/of interne onbekendheid met afspraken over datakwaliteit, bestaat het risico dat Uwoon niet de juiste of onnodige (persoons)gegevens vastlegt. Hierdoor kan het zijn dat Uwoon niet aan Wet- en Regelgeving voldoet en/of dat er geen betrouwbare (stuur)informatie beschikbaar is.

Beheersmaatregelen
Uwoon hanteert een actueel privacy beleid dat dat we regelmatig bijwerken. Leidinggevenden zorgen ervoor dat dit beleid goed wordt toegepast. Alle (nieuwe) medewerkers volgen een training over privacy en AVG. Ook is er een opleidingstraject voor privacy en AVG voor alle (nieuwe) medewerkers. Waar nodig is er een verdiepende training, passend bij de functie. Daarnaast hebben we plannen van aanpak opgesteld voor de juiste registratie van m2 (NEN 2580), het actueel houden van energie labels en het project Data op Orde. Verbeteren blijft een prioriteit om beslissingen goed te kunnen onderbouwen.

Risico 5: Lokaal gebrek aan bestuurskracht en ambtelijke capaciteit
Als woningcorporatie werkt Uwoon nauw samen met haar gemeenten. Voor het realiseren van onze doelen zijn we afhankelijk van voldoende bestuurskracht en ambtelijke capaciteit. We merken dat die randvoorwaarden niet altijd kan worden ingevuld als gevolg van het tekort aan middelen en daarmee capaciteit om integraal te kunnen werken. Dit heeft dan weer gevolgen voor de haalbaarheid van de doelen uit ons Ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en de Woondeal/NPA.

Beheersmaatregelen
Om dit risico te beheersen, voert Uwoon bestuurlijk overleg met gemeenten en andere stakeholders. Zo maken we de lokale en politieke gevolgen tijdig bespreekbaar. Intern overleggen we maandelijks over het verbeteren van de samenwerking met de gemeenten.

Daarnaast heeft Uwoon aandacht voor andere strategische risico's, vooral op financieel gebied.

5.9.2. Financiële risico's

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

De scenario's laten zien wat de risico's zijn en hoe haalbaar de plannen zijn. Ook tonen ze de ontwikkeling van financiële kengetallen, met speciale aandacht voor de rentedekkingsgraad (ICR). Via tussentijdse rapportages volgen we deze cijfers. Via tussentijdse rapportages volgen we deze cijfers. Binnen onze investeringsportefeuille kunnen we op tijd bijsturen als een ratio de minimumwaarde nadert.

Treasury: rente-, financierings- en liquiditeitsrisico
Een groot deel van onze vaste activa is gefinancierd met leningen. Daarom loopt Uwoon renterisico. In het treasuryjaarplan brengen we deze risico's in beeld, samen met de

meerjarenbegroting en de verwachte kasstromen. We kijken naar bestaande leningen, geplande investeringen, spreidingsnormen en de actuele rente. Ook betrekken we rentevisies van 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. Uwoon loopt geen groot kredietrisico.

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 Sensus.

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 besluitvorming-straject 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 statuten van Uwoon, het bestuursreglement, het investeringsstatuut en landelijke wet- en regelgeving bepalen of er vooraf goedkeuring van de raad van commissarissen nodig is. Onze statuten en reglementen toetsen we jaarlijks op actualiteit. Daarbij houden we rekening met nieuwe wet- en regelgeving. De (financiële) voortgang van de projecten bespreken we periodiek.



Nieuwbouw Parkstaete in Ermelo

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.

In het voorjaar van 2025 was er vanuit Den Haag sprake van een mogelijke huurbevriezing. Uwoon is gedurende deze periode actief aan de slag geweest met het doorrekenen van scenario's om zo, indien noodzakelijk, tijdig te kunnen bijsturen. Uwoon is financieel gezond. Als deze plannen waren doorgegaan, hadden wij onze meerjarenbegroting (MJB) moeten aanpassen. Uiteindelijk zijn deze ingrijpende plannen niet doorgezet.

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

Frauderisico
Elke organisatie loopt risico op fraude. Daarom heeft de corporatie een samenhangend fraudebeheersingsproces met harde en zachte maatregelen. Daarbij is aandacht voor formele beheersmaatregelen, maar ook voor integriteit, voorbeeldgedrag en de wijze waarop medewerkers elkaar aanspreken.

In 2025 is het frauderesponsplan toegevoegd aan ons integriteitsbeleid. Ook is de integriteitscode vernieuwd en aangevuld met een meldregeling. Jaarlijks toetsen we met audits of de maatregelen goed werken. Begin 2025 besprak de concerncontroller de uitkomsten met het managementteam en de raad van commissarissen. De conclusie is dat blijvende aandacht nodig is. In 2025 is ook gekeken naar de impact van de handreiking Integriteit van de Autoriteit woningcorporaties. De verantwoording hierover volgt begin 2026.

5.9.4. Risicobeheersing

Dit waren de belangrijkste onderdelen van het interne risicobeheersing- en controlesysteem in 2025:

- Het overzicht van taken en verantwoordelijkheden per functie wordt actueel gehouden, inclusief functiescheiding.
- Het actueel houden van diverse interne regelingen en beleidskaders met daarin harde en zachte maatregelen. Onder meer statuten, reglement financieel beleid en beheer, treasurystatuut, investeringsstatuut, ondernemingsplan, procuratieregeling, integriteitsbeleid, aanbestedings- en inkoopbeleid).

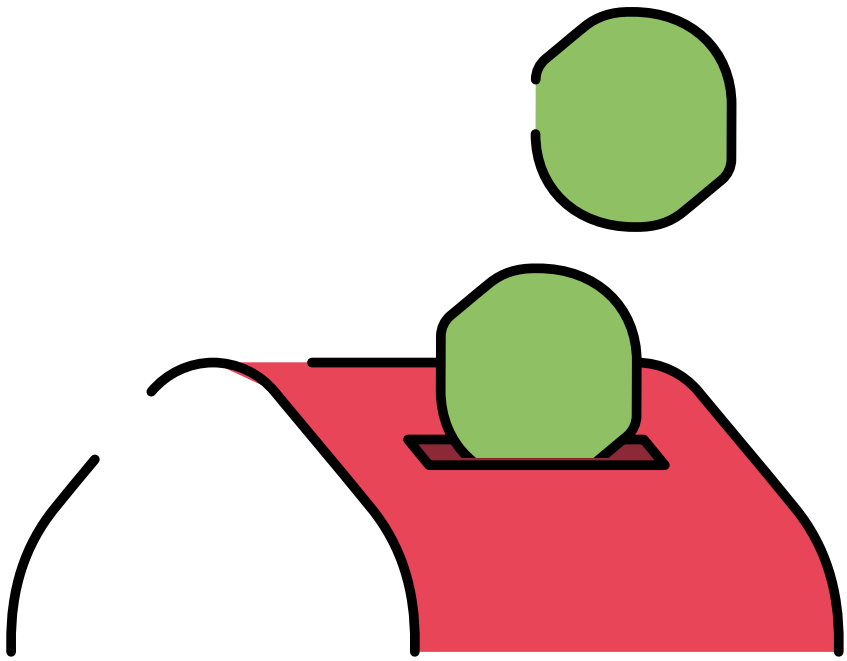
- Het goedkeuren van het investerings- en treasuryjaarplan door de raad van commissarissen.
- Het goedkeuren van de (meerjaren)begroting 2025–2034 door de raad van commissarissen.
- Het opstellen van scenario's voor de meerjarenbegroting, waarin strategische doelstellingen, wet- en regelgeving, financiële ruimte en risico's samenkomen.
- Het opstellen van scenario's in het geval van doorvoeren van huurbevriezing.
- Het hanteren van interne signaalwaarden en de financiële ratio's vanuit externe toezichthouders.
- Monitoring vindt plaats via maand- en tertiaalrapportages met dashboards.
  - 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).
- De jaarrekening 2024 is goedgekeurd door de raad van commissarissen, mede op basis van de 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 2025).
  - Het bespreken van de controleverslagen in het managementteam.
  - Het bespreken van eventuele bijzonderheden die de interne beheersing raken met de auditcommissie.
- De voortgang van verbeterpunten uit controles wordt gevolgd via de viermaandelijkse rapportage.
- De rollen van concerncontroller, businesscontroller, auditor en medewerkers planning & control zijn verder versterkt in de tweedelijnsfunctie (Three Lines Model). Het uitvoering geven aan het tweedelijnscontroleplan.

Scenario-analyses

Uwoon is in 2025 een financieel gezonde organisatie. Bij prognoses werken we met aannames die we vertalen naar parameters voor de meerjarenbegroting. Deze zijn gebaseerd op inschattingen van onder meer het Centraal Planbureau en op normen van de Autoriteit woningcorporaties.

Omdat de werkelijkheid kan afwijken, bevat de meerjarenbegroting scenario-analyses. Hierin zijn de effecten doorgerekend van tegenvallers, zoals hogere lasten of extra investeringen. Dit leidt vooral tot een lagere ICR en een hogere loan-to-value. Binnen de begrotingsperiode zijn er voldoende mogelijkheden om bij te sturen.

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 2025 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 2025

De uitgevoerde treasuryactiviteiten sluiten aan bij het vastgestelde treasuryjaarplan 2025, met uitzondering van de omvang van nieuw aan te trekken financiering. Deze omvang is afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkeling van onze liquiditeiten.

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 2025 staat in onderstaande tabel.

Verkort overzicht (x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar	Begroting 2024
Saldo operationele activiteiten	€ 14.120	€ 9.301	€ 13.792	€ 4.819	€ 328	€ 9.686
Saldo (des)investerings-activiteiten	€ -27.851	€ -70.757	€ -42.705	€ 42.907	€ 14.854	€ -32.727
Saldo financierings- activiteiten	€ 18.344	€ 58.512	€ 35.704	€-40.168	€ - 17.360	€ 22.772
Mutatie geldmiddelen	€ 4.613	€ 2.945	€ 6.791	€ 1.668	€ - 2.178	€ -269

Operationele kasstroom
Onze realisatiegraad op het gebied van onderhoud is lager uitgevallen dan begroot. Daarnaast zijn de Rente uitgaven (Omnia wonen – Verkoop Oldebroek) hoger uitgevallen. Van de Belastingdienst is de VPB 2023 voorlopig afgerekend, met als gevolg een ontvangst van ca € 3.000.000.

(Des)investeringskasstroom
De verkoop van ons bezit in Oldebroek was opgenomen in de begroting, maar is uiteindelijk op een andere wijze financieel afgehandeld. In de begroting is een bedrag van € 8.000.000 niet meegenomen als 'aflossing lening' maar als 'minder verkoopopbrengst'. Werkelijk is dit geboekt als financieringskasstroom. Door een lagere realisatiegraad op Woningverbetering en Nieuwbouw is er € 36.000.000 minder uitgegeven. Met de aankoop in Ermelo, Prinsenhof is € 3.000.000 meer uitgegeven. In de begroting staat deze uitgave in de financieringskasstroom.

Financieringskasstroom
In 2025 is voor een bedrag van € 8.000.000 meer afgelost door de Omnia – Oldebroek transactie en € 3.000.000 als extra lening aangetrokken voor de aankoop van Prinsenhof Ermelo. Door de lagere realisatiegraad was de behoefte om leningen aan te trekken lager geweest dan begroot.

6.2. Waarde vastgoed en vermogen

In de Woningwet staat dat woningcorporaties hun vastgoed moeten waarderen tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

Dit is de ontwikkeling van ons Eigen Vermogen:

Eigen Vermogen (x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024	% Verandering
Reserves	€ 1.355.157	€ 1.246.456	8,7 %
Resultaat boekjaar	€ 46.797	€ 108.701	- 56,9 %
Totaal eigen vermogen	€ 1.401.954	€ 1.355.157	3,5 %

Dit is de ontwikkeling van de post materiële vaste activa:

Vaste activa in exploitatie	31-12-2025	31-12-2024	% verandering
DAEB Vastgoed in exploitatie	€ 1.736.775	€ 1.644.426	5,62%
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	€ 33.576	€ 32.020	4,86%
Totaal Vaste activa in exploitatie	€ 1.770.351	€ 1.676.446	5,60%

Marktwaarde Uwoon 2025

Verloopstaat Marktwaarde 2024 – 2025 | Uwoon (x € 1.000)								
	Woningen	BOG / MOG / ZOG	DAEB Totaal	Woningen	Parkeren	BOG / MOG / ZOG	Niet - DAEB Totaal	Totaal Uwoon
Waarde 2024	**€ 1.583.693**	**€ 60.733**	**€ 1.644.426**	**€ 22.657**	**€ 4.291**	**€ 5.071**	**€ 32.020**	**€ 1.676.446**
Voorraad mutaties	€ -8.861	€ 0	€ -8.861	€ -200	€ 0	€ 0	€ -200	€ -9.061
Mutaties Vastgoed-gegevens	€ 90.202	€ -595	€ 89.607	€ 1.842	€ 171	€ -244	€ 1.768	€ 91.375
Methodische wijzigingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Validatie handboek	€ 60.466	€ 0	€ 60.466	€ 748	€ -97	€ 0	€ 651	€ 61.118
Marktont-wikkelingen	€ -54.251	€ 5.388	€ -48.863	€ -636	€ -125	€ 96	€ -664	€ -49.526
Waarde 2025	**€ 1.671.250**	**€ 65.526**	**€ 1.736.775**	**€ 24.412**	**€ 4.240**	**€ 4.924**	**€ 33.576**	**€ 1.770.351**
% 2025 t.o.v. 2024	**5,53%**	**7,89%**	**5,62%**	**7,74%**	**-1,19%**	**-2,91%**	**4,86%**	**5,60%**

De verhoging van de marktwaarde heeft 2 substantiële oorzaken: een gemiddelde stijging 5,3% van de WOZ-waarde en de verhoging van de huur door de jaarlijkse huurverhoging leiden tot een hogere marktwaarde.

Beleidswaarde Uwoon 2025

Verloopstaat Beleidswaarde 2024 – 2025 | Uwoon (x € 1.000)								
	Woningen	BOG / MOG / ZOG	DAEB Totaal	Woningen	Parkeren	BOG / MOG / ZOG	Niet - DAEB Totaal	Totaal Uwoon
Waarde 2024	**€ 968.606**	**€ 60.733**	**€ 1.029.339**	**€ 19.934**	**€ 4.291**	**€ 5.071**	**€ 29.296**	**€ 1.058.635**
Voorraad mutaties	€ -5.929	€ 0	€ -5.929	€ -79	€ 0	€ 0	€ -79	€ -6.008
Mutaties Vastgoed-gegevens	€ 45.364	€ -595	€ 44.768	€ 693	€ 171	€ -244	€ 619	€ 45.388
Methodische wijzigingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Validatie handboek	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ -97	€ 0	€ -97	€ -97
Marktont-wikkelingen	€ -11.429	€ 5.388	€ -6.040	€ -427	€ -125	€ 96	€ -455	€ -6.495
Parameters Beleidswaarde	€ -204.677		€ -204.677	€ -773	€ 0	€ 0	€ -773	€ -205.451
Waarde 2025	**€ 791.935**	**€ 65.526**	**€ 857.461**	**€ 19.347**	**€ 4.240**	**€ 4.924**	**€ 28.511**	**€ 885.972**
% 2025 t.o.v. 2024	**-18,24%**	**7,89%**	**-16,70%**	**-2,94%**	**-1,19%**	**-2,91%**	**-2,68%**	**-16,31%**

De afname in de beleidswaarde 2025 komt door de verhoging van de Onderhoudsnorm en de Beheersnorm. De hoeveelheid ingerekende Onderhoudskosten ten opzichte van 2024 zijn reëler ingeschat als gevolg van nader en beter inzicht van ons vastgoed. De verhoging van de Beheerslasten in 2025 zijn grotendeels toe te wijzen aan een wijziging in de toegerekende organisatiekosten.

Deze normen worden in hoofdstuk 8.4.2. Uitgangspunten Beleidswaarde toegelicht.

Bij het bepalen van de beleidswaarde 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 2015 voor het verslagjaar 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). 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 2025 bedraagt 4,22 % voor het DAEB bezit en 4,76 % 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 2025.
- 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. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva.

Beleidsmatige beschouwing van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2025 zit in de overige reserves in totaal € 1.144.197.973 aan ongerealiseerde herwaarderingen (op grond van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat). In 2024 was dit € 1.083.477.312.

De waardering van het vastgoed hebben we bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. 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 zijn we terughoudend met verkoop. Bij een nieuwe verhuur passen we ons huurbeleid toe. Alleen in uitzonderingsgevallen verhogen we de huurprijs tot de markthuur.



Nieuwbouw Tinnegieter in Harderwijk

6.3. Resultaatontwikkeling

Het verslagjaar 2025 is afgesloten met een positief resultaat van € 46.797.145 na belastingen. In 2024 behaalden we een positief resultaat van €108.701.295 na belastingen. Voor 2025 was een positief jaarresultaat van € 5.436.000 begroot.

Onderstaande tabel licht op hoofdlijnen de belangrijkste verschillen toe.

Verkort winst- en verliesrekening (x €1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar	Begroting 2024
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 34.262	€ 31.447	€ 31.457	€ 2.815	€ 2.805	€ 23.622
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ - 1	€- 7.386	€ 368	€ 7.385	€ - 369	€ -2.063
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 3.568	€ -	€ 566	€ 3.568	€ 3.002	€ 2.254
Waarde-veranderingen vastgoedportefeuille	€ 28.154	€ 3.333	€ 96.242	€ 24.821	€- 68.088	€ 58.988
Leefbaarheid en overige activiteiten	€ - 726	€- 1.060	€ -957	€ 334	€ 231	€ -877
Overige organisatiekosten	€ - 4.612	€- 5.944	€ -5.897	€ 1.332	€ 1.285	€ -6.010
Financiële baten en lasten	€ - 9.027	€- 8.975	€ -8.039	€ - 52	€ - 988	€ -7.660
Resultaat voor belastingen	**€ 51.618**	**€ 11.415**	**€ 113.740**	**€ 40.203**	**€ - 62.122**	**€ 68.254**
Belastingen	€ - 4.821	€- 5.979	€ -5.039	€ 1.158	€ 218	€ -3.300
Resultaat na belastingen	**€ 46.797**	**€ 5.436**	**€ 108.701**	**€ 42.361**	**€ 61.904**	**€ 64.954**

In 2025 is het resultaat uit gewone bedrijfsoefening (voor waardeverandering en belastingen) € 23.464.167 In 2024 behaalden we een positief resultaat van € 17.498.239.

Exploitatie vastgoedportefeuille
In het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 2025 is voor ongeveer € 2,8 miljoen minder uitgegeven dan begroot, 2024 was dit € 7.8 miljoen. 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. In 2025 zijn hier geen verkoopresultaten gerealiseerd.

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. Vanuit strategische overwegingen hadden we het voornemen om ons bezit in Oldebroek te verkopen. In 2025 hebben we dit gerealiseerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille
In 2025 hebben we ten opzichte van 2024 meer nieuwbouwprojecten opgestart. Dit heeft gevolgen voor de waardeverandering van de vastgoedportefeuille. 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. In 2025 is een wijziging doorgevoerd in toerekening van dit proces met als gevolg dat de overige organisatiekosten zijn gedaald Dit zijn niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Een nadere toelichting staat in de jaarrekening (hoofdstuk 8).

De rentelasten vallen hoger uit dan begroot, door de activa passiva transactie met Omnia Wonen en we tijdens het boekjaar 2025 nieuwe 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)	2025	2024
Fiscale winst	€ 27.388	€ 13.791
Dotatie HIR	€ -8.492	€ -827
Niet-aftrekbare kosten	€ 25	€ 23
Investeringsaftrek	€ -9	€ -
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	€ 2.258	€ 3.882
Belastbare winst	€ 21.170	€ 16.869
Verschuldigde VPB	**€ 5.448**	**€ 4.339**
Mutatie belastinglatenties	€ -627	€ 737
Correctie voorgaande jaren	€ -	€ -37
Totale VPB-last in jaarrekening	**€ 4.821**	**€ 5.039**

6.5. Verwachting

Uwoon heeft de randvoorwaarden voor het financieel beleid vastgelegd in een sturings-kader. 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 2026 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 financiële sturing (DAEB-bezit)

Dashboard	Norm intern	Norm extern	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kasstroom gerelateerd								
1. Interest dekkingsratio (ICR)	> 1,6	>1,4	2,04	2,15	2,00	1,83	1,49	1,65
Vermogens-doelstellingen								
3a. Loan to Value (obv beleidswaarde)	< 63%	< 70%	37,93%	35,34%	37,07%	39,68%	42,14%	43,69%
3b. Dekkingsratio (obv marktwaarde netto verhuurde staat)	< 70%	< 70%	19,35%	22,10%	23,70%	25,50%	26,70%	27,60%
4a. Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 39%	> 30%	56,42%	65,66%	63,11%	60,41%	57,71%	56,94%

Dashboard financiële sturing (niet-DAEB-bezit)

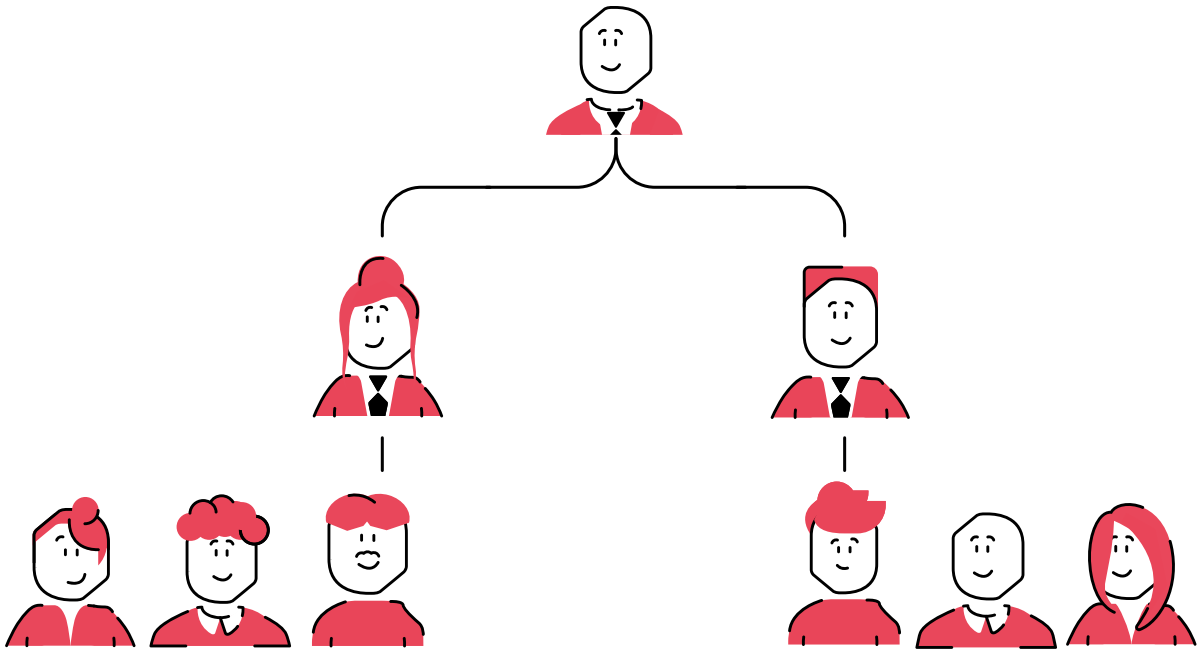
Dashboard:	Norm intern	Norm extern	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroomgerelateerd								
1. Interest dekkingsratio (ICR)	> 1,8	>1,4	13,51	8,13	9,36	10,35	18,48	3,78
Vermogens-doelstellingen								
3a. Loan to Value (obv beleidswaarde)	< 63 %	< 70 %	18,73%	15,44%	12,31%	9,17%	19,29%	23,66%
3b. Dekkingsratio (obv marktwaarde netto verhuurde staat)	< 70 %	< 70 %	15,90%	12,30%	9,70%	7,20%	17,40%	22,20%
4a. Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 39 %	> 30 %	68,43%	71,44%	73,97%	76,41%	69,45%	65,16%
5b. Onderpandratio	< 70 %	< 70 %	19,13%	21,70%	23,20%	24,90%	26,00%	26,80%

De ICR voor het DAEB bezit komt eind 2025 in de jaarrekening iets lager uit, 2,04 ten opzichte van 2,12 in de Begroting 2026. Hiermee blijven we de komende 5 jaar, 2026 tot en met 2030 boven onze externe norm. Uwoon blijft deze ratio actief monitoren. De overige ratio's voor het DAEB bezit voor Uwoon blijven ruim binnen de gestelde interne en externe normen. De ratio's voor het niet-DAEB-bezit liggen ruim boven de normen.



Huurders van woongebouw De Wimpel in Elburg

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 primair aan 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 2025
Uwoon onderschrijft de principes in de Governancecode Woningcorporaties 2025 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. De woningcorporatie handelt volgens 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 en daarop aanspreekbaar.
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen.
5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten.

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 jaaragenda met de belangrijkste governance thema's.

In 2025 zijn geen nieuwe constateringen gedaan over vastgoedbezit van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen. Ze verhuren en bezitten naast een eventuele eigen woning geen vastgoed in de regio. Uwoon voldoet hiermee aan de Governancecode en neemt dus geen aanvullende maatregelen.

Het management heeft in 2025 geen zorgelijke signalen van privé vastgoedbezit onder medewerkers 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. Er zijn geen meldingen van vermoedens van belangenverstrengeling gedaan in 2025.

Externe accountant
BDO is vanaf eind 2023 de externe accountant van Uwoon. De organisatie en de raad van commissarissen hebben in het najaar bondig de samenwerking met BDO geëvalueerd, omdat dit samenviel met de start van de nieuwe directeur-bestuurder. De wisselwerking met BDO wordt als positief ervaren.

7.1. Bestuur

7.1.1. Inleiding

Tot 1 mei 2025 was Fleur Imming in dienst als directeur-bestuurder van Uwoon. De raad van commissarissen heeft manager strategie, bedrijfsvoering en organisatie René van Dieren van 1 mei tot 1 oktober benoemd tot directeur-bestuurder ad interim. Per 1 oktober 2025 is Martine Huizinga gestart als directeur-bestuurder. Zij was daarvoor directeur-bestuurder bij collega-corporatie Wonen Noordwest-Friesland.

7.1.2. Beschouwing directeur-bestuurder op 2025

2025 was de derde jaarschijf van ons Ondernemingsplan 2023-2027 ‘Zichtbaar iedere dag beter’. Met dit plan als basis hebben we in ons jaarplan en onze (meerjaren)begroting 2025 doelen geformuleerd. De overgrote meerderheid van de doelen uit ons jaarplan 2025 hebben we gerealiseerd. We zijn trots op wat we in 2025 samen met onze partners hebben bereikt.

Begin 2025 kondigde directeur-bestuurder Fleur Imming na 4 ½ jaar haar vertrek aan. In goede afstemming met de raad van commissarissen heeft manager strategie, bedrijfs-voering en organisatie René van Dieren van mei tot oktober de rol als interim-bestuurder ingevuld. Uwoon bleef hiermee koersvast en de organisatie heeft belangrijke zaken als de afronding van het jaarrekening traject, het begrotingsproces en scenario ontwikkeling door een dreigende huurbevriezing een goed vervolg gegeven.

Na een goed werving- en selectieproces waarin de huurdersorganisaties, onder-nemingsraad en managers stevig zijn betrokken is Martine Huizinga per 1 oktober als nieuwe directeur-bestuurder gestart. Starten in het najaar betekent direct een vliegende start, desondanks was er ruimte om de partners van Uwoon en de organisatie te leren kennen.

Na enkele jaren van voortvarende nieuwbouw- en verduurzamingsprestaties lukte het in 2025 niet om onze ambitie volledig te realiseren. Ons doel was de oplevering van 38 woningen. We hebben uiteindelijk 10 woningen in 2025 opgeleverd. De overige 28 woningen worden in de eerste helft van 2026 opgeleverd. Onze realisatiegraad op nieuwbouw- en investeringsprojecten was 64,0% en op onderhoud 82,9%. Dit heeft diverse oorzaken. Waar we de afgelopen jaren zagen dat onze pijplijn van nieuwbouwprojecten steeds beter gevuld werd met harde projecten, hebben we in 2025 projecten uitgesteld en onzekerder zien worden. Zonder landelijke plannen over het terugdringen van stikstofuitstoot kan nieuwbouw op de Noord-Veluwe niet op tempo door. Zonder snelle verhoging van de capaciteit van het elektriciteitsnet vertraagt het bouwen en onderhouden van gasloze woningen.

Naast stikstof en netcongestie worden we ook beperkt in de nieuwbouw door bijvoorbeeld flora & fauna vergunningverlening, bezwaren van omwonenden en gebrek aan ambtelijke capaciteit. We blijven hoopvol bouwprojecten voorbereiden, creatief kijken hoe het wel kan en de pijplijn verder vullen. Maar regie en uitvoeringskracht geïnitieerd door het Rijk is keihard nodig voor het realiseren van de nationale prestatieafspraken.

Ook in het planmatig onderhoud hebben verschillende projecten vertraging opgelopen. Zo was 2025 het eerste jaar waarin we er tegenaan liepen dat huurders bezwaar maakten tegen het aanbrengen van een mechanisch ventilatiesysteem. Onbekend maakt onbemind, zo hebben we gemerkt bij een aantal technische oplossingen die we voorstelden.

Bij meerdere onderhoudsprojecten haalden we geen 70,0% draagvlak onder huurders. Met gemiddeld energielabel A komen we nu bij huurders met verduurzamingsplannen waar minder duidelijk is dat er echt nu iets moet gebeuren. Dit is leerzaam geweest; we hebben kritisch moeten kijken naar onze technische keuzes en hoe we bewoners betrekken in onderhoudsprojecten. Hoe ver willen we gaan als huurders onze voorstellen niet zien zitten? Bij de renovatie aan de IJsbaanweg kozen we ervoor om naar de rechter te gaan. De rechter vond dit project redelijk, waarmee het in 2026 alsnog wordt uitgevoerd. Naar de rechter gaan en tegenover onze huurders staan is natuurlijk niet wat we willen, liefst komen we tot draagvlak voor een aanpak die de woning comfortabeler maakt en de woonlasten lager.

De verduurzaming en het groot onderhoud aan de Goeman Borgesiuslaan is een project waar we wel met trots naar kijken. We maken hier met partners écht impact voor een leefbare wijk waarin onze huurders in een veel comfortabeler appartement kunnen wonen.

2025 was ook een jaar met veel beweging in politiek Den Haag. Voor de zomer kondigde het kabinet een huurbevriezing aan, waarmee Uwoon direct één van de 140 corporaties werd die in 2029 zonder bijsturing onder een ICR van 1,4 zou komen. De verschillende scenario's die we vervolgens uitwerkten hebben geholpen in het begrotingsproces en in ons denken over wat we het belangrijkst vinden. Uiteindelijk werd de huurbevriezing ingetrokken na een kritisch advies van de Raad van State en mede door de val van het

kabinet. Het duurzaam prestatiemodel voor de corporatiesector staat echter nog altijd onder druk. Ook zonder huurbevriezing is er op de lange termijn onvoldoende financiële ruimte om de opgaven te realiseren. Het systeem is kwetsbaar voor schokken zoals huurbevriezing, rente- en prijsstijging.

Het nieuwe kabinet heeft in het coalitieakkoord aangekondigd dat 'investeringscapaciteit van corporaties wordt uitgebreid via een faciliteit in de vennootschapsbelasting'. Dat is nu terug te zien in de Voorjaarsnota: vanaf 2028 wordt hiervoor 250 miljoen euro per jaar gereserveerd, oplopend naar 325 miljoen euro structureel vanaf 2032. Het is nog niet duidelijk hoe deze 'faciliteit' wordt vormgegeven. Hiermee wordt het voorziene tekort op de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) niet opgelost, maar de start is er.

Uwoon heeft in 2025 intussen zelf hard gestuurd op een betere balans tussen uitgaven en inkomsten. We hebben onze meerjarenonderhoudsbegroting meer in lijn gebracht met de benchmark en werkten aan 'Beter voor minder' in het dagelijks onderhoud. We werkten samen met onze huurdersorganisaties ook aan een aanpassing van ons huurbeleid dat op de lange termijn gaat zorgen voor meer inkomsten en rekening blijft houden met de draagkracht van onze huurders.

We hebben onze resultaten samen met partners gehaald. In de regio hebben we met de gemeenten en collega-corporaties gewerkt aan een nieuwe regionale huisvestingsverordening en hebben verhuiscoaches een mooie bijdrage geleverd aan doorstroming. Zo werken we samen aan passend wonen. Voor effectief beheer en in het kader van solidariteit droegen we ons bezit in Oldebroek over aan Omnia Wonen en namen we de Prinsenhof in Ermelo over van Hof Wonen. We hebben geïnvesteerd in de relaties met onze ketenpartners, zorgorganisaties en welzijnsorganisaties en zetten dit voort. We staan voor de kracht van samen.

7.1.3. Nevenactiviteiten en netwerken van de directeur-bestuurder in 2025

Directeur-bestuurder Fleur Imming had in 2025 2 nevenactiviteiten: voorzitter raad van commissarissen RWA/Amfors en voorzitter van het bestuur van het Gilde Stadsdichters Amersfoort (GiSA).

René van Dieren had in 2025 geen nevenactiviteiten. Martine Huizinga had in vanaf 1 oktober 2025 geen nevenactiviteiten.

Fleur Imming, René van Dieren en Martine Huizinga waren in 2025 niet betrokken bij transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen.

7.1.4. 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).

Fleur Imming behaalde van 1 januari 2022 tot het einde van haar Uwoon dienstverband (tot 1 mei 2025) 175 PE punten.

Interim-bestuurder René van Dieren behaalde tussen 1 mei en 1 oktober 2025 3 PE punten.

Martine Huizinga behaalde bij Uwoon en daarvoor bij Wonen Noordwest-Friesland in de periode 2023 t/m 2025 122 PE punten.

7.1.5. Bezoldiging

Het salaris van de 3 directeur-bestuurders 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. De afspraken over het salaris zijn gebaseerd op het beloningsbeleid RvC en bestuur van Uwoon.

De totale bezoldiging van de directeur-bestuurders over 2025 was als volgt:

Naam	Bezoldiging	Pensioenlast	Vergoedingen
F.G. Imming	€ 58.413	€ 7.493	€ 0
R.M. van Dieren	€ 62.551	€ 9.299	€ 0
M.S. Huizinga	€ 41.131	€ 5.600	€ 0

De arbeidsovereenkomst van de bestuurders bevatten geen afspraken over een bijzondere uitkering.

7.1.6. Managementteam vergadering (bestuur en managers)

Het managementteam en de directeur-bestuurder vergaderen om de week. In het managementteam bespreken de managers en de directeur-bestuurder de besluitvormingsstukken. Zo komen zij samen tot een zorgvuldige besluitvorming. De concerncontroller adviseert over alle besluitvormingsstukken. In 2025 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 2025 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, fungeert als klankbord en vervult een rol in het maatschappelijke netwerk van Uwoon. 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.

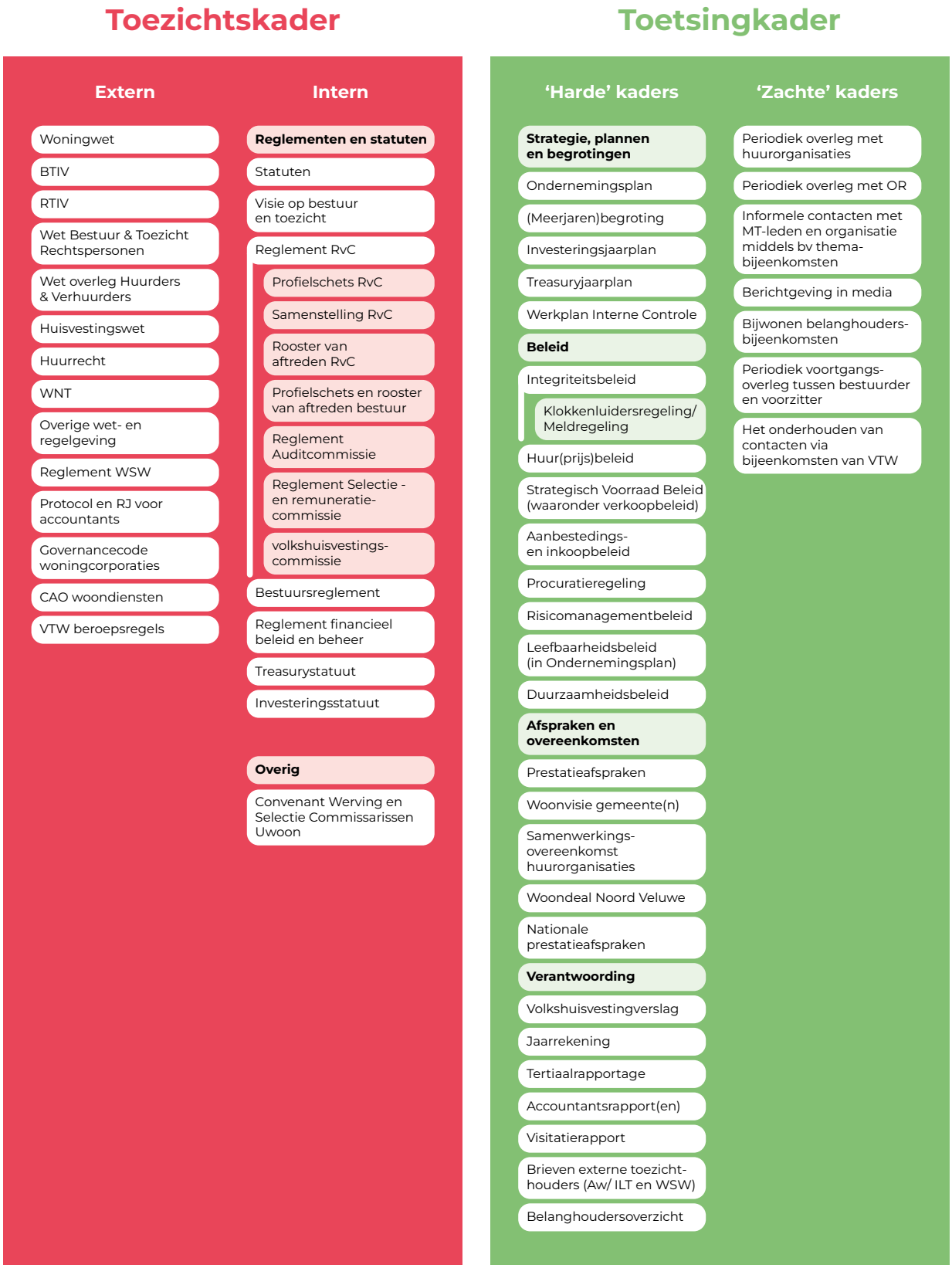
De statuten, het reglement en de profielschets staan op uwoon.nl.



Huurder van Uwoon

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.



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 gebouwde omgeving
Nevenfuncties	• Eigenaar Carlo van Dijk advies en gespreksleiding • Vertrouwenspersoon GlobalRize • 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 (tot 1 oktober 2025)
Lidmaatschap commissies Uwoon	• Voorzitter volkshuisvestingscommissie
Expertise	• Sociaal domein • Bedrijfsvoering

Naam	**Mevrouw drs J.M. Ester (lid)**
Geboortejaar	1965
Functie	n.v.t.
Nevenfuncties	• lid RvT Therapeutisch Centrum GGZ • lid RvC ProWonen • lid RvT De Hoogstraat Revalidatie • 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**
Geboortejaar	1960
Functie	Directeur-bestuurder KonnecteD BV
Nevenfuncties	• lid RvT NIDOS • lid RvT Trias Jeugdhulp • Vrijwilliger Gevangenenzorg Nederland
Lidmaatschap commissies Uwoon	• Lid selectie- en remuneratiecommissie
Expertise	• Zorg • Juridisch, wet- en regelgeving • Governance

Naam	**Mevrouw drs. M.C.M. Boeijen**
Geboortejaar	1964
Functie	n.v.t.
Nevenfuncties	• Eigenaar Monique Boeijen T&O • Lid RvC Woonstichting VechtHorst • Lid RvT OOZ (vanaf november 2025 vicevoorzitter) • Vrijwilliger Bibliotheek Dalfsen • Vrijwilliger SaamWelzijn
Lidmaatschap commissies Uwoon	• Lid volkshuisvestingscommissie • Lid auditcommissie
Expertise	• Vastgoed • Duurzaamheid • 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 (2025) 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. A.H. Brouwer	1 maart 2023	1 maart 2027	1 maart 2031
Drs. M. Boeijen	1 april 2024	1 april 2028	1 april 2032

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 2025
A.H. Brouwer	5
C. van Dijk	17
M. van Esterik	170
J.M Ester	18
M.C.M. Boeijen	10

De commissarissen deden onder meer kennis op over deze thema's:

- Risicobereidheid
- Waardegedreven toezicht
- Cybersecurity
- Rol RvC bij fraude en integriteit
- Samen vooruitstrevend (ver)bouwen
- Ethiek en publieke waarden

7.2.5. Vergaderingen 2025

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 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 2025 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 2025 kwam de raad van commissarissen 5 keer bij elkaar voor een reguliere vergadering. Daarnaast kwam de raad een keer apart bij elkaar voor een themasessie. Ook tijdens reguliere vergaderingen werd een thema een aantal keren uitgebreider besproken. Rondom de inrichting van de interim-bestuursperiode en de werving en selectie van de

nieuwe bestuurder kwam de raad van commissarissen enkele keren digitaal bij elkaar. Ook was er in die periode meermaals informeel contact met de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties

Besluitvorming
De raad van commissarissen gaf goedkeuring aan deze bestuursbesluiten:

- Ontwikkelbesluit nieuwbouw Balverszaal (Ermelo)
- Realisatiebesluit nieuwbouw Horsterhoeve (Ermelo)
- Scenariobesluit onderhoud 102 woningen (Ermelo)
- Verkoopbesluit woningen Oldebroek aan Omnia Wonen
- Ontwikkelbesluit nieuwbouw Harderweide (Harderwijk)
- Scenariobesluit ketenproject 't Harde (Elburg)
- Kaderbrief
- Activiteitenoverzichten Harderwijk en Ermelo
- Inkoopvisie
- Jaarplan en (meerjaren)begroting 2025
- Treasury jaarplan 2025

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

- Vergaderschema 2025
- Jaarrekening 2024 (de raad van commissarissen verleent decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer over 2024)
- Opleidingsplan 2025
- Verslag zelfevaluatie 2024
- Vergoedingen raad van commissarissen 2025
- Rooster van aftreden
- Visie op bestuur en toezicht
- Jaardoelen bestuurder 2025
- Benoeming interim directeur-bestuurder
- Benoeming directeur-bestuurder

Overleg met stakeholders
De raad van commissarissen heeft in april 2025 een (informeel) overleg gehad met de ondernemingsraad. De directeur-bestuurder was daarbij niet aanwezig. Het was een eerste kennismaking van de raad van commissarissen met de nieuwe ondernemingsraad. Er werd gesproken over de aankomende interim-periode en het werving- en selectieproces van de nieuwe directeur-bestuurder. Het overleg was open en constructief. De raad van commissarissen constateert dat de ondernemingsraad een constructieve en open dialoog voert over hoe Uwoon zich het best kan door ontwikkelen.

In 2025 had de raad van commissarissen 2 keer (informeel) contact met de besturen van de huurdersorganisaties. In oktober was er een gezamenlijk projectbezoek in Harderwijk, waar

ook het managementteam bij aanwezig was. In juni vond het jaarlijkse gesprek tussen de 3 huurdersorganisaties, de raad en de 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 2025 informeel contact met de besturen van de 3 huurdersorganisaties. Er werd vooral gesproken over hoe de onderlinge samenwerking zich positief ontwikkelde.

Leden van de raad van commissarissen waren aanwezig bij een aantal bijzondere momenten. Denk aan de inspiratiebijeenkomst met de hele organisatie in februari, de jaarlijkse stakeholderbijeenkomst over bestaanszekerheid en het afscheid van de directeur-bestuurder in april. Ze kregen een gevoel bij hoe de organisatie ervoor staat, inhoudelijke informatie en ontmoetten partners.

In de reguliere vergaderingen werd de relatie met individuele stakeholders regelmatig besproken. De directeur-bestuurders waren hier alle drie 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 hebben de bijeenkomsten als positief ervaren; er is ruimte om in gesprek te gaan over de langetermijnstrategie, de raad krijgt een beeld van hoe Uwoon aan thema's werkt en leert de medewerkers beter kennen. Deze thema's werden besproken:

- Regionale samenwerking (met collega-corporaties)
- Keuzes duurzaamheidsstrategie
- Prioritering en taakverdeling interim-periode
- Scenario ontwikkeling in relatie tot begroting en mogelijke huurbevriezing

7.2.6. Vooruitblik 2026

De raad van commissarissen ziet dat Uwoon maatschappelijk presteert. Uwoon blijft bouwen en verduurzamen en een goede dienstverlening bieden aan de huurders, ondanks alle maatschappelijke uitdagingen die er liggen. De raad wenst dat een nieuw kabinet meer zekerheid voor de corporaties en huurders kan bieden en voor doorbraken zorgt om complexe opgaven aan te pakken.

Het wordt het eerste volledige jaar voor de nieuwe directeur-bestuurder Martine Huizinga. De raad kijkt met positieve verwachting uit naar hoe zij richting zal geven aan de koers van Uwoon. Het formuleren van een nieuw ondernemingsplan biedt de kans om dit te doen.

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). Elk jaar voert de commissie minimaal 2 gesprekken met de directeur-bestuurder. De gesprekken kennen altijd een vaste opzet met onder meer een terugblik en een vooruitblik. Hoewel de commissie de gesprekken voert, is ook de raad als geheel zich bewust van zijn rol als werkgever van de directeur-bestuurder.

Begin 2025 kondigde Fleur Imming haar afscheid aan. De commissie heeft daarna in afstemming met de hele raad de regie genomen om werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder in gang te zetten. Ook is met het managementteam en de ondernemingsraad afgestemd wat een passende interim oplossing zou kunnen zijn. De raad van commissarissen heeft besloten René van Dieren (manager SBO) als interim-bestuurder te benoemen. De andere managers zijn ook bestuurstaken op gaan pakken in de interim-periode. De OR gaf positief advies en de Autoriteit woningcorporaties gaf een positieve zienswijze.

De raad van commissarissen heeft een externe begeleider opdracht gegeven het werving- en selectieproces voor een nieuwe bestuurder te begeleiden. Met een commissie bestaande uit leden van de raad, leden van het managementteam, leden van de OR en bestuursleden van de huurdersorganisaties is nagedacht over het beoogde profiel en zijn sollicitatiegesprekken gevoerd. Dit heeft geleid tot veel draagvlak voor de voorkeurskandidaat Martine Huizinga. Zij is door de raad van commissarissen benoemd. De Autoriteit woningcorporaties gaf een positieve zienswijze. De huurdersorganisaties en de OR gaven positief advies. De standaard jaarcyclus met Martine Huizinga start in 2026, na het bespreken van haar ervaringen in de eerste 100 dagen bij Uwoon.

Het opleidingsplan van de raad is vastgesteld in februari 2025. 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 2025 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:

- Proces werving en selectie directeur-bestuurder
- Inrichting van de interim-periode
- Contact met nieuwe ondernemingsraad

- Introductieprogramma directeur-bestuurder
- Jaaragenda RvC 2026
- Acties n.a.v. rooster van aftreden
- Voorbereiding zelfevaluatie met externe begeleiding

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 2025 uit mevrouw Ester (voorzitter) en mevrouw Boeijen (lid). De auditcommissie vergaderde in 2025 5 keer. Deze vergaderingen werden bijgewoond door de directeur-bestuurder, de manager strategie, bedrijfsvoering en organisatie, de bestuurssecretaris (notulist) en de concerncontroller. Situationeel schoven andere professionals aan.

In 2025 besprak de auditcommissie onder meer deze thema'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 2026
- Kaderbrief
- Borgingsplafond WSW
- Investeringsstatuut
- Treasury
- Frauderisico's
- Uitkomsten van audits en reviews
- Aan- en verkoopvoorstellen
- Inkomende post vanuit de Aw en het WSW

Uwoon kijkt terug op een goede samenwerking met de accountant in 2025.

De onafhankelijkheid van de accountant is voldoende gewaarborgd.

Volkshuisvestingscommissie
De volkshuisvestingscommissie 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. De commissie bestond in 2025 uit mevrouw van Esterik (voorzitter) en mevrouw Boeijen (lid). In 2025 kwam de commissie 5 keer bij elkaar.

De commissie richtte zich in 2025 op de grotere onderhoudsprojecten (ketenprojecten, centrumgebied Ermelo), de potentiële impact van huurbevriezing, de ontwikkelingen rondom warmtenetten, verkoop woningbezit in Oldebroek, prestatieafspraken (activiteitenoverzichten Harderwijk en Ermelo) en op fasebesluiten in nieuwbouwprojecten (Harderweide in Harderwijk, Horsterhoeve en de Balverszaal in Ermelo).

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

7.2.8. Vergoedingen Raad van Commissarissen

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 2025
Voorzitter	A.H. Brouwer	€ 24.720
Lid	C. van Dijk	€ 16.480
Lid	M. van Esterik	€ 16.480
Lid	J.M Ester	€ 16.480
Lid	M.C.M. Boeijen	€ 16.480

7.2.9. Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de raad van commissarissen vond plaats op 3 december 2025, onder externe begeleiding. De directeur-bestuurder was in het tweede deel aanwezig bij de zelfevaluatie. De RvC zelf verdiepte op de dialoog in de boardroom en waardegedreven toezicht. Ook werd gereflecteerd op de antwoorden van een vooraf ingevulde vragenlijst over de ervaringen in het toezicht. Met de bestuurder werd vooruit gekeken naar de komende periode en welke waarden men belangrijk vindt. De zelfevaluatie leverde inspiratie op voor 2026.

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder vonden de zelfevaluatie lerend, een waardevolle manier om elkaar beter te leren kennen en positief.

7.2.10. Dankwoord

De raad van commissarissen waardeert de manier waarop Uwoon op basis van het Ondernemingsplan 2023-2027 heeft doorgebouwd. Ondanks wisselingen in bestuur en management is de organisatie doorgegaan met het realiseren van de opgaven die er liggen. De huurderstevredenheid is op een goed niveau, de woningen zijn duurzaam en betaalbaar en de pijplijn voor het bouwen van nieuwe woningen is goed gevuld. Dat is een mooie teamprestatie van alle medewerkers van Uwoon. De raad van commissarissen kijkt met vertrouwen uit naar een mooi 2026 waarin Uwoon met een vast managementteam stuurt op een hoge realisatiegraad en verdere professionalisering.

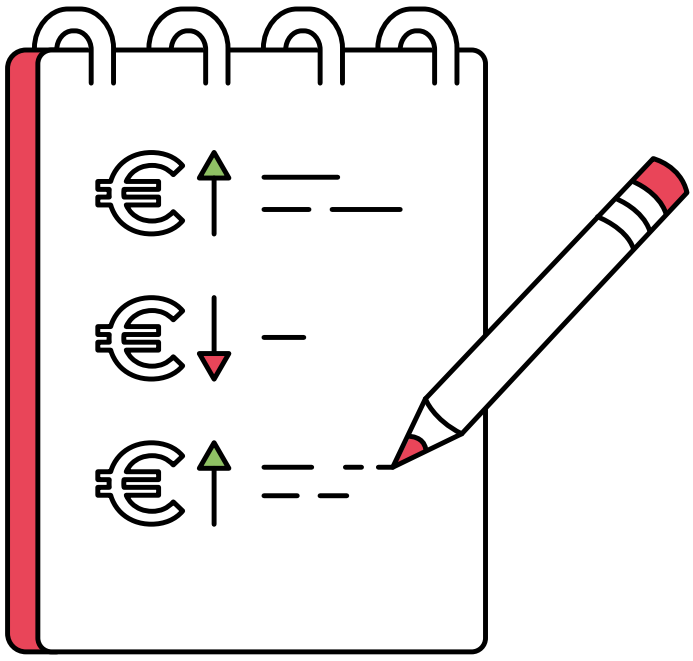
7.3. Verantwoording

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 2025 vast. Vaststelling door de raad van commissarissen strekt het bestuur tot volledige decharge.



Onderhoud en verbetering Zeven Akkers Harderwijk

8. Jaarrekening



8.1. Balans per 31 december 2025

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

ACTIVA	Ref.	31-12-2025		31-12-2024	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	*8.5.1*				
DAEB vastgoed in exploitatie	*8.5.1.1*	1.736.775.486		1.644.426.092	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	*8.5.1.1*	33.575.918		32.020.140	
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	*8.5.1.2*	6.178.251		5.923.619	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	*8.5.1.3*	6.228.388		2.639.309	
Totaal van vastgoedbeleggingen			1.782.758.043		1.685.009.160
Materiële vaste activa	*8.5.2*				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*8.5.2.1*	4.039.094		4.215.031	
Totaal van materiële vaste activa			4.039.094		4.215.031
Financiële vaste activa	*8.5.3*				
Overige vorderingen	*8.5.3.4*	593.491		598.925	
Totaal van financiële vaste activa			593.491		598.925
Totaal van vaste activa			1.787.390.628		1.689.823.116
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	*8.5.4*	-		-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	*8.5.4.2*	498.411		-	
Overige voorraden	*8.5.4.3*	252.085		314.428	
Totaal van voorraden			750.496		314.428
Vorderingen	*8.5.6*				
Huurdebiteuren	*8.5.6.1*	611.142		634.472	
Overheid	*8.5.6.2*	4.603		-	
Belastingen en premies sociale verzekering	*8.5.6.4*	1.388.708		3.949.850	
Overige vorderingen	*8.5.6.5*	767.473		749.558	
Overlopende activa	*8.5.6.6*	25.748		104.301	
Totaal van vorderingen			2.797.674		5.438.181

Liquide middelen	*8.5.7*		14.594.605		9.981.190
Totaal van vlottende activa			18.142.775		15.733.799
TOTAAL VAN ACTIVA			1.805.533.403		1.705.556.915

Alle bedragen in hele euro's

PASSIVA	**Ref.**	**31-12-2025**		**31-12-2024**	
Eigen vermogen	*8.5.8*				
Herwaarderingsreserve	*8.5.8.1*	1.144.197.973		1.083.477.312	
Overige reserves	*8.5.8.3*	210.958.927		162.978.293	
Nettoresultaat boekjaar		46.797.145		108.701.295	
Totaal van eigen vermogen			1.401.954.045		1.355.156.900
Voorzieningen	*8.5.9*				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	*8.5.9.1*	54.184.447		22.999.700	
Latente belastingverplichtingen	*8.5.9.2*	2.480.031		3.106.620	
Totaal van voorzieningen			56.664.478		26.106.320
Langlopende schulden	*8.5.10*				
Schulden aan banken	*8.5.10.2*	313.805.630		290.691.767	
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*8.5.10.4*	5.759.560		5.537.044	
Waarborgsommen	*8.5.10.5*	3.406		3.406	
Overige schulden	*8.5.10.6*	2.946.213		5.406.172	
Totaal van langlopende schulden			322.514.809		301.638.389
Kortlopende schulden	*8.5.11*				
Schulden aan overheid	*8.5.11.1*	15.749		12.407	
Schulden aan banken	*8.5.11.2*	7.312.120		12.305.977	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	*8.5.11.4*	5.895.440		2.155.811	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	*8.5.11.5*	3.902.899		2.535.105	
Overige schulden	*8.5.11.6*	6.631.494		4.924.315	
Overlopende passiva	*8.5.11.7*	642.369		721.691	
Totaal van kortlopende schulden			24.400.071		22.655.306
TOTAAL VAN PASSIVA			1.805.533.403		1.705.556.915

8.2. Winst-en-verliesrekening over 2025

Functioneel model			Alle bedragen in hele euro's
	Ref.	**2025**	**2024**
Huuropbrengsten	*8.6.1*	72.119.138	68.808.173
Opbrengsten servicecontracten	*8.6.2*	2.423.603	2.758.273
Lasten servicecontracten	*8.6.3*	-2.352.184	-3.038.076
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	*8.6.4*	-7.239.782	-5.883.096
Lasten onderhoudsactiviteiten	*8.6.5*	-26.737.706	-27.598.107
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*8.6.6*	-3.951.384	-3.589.821
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		34.261.685	31.457.346
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*8.6.7*	-	2.528.296
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*8.6.8*	-	-2.178.011
Toegerekende organisatiekosten	*8.6.9*	-568	18.206
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-568	368.491
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	*8.6.10*	17.758.584	1.682.789
Toegerekende organisatiekosten	*8.6.10*	-41.770	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*8.6.10*	-14.148.763	-1.116.981
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.568.051	565.808
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*8.6.11*	-70.611.157	-11.479.585
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedporte-feuille	*8.6.12*	98.733.488	107.620.930
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedporte-feuille verkocht onder voorwaarden	*8.6.13*	32.116	100.880
Totaal van waardeveranderingen vastgoedpor-tefeuille		28.154.447	96.242.225
Opbrengsten overige activiteiten	*8.6.15*	242.889	534.051
Kosten overige activiteiten	*8.6.15*	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		242.889	534.051
Overige organisatiekosten	*8.6.18*	-4.612.333	-5.896.778
Kosten omtrent leefbaarheid	*8.6.19*	-968.397	-1.491.173
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	*8.6.20*	340.074	317.792
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*8.6.20*	323.294	429.223
Rentelasten en soortgelijke kosten	*8.6.20*	-9.690.528	-8.786.521
Totaal van financiële baten en lasten		-9.027.160	-8.039.506
Totaal van resultaat voor belastingen		51.618.614	113.740.464
Belastingen	*8.6.21*	-4.821.469	-5.039.169
Totaal van resultaat na belastingen		46.797.145	108.701.295

8.3. Kasstroomoverzicht over 2025

Volgens de directe methode				Alle bedragen in hele euro's
Ontvangsten	**2025**		**2024**	
Huurontvangsten	72.078.394		69.053.548	
Vergoedingen	2.613.827		2.909.013	
Overige bedrijfsontvangsten	622.505		541.122	
Ontvangen interest	267.278		364.961	
Saldo ingaande kasstromen		75.582.004		72.868.643
Uitgaven				
Erfpacht	46.133		44.659	
Betalingen aan werknemers	8.954.162		8.286.349	
Onderhoudsuitgaven	22.205.108		28.863.867	
Overige bedrijfsuitgaven	14.726.000		14.254.791	
Betaalde interest	11.869.285		7.913.502	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	218.781		244.374	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	555.694		420.035	
Vennootschapsbelasting	2.886.916		-950.789	
Saldo uitgaande kasstromen		61.462.079		59.076.788
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**14.119.925**		**13.791.855**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	17.756.641		1.683.122	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		1.200.091	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		17.756.641		2.883.213
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	15.041.596		15.508.428	
Verbeteruitgaven	26.426.065		29.230.228	
Aankoop	3.904.895		-	
Nieuwbouw verkoop	-		79.545	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Investeringen overig	234.618		770.018	
Totaal van verwervingen van MVA		45.607.174		45.588.219

Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA		-27.850.533		-42.705.006
FVA				
Ontvangsten overig	-		-	
Ontvangen aflossing interne lening	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-27.850.533**		**-42.705.006**
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	40.500.000		45.000.000	
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	22.155.977		9.295.622	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**18.344.023**		**35.704.378**
Toename (afname) van geldmiddelen		**4.613.415**		**6.791.227**
Wijziging kortgeld		-		-
Geldmiddelen aan het begin van de periode		9.981.190		3.189.963
Geldmiddelen aan het einde van de periode		14.594.605		9.981.190
Toename (afname) van geldmiddelen		**4.613.415**		**6.791.227**

8.4. Toelichting op de jaarrekening

8.4.1. Algemeen

Deze jaarrekening gaat over de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. 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 2026 vastgesteld 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.

Oordelen en schattingen
Bij het opstellen van de jaarrekening worden er diverse inschattingen gemaakt. Dit onder toezicht van het bestuur. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevings-standaarden 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 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 2025, Balans niet-DAEB per 31 december 2025, Winst-en-verliesrekening DAEB 2025, Winst-en-verliesrekening niet-DAEB 2025, Kasstroomoverzicht DAEB 2025 en Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2025.

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 2025	Aantal verhuur-eenheden in 2024
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	89	90
Parkeergelegenheden in exploitatie	358	358
Bedrijfsonroerendgoed in exploitatie	15	15
Totaal	**462**	**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-DAEB-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 uitsplitsing 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 (Balans 8.5.1)
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 2025 was deze grens €900,07. (in 2024 € 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 90,0% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of – 10,0%.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 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 5,0% 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 215 waarderingscomplexen. Bij 172 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 2025, 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 2025		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	8.738	89	8.827
Parkeergelegenheden	0	358	358
Totaal	**8.738**	**447**	**9.185**

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	5,18 % - 8,47 %
Parkeergelegenheden	8,26 % - 8,35 %

- 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 %	5,00 % - 14,33 %
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)	€ 831 - € 11.727	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 5,0% 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 2025 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 2025, 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 2025		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	109	0	109
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroe-rend 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	5,15 % - 14,00 %
Intramuraal vastgoed	5,60 % - 15,50 %

- 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 maatschap-pelijk 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:

	Woon-gelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	4,00 % - 46,67 %	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.	€ 467	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.

Per vastgoed-categorie	Aantal VHE	Markthuur Full versie	Exit Yield Full versie	Disconteringsvoet Full versie
BOG	15	€ 6.451 - € 100.926	5,25 % - 15,00 %	5,15 % - 10,00 %
MOG	10	€ 1.778 - € 66.502	6,15 % - 15,50 %	6,00 % - 14,00 %
Intramurale zorg	64	€ 4.896 - € 637.868	5,85 % - 18,50 %	5,60 % - 15,50 %
Woongelegen-heden	109	€ 6.423 - € 29.654	4,90 % - 11,00 %	5,00 % - 7,50 %

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 4,9% en 18,5%.

Disconteringsvoet
De vrijheidsgraad ‘disconteringsvoet’ is toegepast. De toegepaste disconteringsvoet ligt tussen de 5,0% en 15,5%. 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.
- In het onderdeel ‘kwaliteit’ is het effect verwerkt 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	2025	2024
Disconteringsvoet	4,22 %	4,17 %
Streefhuur per maand	€ 704,16	€ 702,47
Lasten onderhoud per jaar (Gemiddelde voor 60 jaar voor 2025)	€ 3.397,58	€ 2.917,68
Lasten beheer per jaar	€ 1.261,20	€ 1.006,00
Aantal verhuureenheden met EFG label	160	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-verlies-rekening 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 (Balans 8.5.2)
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 verkrijgings-prijs. 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 (Balans 8.5.3)
Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, waarderen we op de nettovermogenswaarde. 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.

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.

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 (Balans 8.5.4)
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).

Vorderingen (Balans 8.5.6)
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 (Balans 8.5.7)
De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. 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 (8.5.8)
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 herwaarderings-reserve is gevormd), is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voorzieningen (Balans 8.5.9)
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 en - vorderingen
Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balans-waar-dering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verre-kenbare 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 per saldo opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belas-tingverplichtingen 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.

Ze hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente van 2025 bedraagt 2,11%, in 2024 was dit 2,23% bestaat uit de rente voor langlopende leningen van 2,84%, in 2024 was dit 3,01% die voor Uwoon geldt onder aftrek van belasting op basis van het nominale belas-tingtarief (25,8%). 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.

Latente belastingvorderingen
De actieve belastinglatenties worden 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. Deze hebben 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.

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 2025 en 2024 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 2025 143,1%, ultimo 2024: 129,0%. 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.

De lange termijn dekkingsgraad lag voor het Pensioenfonds SPW ultimo 2024 en 2025 op een vereiste van 126,4%. Vanaf 2026 wordt de dekkingsgraad niet meer als 'centrale gezondheidscijfer' gebruikt, omdat het fonds vanaf 1 januari 2026 onder de nieuwe pensioenregels werkt.

Langlopende schulden (Balans 8.5.10)
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 terug-koopverplichting 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 2025 geen gebruik van separate derivaten om het rente- en kasstroom-risico af te dekken.

Kortlopende schulden (Balans 8.5.11)
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 (8.6.1 Winst- en Verliesrekening)
'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 2025 was de verhoging maximaal 5,0% voor het DAEB-vastgoed en 4,1% voor het niet-DAEB-vastgoed.

- Voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed hebben we een gemiddelde huurverhoging van 4,74% toegepast.
- Voor het DAEB-vastgoed is een inkomensafhankelijke gemiddelde huurverhoging van 8,97% toegepast.

De gemiddelde huurverhoging van het volledige woningbezit (DAEB en niet-DAEB) komt per 1 juli 2025 uit op 4,74%. Voor 1 juli 2024 was dit 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 lasten servicecontracten (8.6.2 - 8.6.3)
'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 (8.6.4)
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 (8.6.5)
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 (8.6.6)
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 (8.6.7, 8.6.8 en 8.6.9)
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 (8.6.10)
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 (8.6.11)
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 (8.6.12)
'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 (8.6.13)
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 (8.6.15)
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.

Toerekening baten en lasten (8.6.16)
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.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie (8.6.17)
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 (8.6.17)
'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 (8.6.17)
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 (8.6.18)
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 (8.6.19)
'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 (8.6.20)
'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 (8.6.21)
'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 belasting-vorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Voor de boekjaren tot en met 2022 is een definitieve aanslag door de Belastingdienst opgelegd.

Resultaat van deelnemingen (8.6.22)
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.

Financiële instrumenten en risicobeheersing (8.6.23)
Deze post gaat over 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'. Binnen het treasu-rybeleid 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. De kredietfaciliteit is per 1 januari 2026 opgezegd.

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 2025

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 2025			
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 1 januari 2025	1.644.426.092	32.020.140	1.676.446.232
Mutaties 2025			
Investeringen – initiële verkrijgingen	3.904.895	-	3.904.895
Investeringen – oplevering nieuwbouw	1.929.677	-	1.929.677
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	32.362.334	259.461	32.621.795
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-13.948.857	-199.906	-14.148.763
Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Overboekingen naar niet-DAEB / DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
Aanpassing marktwaarde	96.979.120	1.754.368	98.733.488
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-28.877.775	-258.145	-29.135.920
Totaal mutaties	92.349.394	1.555.788	93.905.172
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	630.725.629	16.170.420	646.896.049
Cumulatieve herwaarderingen	1.106.049.857	17.405.498	1.123.455.355
Boekwaarde per 31 december 2025	1.736.775.486	33.575.918	1.770.351.404

De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.140.877.142 (in 2024 was dit € 1.180.412.101). 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 € 17.421.788 (in 2024 was dit € 21.277.455). 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 € 885.972.187 (DAEB: € 857.460.736, niet-DAEB: € 28.511.451). De gehanteerde normen en parameters staat in de toelichting onder de 'Waarderingsgrondslagen'.

In de post 'DAEB-vastgoed in exploitatie' zijn 9.325 verhuureenheden opgenomen (in 2024 waren dit er 9.360 en 2023 9.247). In de post 'Niet-DAEB-vastgoed' zijn 462 verhuureenheden opgenomen (in 2024 waren dit er 463). De geschatte waarde van deze verhuureenheden gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen is € 2.566.000.000 (in 2024 was dit € 2.452.000.000 en 2023 € 2.337.000.000).

Marktwaarde
Half maart 2026 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 2025 is de beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie € 857.460.736 (per 31 december 2024 was dit € 1.029.338.705). Per 31 december 2025 is de beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie € 28.511.451 (per 31 december 2024 was dit € 29.296.498).

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

Streefhuur
Als gevolg van naleving van de regels voor passend toewijzen 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 91,07% van de vastgestelde streefhuur. Bij het bepalen van de realisatiegraad is uitgegaan van 60,0% aan aftoppingen voor zover de streefhuren boven de aftoppingsgrens zijn. Dit is gebaseerd op de realisatie van de streefhuren over de afgelopen twee 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 MJB voor 10 jaar. De MJOB wordt opgesteld voor 60 jaar en is een integraal onderdeel van de begroting. De goedkeuring vanuit bestuur en Raad van Commissarissen ziet toe op de eerste 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 160 eenheden waarop een E, F, G label van toepassing is. In 2024 waren dit er 361. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud
In de marktwaarde is voor € 1,1 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 2026 -2035 en de lasten in de jaarrekening 2025. 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 2025:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	
Disconteringsvoet	0,50 % hoger	-88.483.162	lager
Disconteringsvoet	0,50 % lager	104.294.368	hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-58.987.621	lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-34.990.475	lager

8.5.1.2. Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

Alle bedragen in hele euro's

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2025	2024
1 januari 2025		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.857.500	2.857.500
Cumulatieve herwaardering	3.066.119	2.265.841
Boekwaarde per 1 januari 2025	5.923.619	5.123.341
Mutaties 2025		
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-80	-
Niet- gerealiseerde waardeverandering	254.712	800.278
Totaal mutaties 2025	254.632	800.278
31 december 2025		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.857.420	2.857.500
Cumulatieve herwaardering	3.320.831	3.066.119
Boekwaarde per 31 december 2025	6.178.251	5.923.619

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 15,0% en 29,2% en een terugkoopverplichting door Uwoon.

Het Uwoon-aandeel in de waardeontwikkeling van de woningen is 30,44% in 2025 (in 2024 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 2025 4e kwartaal.

Aantal verkochte eenheden	**2025**	**2024**
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 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.105.066	-	4.105.066
Cumulatieve herwaardering	-1.465.757	-	-1.465.757
Boekwaarde per 1 januari 2025	2.639.309	-	2.639.309
Mutaties 2025			
Investeringen	16.452.595	-	16.452.595
Desinvesteringen	-234.664	-	-234.664
Overboekingen	-3.180.127	-	-3.180.127
Herclassificatie	-	-	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-9.448.725	-	-9.448.725
Totaal mutaties 2025	3.589.079	-	3.589.079
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	17.142.870	-	17.142.870
Cumulatieve herwaardering	-10.914.482	-	-10.914.482
Boekwaarde per 31 december 2025	6.228.388	-	6.228.388

De herclassificatie gaat over de herclassificatie vanuit vastgoed in exploitatie voor sloop-/herstructureringsprojecten. In 2025 werd voor onroerende zaken in ontwikkeling en onderhanden werk een bedrag van € 227.787 aan rente over grond- en bouwkosten geactiveerd ((in 2024: € 224.520). Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,0%.

Per balansdatum waren met betrekking tot vastgoedbeleggingen verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 75.980.873 (in 2024: € 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	
	2025	**2024**
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.074.616	8.190.547
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-2.859.585	-4.339.179
Boekwaarde per 1 januari	4.215.031	3.851.368
Mutaties		
Investeringen	271.021	757.088
Desinvesteringen	-56.225	-1.873.019
Afschrijvingen	-422.264	-369.553
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	31.531	1.849.147
Totaal mutaties	-175.937	363.663
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.289.412	7.074.616
Cumulatieve afschrijvingen	-3.250.318	-2.859.585
Boekwaarde 31 december	4.039.094	4.215.031

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

	31-12-2025	31-12-2024
Startersrenteregeling	58.607	58.607
WZU lening	523.521	528.955
Waarborgsommen	11.363	11.363
Boekwaarde per 31 december	593.491	598.925

Startersrenteregeling
Ultimo 2025 heeft Uwoon 6 lopende startersrenteregelingen (in 2024 en 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

	31-12-2025	31-12-2024
Klein Dillenburg - Ermelo	498.411	-
	498.411	-

8.5.4.2. Overige voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
Onderhoudsmateriaal	252.085	314.428
	252.085	314.428

8.5.6. Vorderingen

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2025		31-12-2024	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	611.142	304.341	634.472	281.870
Overheid	4.603	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.388.708	-	3.949.850	-
Overige vorderingen	767.473	-	749.558	-
Overlopende activa	25.748	-	104.301	-
Totaal	2.797.694	304.341	5.438.181	281.870

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

	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	611.142	634.472
	611.142	634.472

Eind 2025 is de huurachterstand van huurdebiteuren 0,85% van de netto jaarhuur (in 2024 was dit 0,24%).

8.5.6.2. Overheid

	31-12-2025	31-12-2024
- Elburg	-	-
- Ermelo	4.603	-
- Harderwijk	-	-
Totaal Overheid	4.603	-

8.5.6.4. Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2025	31-12-2024
Vennootschapsbelasting	1.388.708	3.949.850
	1.388.708	3.949.850

8.5.6.5. Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Overige debiteuren	112.563	109.328
Nog te ontvangen van projecten	150.494	222.685
Af te rekenen Woningverbetering en mutatieonderhoud	283.403	223.035
Deurwaarder	141.159	128.162
Nog af te rekenen schades	78.354	66.348
Overige vorderingen	1.500	-
	767.473	749.558

8.5.6.6. Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde bedragen	24.961	68.809
Overige	787	35.492
	25.748	104.301

8.5.7. Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Kas / bank	14.594.605	9.981.190
	14.594.605	9.981.190

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.
Uwoon heeft bij de BNG Bank een kredietfaciliteit van € 1.000.000. Hiervoor zijn geen zekerheden overeengekomen. Per 1 januari 2026 is deze kredietfaciliteit opgezegd.

8.5.8. Eigen vermogen

8.5.8.1. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	1.083.477.312	1.000.837.559
Realisatie herwaarderingsreserve, uit hoofde van sloop en verkoop vastgoed	-4.473.444	-1.053.886
Mutatie herwaarderingsreserve, uit hoofde van marktwaardering vastgoed	64.938.486	82.894.268
Herclassificatie 'Verkoop onder Voorwaarden'	254.712	799.370
Overige mutaties	908	-
Afronding	-1	1
Stand per 31 december	1.144.197.973	1.083.477.312

8.5.8.3. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	162.978.293	278.587.168
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	108.701.295	-32.969.124
	271.679.588	245.618.044
Realisatie herwaarderingsreserve, uit hoofde van sloop en verkoop vastgoed	4.473.444	1.053.886
Mutatie herwaarderingsreserve, uit hoofde van marktwaardering vastgoed	-64.938.486	-82.894.268
Herclassificatie 'Verkoop onder Voorwaarden'	-254.712	-799.370
Overige mutaties	-908	
Afronding	1	1
Stand per 31 december	210.958.927	162.978.293

Aan de raad van commissarissen wordt voorgesteld om het positieve jaarresultaat van € 46.797.145 voor een bedrag van € 60.720.661 toe te voegen aan de Herwaarderingsreserve en een bedrag van € 13.923.516 te onttrekken aan de Overige reserves. De toevoeging aan de herwaardering reserve is reeds verwerkt in de Balans per 31 december 2025.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025:
De jaarrekening 2025 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

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	22.999.700	30.288.931
Toevoegingen	72.132.251	14.180.434
Onttrekkingen	39.401.328-	21.469.665-
Vrijval	1.546.176-	-
Stand per 31 december	54.184.447	22.999.700

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 actieve en passieve latenties weer:

	Alle bedragen in hele euro's	
	31-12-2025	**31-12-2024**
Latente belastingverplichting	4.782.898	4.781.589
Latente belastingvordering	2.302.867	1.674.969
	2.480.031	3.106.620

Verloop Latente belastingverplichting:

	Alle bedragen in hele euro's	
	31-12-2025	**31-12-2024**
Stand per 1 januari	4.781.589	4.784.872
Toevoegingen	1.309	-
Onttrekkingen	-	3.283
Stand per 31 december	4.782.898	4.781.589

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.

Verloop actieve latente belastingvordering:

	Alle bedragen in hele euro's	
	31-12-2025	**31-12-2024**
Stand per 1 januari	1.674.969	2.415.859
Mutatie 2025		
Toevoeging	658.497	-
Onttrekking	30.599	740.890
Stand per 31 december	2.302.867	1.674.969

Verloop Latente belastingvordering:

	Alle bedragen in hele euro's	
	31-12-2025	**31-12-2024**
Latentie Leningen	266.402	297.001
Latentie Vastgoed in exploitatie, Afschrijving potentieel	864.655	421.650
Latentie ATAD, nog in aftrek te nemen rente	1.171.810	956.318
Boekwaarde	2.302.867	1.674.969

De Latente belastingvorderingen bestaan uit:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
Leningen	266.402	1.302.777	-1.036.375	297.299	266.402
Vastgoed in exploitatie	1.789.533.339	1.413.688.987	375.844.352	946.646	864.655
Nog in aftrek te nemen rente	-	-4.545.729	4.545.729	1.172.798	1.171.810
Latentie projecten	-	-	-	-	-
Totaal mutaties	1.789.799.741	1.410.446.035	379.353.706	2.416.743	2.302.867

De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Het netto-disconteringspercentage (na belastingen) is 2,107%, in 2024 was dit 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 2025) 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	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan banken	11.970.000	309.147.750	7.312.120,00-	313.805.630	290.691.767
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	5.759.560		5.759.560	5.537.044
Overige schulden	2.946.213			2.946.213	5.406.172
Waarborgsommen	3.406	-		3.406	3.406
Totaal	14.919.619	314.907.310	7.312.120-	322.514.809	301.638.389

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:	**31-12-2025**	**31-12-2024**
Stand per 1 januari	302.997.744	267.372.639
Bij: nieuwe leningen	39.500.000	45.000.000
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	28.538	27.183
Bij: agio vestialening	102.554-	102.008-
Af: aflossingen - Reguliere leningsportefueille	22.305.978-	2.300.070-
Af: aflossingen - Roll-over lening	1.000.000	7.000.000-
Stand per 31 december	321.117.750	302.997.744
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	7.312.120-	12.305.977-
Saldo jaarrekening	**313.805.630**	**290.691.767**

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt € 330.654.000 (in 2024 was dit € 347.031.000). Hierin is een bedrag van € 6.970.018 (2024: € 7.072.572) opgenomen voor de lening ruil met Vestia (waarvoor aan agio al een bedrag van € 4.081.271 (2024: € 4.183.825) is opgenomen in de balans per 31 december 2025).

De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van de WSW berekening die gebaseerd is op de € STR market rate (mid curve). De gemiddeld betaalde rente over de totale leningenportefeuille bedraagt 2,84% (2024: 3,01%) De duration van de leningen-portefeuille is 13,30 jaar (in 2024 was dit 13,57 jaar).

Er zijn geen complexen die met een hypotheek bezwaard zijn.

Van de leningenportefeuille is € 329.234.000 (2024: 300.040.000) gewaarborgd door het WSW. Dit omvat onder andere een lening met een variabele hoofdsom van € 15.000.000 (2024: € 10.000.000) waarvan € 3.000.000 (2024 € 2.000.000) is opgenomen. Van de variabel rentende leningen is niets afgedekt met collars of caps.

Over € 15.000.000 (2024: € 10.000.000) loopt Uwoon een renterisico. Over € 40.000.000 (2024: € 50.000.000) alleen een spreadopslag risico.

Volgens het treasury statuut van Uwoon is het gebruik van derivaten alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van renterisicoreductie. Per ultimo 2025 heeft Uwoon geen losse derivaten in portefeuille. Wel is er sprake van embedded derivaten binnen de contracten van de extendible leningen (zie hieronder).

8.5.10.4. Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2025	31-12-2024
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht per 1 januari	5.537.044	4.837.646
Mutaties		
Toegevoegd	-	-
Verkocht	-	-
Opwaarderingen	222.516	699.398
Afwaarderingen	-	-
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht per 31 december	5.759.560	5.537.044

8.5.10.6. Overige schulden

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	5.406.172	5.201.599
Rentelast (mutatie waardering embedded derivaten)	2.459.959-	204.573
Stand overige schulden 31 december	2.946.213	5.406.172

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

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan overheid	15.749	12.407
Schulden aan banken	7.312.120	12.305.977
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.895.440	2.155.811
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.902.899	2.535.105
Overige schulden	6.631.494	4.924.315
Overlopende passiva	642.369	721.691
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	24.400.071	22.655.306

8.5.11.1. Schulden aan overheid

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2025	31-12-2024
Overige schulden aan overheid	15.749	12.407
Totaal schulden aan overheid	15.749	12.407

8.5.11.2. Schulden aan banken

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2025	31-12-2024
Kortlopend deel van de langlopende schulden	7.312.120	12.305.977
Overige schulden aan banken	-	-
Totaal schulden aan banken	7.312.120	12.305.977

8.5.11.4. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2025	31-12-2024
Crediteuren	5.895.440	2.155.811
Overige schulden aan crediteuren	-	-
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.895.440	2.155.811

8.5.11.5. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2025	31-12-2024
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	336.823	277.371
Pensioenen	-	-
Omzetbelasting	3.566.076	2.257.734
Totaal schulden ter zaken van belasting, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.902.899	2.535.105

8.5.11.6. Overige schulden

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2025	31-12-2024
Te betalen rente	4.027.456	3.778.264
Vakantieverplichtingen	376.667	409.078
Te betalen servicekosten	429.856	267.551
Te betalen projectkosten	1.505.568	295.474
Overig	291.948	173.948
Totaal overige schulden	6.631.494	4.924.315

8.5.11.7. Overlopende passiva

Alle bedragen in hele euro's

	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitontvangen huur	642.369	721.691
Totaal overlopende passiva	642.369	721.691

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 € 75.980.873.

DAEB:	€ 75.687.704
Niet-DAEB:	€ 293.168
Totaal:	€ 75.980.873

Onderhoudsverplichtingen
In het kader van planmatig onderhoud 2025 is per ultimo 2025 voor € 5.387.614 aan opdrachten verstrekt waarvoor de werkzaamheden in 2026 worden uitgevoerd.

De opdrachten hebben betrekking op:

Planmatig Onderhoud:	€ 4.238.867
Investeringen/ Strategisch voorraadbeheer:	€ 1.073.574
Overig:	€ 75.173
Totaal:	€ 5.387.614

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 2025 een hoofdsom van € 8.374.000. Dit komt overeen met 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo 2024. Over het niet-opgenomen deel van de obligolening is Uwoon elk jaar een bereidstellings-provisie van 24 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:

2025	<1 jaar	>1 - < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Bedrijfsuitrusting	€ 50.349	€ 70.263	€ 0	€ 120.612
Onroerende zaken	-	-	-	-
Erfpacht terreinen	-	-	-	-
Totaal	€ 50.349	€ 70.263	€ 0	€ 120.612

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

	2025	2024
Leasebetalingen	€ 37.851	€ 48.900
Sublease-ontvangsten	-	-
Totaal	€ 37.851	€ 48.900

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 2025 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 2025

8.6.1. Huuropbrengsten

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	70.801.323	67.488.929
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	179.165	167.852
	70.980.488	67.656.781
Af: huurderving wegens leegstand	744.759-	517.635-
Af: huurderving wegens oninbaarheid	34.331	116.357-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	70.270.060	67.022.789
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	1.074.635	1.036.907
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	791.732	770.287
	1.866.367	1.807.194
Af: huurderving wegens leegstand	17.118-	21.391-
Af: huurderving wegens oninbaarheid	171-	419-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.849.078	1.785.384
Totaal huuropbrengsten	72.119.138	68.808.173

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,74% (2024: 4,09%, 2023: -0,39%).
De omzet van de rechtspersoon wordt volledig gerealiseerd binnen Nederland.

8.6.2. Opbrengsten servicecontracten

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	2.486.802	2.785.818
	2.486.802	2.785.818
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand	63.199-	27.545-
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.423.603	2.758.273

8.6.3. Lasten servicecontracten

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	2.068.319	2.260.929
Toegerekende personeelskosten	209.472	620.636
Toegerekende overige organisatiekosten	45.763	129.752
Toegerekende afschrijvingen	28.630	26.759
Totaal servicecontracten	2.352.184	3.038.076

8.6.4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	3.659.107	2.815.804
Toegerekende overige organisatiekosten	2.873.495	2.527.687
Toegerekende afschrijvingen	197.277	137.208
Overige verhuur - en beheeractiviteiten	509.903	402.397
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.239.782	5.883.096

8.6.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.764.212	9.457.319
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.291.344	16.279.851
Toegerekende personeelskosten	1.802.013	1.098.975
Toegerekende overige organisatiekosten	796.192	699.982
Toegerekende afschrijvingen	83.945	61.980
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	26.737.706	27.598.107

Alle bedragen in hele euro's

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:	2025	2024
Planmatig onderhoud	15.291.344	16.279.851
Mutatieonderhoud	4.506.824	4.512.623
Klachtenonderhoud	4.257.388	4.944.696
Totaal onderhoudslasten	24.055.556	25.737.170

8.6.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
OZB	3.450.816	3.117.546
Verzekeringen	454.435	427.616
Erfpacht	46.133	44.659
Totaal overige directe zakelijke lasten exploitatie bezit	3.951.384	3.589.821

8.6.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
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

	2025	2024
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	2.178.011
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	2.178.011

8.6.9. Toegerekende organisatiekosten

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	20.573	-
Toegerekende overige organisatiekosten	9.248	-
Toegerekende afschrijvingen	517	-
Geactiveerde productie eigen bedrijf	29.770-	18.206
Financieringskosten	-	-
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	568	18.206

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

	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	17.527.497	1.700.000
Af: direct toerekenbare kosten	10.890-	17.211-
Af: boekwaarde	13.948.857-	1.116.981-
Af: toegerekende personeelskosten	32.729-	-
Af: toegerekende overige organisatiekosten	7.840-	-
Af: toegerekende afschrijvingen	1.201-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	3.525.980	565.808
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	3.525.980	565.808

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	244.766	-
Af: direct toerekenbare kosten	2.789-	-
Af: boekwaarde	199.906-	-
Af: toegerekende personeelskosten	-	-
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-	-
Af: toegerekende afschrijvingen	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	42.071	-
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	42.071	-
Verkoopopbrengst Vastgoed in exploitatie		
Af: direct toerekenbare kosten	17.772.263	1.700.000
	13.679-	17.211-
Af: Toegerekende organisatie kosten	41.770-	
Af: boekwaarde	14.148.763-	1.116.981-
Verkoopresultaat bestaand bezit	3.568.051	565.808
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	3.568.051	565.808

8.6.11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Alle bedragen in hele euro's

	2025	**2024**
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Waardeverminderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed tdv eigen exploitatie		
Waardeverminderingen	355.928-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed tdv eigen exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen	70.200.167-	11.325.639-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Van: Waardeverandering in ontwikkeling --> Eigen exploitatie	55.062-	153.946-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	70.255.229-	11.479.585-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	70.611.157-	11.479.585-

8.6.12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	103.138.436	132.732.872
Afname marktwaarde	6.159.316-	26.716.430-
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	96.979.120	106.016.442
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	2.106.889	1.722.958
Afname marktwaarde	352.521-	118.470-
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.754.368	1.604.488
	98.733.488	107.620.930

8.6.13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	254.632	800.278
Af: Toename terugkoopverplichtingen	222.516	699.398
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	32.116	100.880

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

	2025	2024
Beheerdiensten	3.805	1.040
Overige bedrijfsopbrengsten	239.084	533.011
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	242.889	534.051

8.6.16 Kosten toerekening op basis van Functionele Winst- en Verliesrekening

Uwoon rekent zijn kosten toe aan de functionele Winst- en Verliesrekening. 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.

- Servicecontracten
- Verhuur- en beheersactiviteiten
- Onderhoudsactiviteiten
- Organisatiekosten
- Verkoop vastgoedportefeuille
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

In 2025 heeft een herziening van de geschatte tijdsbesteding plaatsgevonden. Functies die tot 2024 als ‘Overhead’ en in de Overige organisatiekosten terecht kwamen hebben een geactualiseerde toebedeling gekregen op basis van de gegeven activiteiten in de functionele Winst- en Verliesrekening.

8.6.17 Toerekening organisatiekosten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Alle bedragen in hele euro’s

	2025	2024
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	422.263	370.082
Materiële vaste activa	422.263	370.082

De afschrijvingen zijn alsvolgt gealloceerd:

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Lasten servicecontracten	28.630	26.759
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	197.283	137.208
Lasten onderhoudsactiviteiten	83.945	61.980
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Activering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (via waarderverandering)	27.237	22.055
Lasten verkocht vastgoed in portefeuille	1.224	-
Lasten leefbaarheid	32.810	27.106
Overige organisatiekosten	51.134	94.974
Totaal	422.263	370.082

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten:

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Lonen en salarissen	6.912.170	6.397.717
Sociale lasten	1.109.718	1.024.695
Pensioenlasten	834.716	706.636
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	8.856.604	8.129.048

De personeelskosten zijn alsvolgt gealloceerd:

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Lasten servicecontracten	209.472	620.636
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.659.107	2.815.804
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.802.013	1.098.975
Activering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (via waardeverandering)	839.754	560.109
Lasten verkocht vastgoed in portefeuille	32.729	-
Lasten leefbaarheid	399.302	661.111
Overige organisatiekosten	1.914.227	2.372.413
Totaal	8.856.604	8.129.048

Beheers- Heffingskosten en overige bedrijfslasten:

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	1.845.750	1.977.789
Automatiseringskosten	1.177.620	1.083.319
Bestuurs- en toezichtkosten	24.329	22.014
Huisvestigingskosten	361.509	387.490
Overige personeelskosten	3.064.662	3.712.709
Overige beheerskosten	341.064	37.253
Subtotaal beheerskosten	6.814.934	7.220.574
Heffingen:		
Belastingen	3.398.707	3.078.373
Verzekeringen	454.435	427.577
Contributies	70.559	71.150
Overige heffingen	59.422	-
Subtotaal heffingen	3.983.123	3.577.100
Overige bedrijfslasten:		
Servicekosten	1.995.950	2.251.234
Beheer door derden	45.035	44.659
Subtotaal overige bedrijfslasten	2.040.985	2.295.893
Totaal overige organisatiekosten	12.839.042	13.093.567

De beheerkosten zijn alsvolgt gealloceerd:

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Lasten servicecontracten	45.763	129.752
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.873.495	2.527.687
Lasten onderhoudsactiviteiten	796.192	699.982
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	0
Activering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (via waarderverandering)	380.200	282.353
Lasten verkocht vastgoed in portefeuille	7.840	-
Lasten leefbaarheid	107.990	183.456
Overige organisatiekosten	2.603.454	3.397.344
Totaal	6.814.934	7.220.574

8.6.18 Overige organisatiekosten

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Vrijval agio Vestialening	102.554-	102.009-
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorparaties	59.422	52.573
Obligoheffing WSW	86.629	81.478
Afronding kostenverdeel resultaat 2025	21	5
Toegerekende afschrijvingen	51.134	94.974
Toegerekende lonen en salarissen	1.914.227	2.372.413
Toegerekende beheerskosten	2.603.454	3.397.344
Totaal overige organisatiekosten	4.612.333	5.896.778

Toelichting specifieke Overige organisatiekosten:

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

	2025	2024
Accountantscontrole Jaarrekening 2025	211.100	-
Assurance dVi	16.521	-
Accountantscontrole Jaarrekening 2024	4.654-	163.362
Assurance dVi	514	16.007
	223.481	179.369

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:	2025	2024
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	80.481	142.865
Leefbaarheid (cyclisch)	347.814	476.635
Toegerekende personeelskosten	399.302	661.111
Toegerekende overige organisatiekosten	107.990	183.456
Toegerekende afschrijvingen	32.810	27.106
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	968.397	1.491.173

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

	2025	2024
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	339.096	315.903
Renteopbrengsten leningen	4.215	4.919
Overige opbrengsten	3.237-	3.030-
Totaal Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	340.074	317.792

Overige rentebaten en soortgelijk opbrengsten

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Rentebaten rekening-courant en deposito's	267.300	364.980
Overige rentebaten	55.994	64.243
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	323.294	429.223

Rentelasten en soortgelijke kosten

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
Rentelasten schulden aan overheid en banken	12.081.180-	8.702.625-
Rentelasten rekening-courant	200-	199-
Resultaten derivaten	2.431.421	-
Overige rentelasten	40.569-	83.697-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	9.690.528-	8.786.521-

8.6.21. Belastingen

Alle bedragen in hele euro's

	2025	2024
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	5.448.174-	4.338.648-
Correctie belasting voorgaande jaren	116	37.086
Mutatie latente belastinglast / bate	626.589	737.607-
Totaal belastingen	4.821.469-	5.039.169-

Dit is het werkelijke tarief voor de vennootschapsbelasting in 2025:

	2025		2024
t/m € 200.000	19,00 %	t/m € 200.000	19,00 %
meer dan € 200.000	25,80 %	meer dan € 200.000	25,80 %
Effectieve belasting-tarief	9,34 %	Effectieve belastingtarief	4,43 %

Alle bedragen in hele euro's

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat	**2025**	**2024**
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	51.618.614	113.740.464
correctie comm. genomen afschrijvingen mva in exploitatie	-972.348	-1.114.528
correctie overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.154.447	-98.325.783
correctie fictie algemene kosten	24.922	22.825
correctie comm. resultaat verkopen bestaand bezit	-8.491.652	-827.203
correctie commercieel-fiscale activering	4.895.711	-358.440
correctie fiscaal niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	2.258.033	3.731.842
Belastbaar bedrag	21.178.833	16.869.177
Investeringsaftrek	9.164-	-
Belastbaar bedrag	21.169.669	16.869.177
Belastingbedrag 19,0% over € 200.000,-	-38.000	-38.000
Belastingbedrag over het meerdere	-5.410.174	-4.300.648
Totaal	5.448.174-	4.338.648-

Alle bedragen in hele euro's

Mutatie latente belastinglast / bate	2025	2024
Mutatie actieve latentie 2025 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2025 t/m 2059 met betrekking tot de leningportefeuille O/G	30.599-	24.326-
Mutatie actieve latentie 2025 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2025 t/m 2026 met betrekking tot de nieuwbouwprojecten	-	547.702-
Mutatie actieve latentie 2025 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2025 t/m 2069 met betrekking tot de afschrijvingen	443.005	168.206-
Mutatie actieve latentie 2025 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2025 t/m 2029 met betrekking tot de onderhoudsvoorziening	1.309-	3.283
Mutatie actieve latentie 2025 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2025 t/m 2070 met betrekking tot de ATAD rente	215.492	656-
Totaal mutatie latente belastinglast / bate	626.589	737.607-

Alle bedragen in hele euro's

Correcties belasting voorgaande jaren	2025	2024
Correctie VPB aanslag 2018, te ontvangen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte	1-	-
Correctie VPB 2020, te betalen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte	16.882-	
Correctie VPB 2021, te betalen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte	707.678-	16.065-
Correctie VPB 2022, te betalen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte	724.677	87.265-
Correctie VPB 2023, te betalen bedrag aangepast aan de meest recente aangifte	-	140.416
Totaal correcties belasting voorgaande jaren	116	37.086

8.7. Overige informatie

8.7.1. Werknemers

Gedurende 2025 had Uwoon gemiddeld 104,38 fte in dienst (in 2024 was dat 98,68 fte).

Er werkten geen medewerkers buiten Nederland.

Per ultimo 2025 had Uwoon 106,14 fte in dienst (in 2024 was dat 102,72 fte).

Afdeling	FTE 2025	FTE 2024
Wonen	52,95	51,53
Vastgoed	23,19	19,47
Strategie, Bedrijfsvoering en Organisatie	27,44	29,16
Bestuur	2,56	2,56

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 2025 bedraagt dit maximum € 206.000 voor de directeur-bestuurder, € 30.900 voor de voorzitter van de raad van commissarissen en € 20.600 voor de leden van de raad van commissarissen. In 2025 is het bezoldigingsmaximum niet overschreden.

Bezoldiging topfunctionaris

Gegevens 2025 **bedragen x € 1**	**F.G. Imming**	**R.M. van Dieren**	**M.S. Huizinga**
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 30/04	01/05 – 30/09	01/10 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoe-dingen	€ 58.413	€ 62.501	€ 41.131
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 7.493	€ 9.299	€ 5.600
Subtotaal	€ 65.906	€ 71.800	€ 46.731
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 67.726	€ 86.351	€ 51.923
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	**€ 65.906**	**€ 71.800**	**€ 46.731**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

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 belast-bare onkostenvergoedingen	€ 158.201

Gegevens 2024	F.G. Imming		
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.591		
Subtotaal	€ 180.792		
Individueel toepasselij-ke bezoldigingsmaximum	€ 195.000		
Totale bezoldiging	**€ 180.792**		

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 bedragen x € 1	**A.H. Brouwer**	**A.H. Brouwer**	**C. van Dijk**	**M. van Esterik**	**J.M. Ester**	**M. Boeijen**
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12	N.v.t.	01/01-31-12	01/01-31-12	01/01-31-12	01/01-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 24.720		€ 16.480	€ 16.480	€ 16.480	€ 16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.900		€ 20.600	€ 20.600	€ 20.600	€ 20.600
-/- 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.
Totale bezoldiging	€ 24.720	€ 0	€ 16.480	€ 16.480	€ 16.480	€ 16.480
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.
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.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	**A.H. Brouwer**	**A.H. Brouwer**	**C. van Dijk**	**M. van Esterik**	**J.M. Ester**	**M. Boeijen**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
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	01/04-31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	€ 17.550	€ 3.900	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 11.702
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.977	€ 4.848	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500	€ 14.652

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2025 **bedragen x € 1**	**F.G. Imming**
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beeindigd	2025
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 133
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000
Totaal uitkeringen wegens be-eindiging van het dienstverband	**€ 133**
Waarvan betaald in 2025	€ 133
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2025 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 2025

(voor resultaatbestemming) Alle bedragen in hele euro's

ACTIVA	31-12-2025		31-12-2024	
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.736.775.486		1.644.426.092	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.228.388		2.639.309	
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.743.003.874		1.647.065.401
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.009.063		4.182.898	
Totaal van materiële vaste activa		4.009.063		4.182.898
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	32.361.772		30.092.985	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.445.000		5.340.000	
Latente belastingvordering	-		-	
Overige vorderingen	579.093		584.527	
Totaal van financiële vaste activa		37.385.865		36.017.512
Totaal van vaste activa		1.784.398.802		1.687.265.811
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	498.411		-	
Overige voorraden	245.783		307.305	

Totaal van voorraden		744.194		307.305
Onderhanden projecten		-		-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	605.612		629.489	
Overheid	4.603		-	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.973.962		2.069.279	
Belastingen en premies sociale verzekering	1.643.365		2.961.056	
Overige vorderingen	710.321		693.710	
Overlopende activa	25.748		102.801	
Totaal van vorderingen		4.963.611		6.456.335
Liquide middelen		11.703.828		7.900.209
Totaal van vlottende activa		17.411.633		14.663.849
TOTAAL VAN ACTIVA		1.801.810.435		1.701.929.660

Alle bedragen in hele euro's

PASSIVA	**31-12-2025**		**31-12-2024**	
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	1.144.197.973		1.083.477.312	
Overige reserves	210.958.927		162.978.293	
Nettoresultaat boekjaar	46.797.145		108.701.295	
Totaal van eigen vermogen		1.401.954.045		1.355.156.900
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	54.086.664		22.999.700	
Latente belastingverplichtingen	2.677.589		3.108.187	
Totaal van voorzieningen		56.764.253		26.107.887
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	313.805.630		290.691.767	

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	2.946.213		5.406.172	
Totaal van langlopende schulden		318.751.843		298.097.939
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	15.749		12.407	
Schulden aan banken	7.312.120		12.305.977	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.895.440		2.155.811	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-		-	
Overige schulden	6.598.281		4.869.397	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	3.902.899		2.535.105	
Overlopende passiva	615.805		688.237	
Totaal van kortlopende schulden		24.340.294		22.566.934
TOTAAL VAN PASSIVA		1.801.810.435		1.701.929.660

8.8.2. Balans Niet-DAEB per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming) Alle bedragen in hele euro's

ACTIVA	**Ref.**	**31-12-2025**		**31-12-2024**	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	*8.5.1*				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	*8.5.1.1*	33.575.918		32.020.140	
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	*8.5.1.2*	6.178.251		5.923.619	
Totaal van vastgoedbeleggingen			39.754.169		37.943.759
Materiële vaste activa	*8.5.2*				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*8.5.2.1*	30.031		32.133	

Totaal van materiële vaste activa			30.031		32.133
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*	197.558		1.567	
Overige vorderingen	*8.5.3.4*	14.398		14.398	
Totaal van financiële vaste activa			2.211.956		2.015.965
Totaal van vaste activa			41.996.156		39.991.857
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	*8.5.4*				
Vastgoed bestemd voor verkoop	*8.5.4.1*	-		-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	*8.5.4.2*	-		-	
Overige voorraden	*8.5.4.3*	6.302		7.123	
Totaal van voorraden			6.302		7.123
Vorderingen	*8.5.6*				
Huurdebiteuren	*8.5.6.1*	5.530		4.983	
Overheid	*8.5.6.2*	-		-	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	*8.5.6.3*	-		-	
Belastingen en premies sociale verzekering	*8.5.6.4*	-		988.794	
Rekening Courant deelnemingen		-		-	
Overige vorderingen	*8.5.6.5*	57.152		57.348	
Overlopende activa	*8.5.6.6*	-		-	
Totaal van vorderingen			62.682		1.051.125
Liquide middelen	*8.5.7*		2.890.777		2.080.981
Totaal van vlottende activa			2.959.761		3.139.229
TOTAAL VAN ACTIVA			44.955.917		43.131.086

(voor resultaatbestemming) Alle bedragen in hele euro's

PASSIVA	Ref.	31-12-2025		31-12-2024	
EIGEN VERMOGEN	*8.5.8*				
Herwaarderingsreserve	*8.5.8.1*	22.788.113		20.939.901	
Overige reserves	*8.5.8.3*	7.304.871		7.133.107	
Nettoresultaat boekjaar		2.268.788		2.019.977	
Totaal van eigen vermogen			32.361.772		30.092.985
VOORZIENINGEN	*8.5.9*				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	*8.5.9.1*	97.783		-	
Totaal van voorzieningen			97.783		-
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*	4.445.000		5.340.000	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*8.5.10.4*	5.759.560		5.537.044	
Waarborgsommen	*8.5.10.5*	3.406		3.406	
Totaal van langlopende schulden			10.207.966		10.880.450
KORTLOPENDE SCHULDEN	*8.5.11*				
Schulden aan overheid	*8.5.11.1*	-		-	
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	*8.5.11.3*	1.973.962		2.069.279	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	*8.5.11.4*	-		-	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	*8.5.11.5*	254.657		-	
Overige schulden	*8.5.11.6*	33.216		54.920	
Overlopende passiva	*8.5.11.7*	26.561		33.452	
Totaal van kortlopende schulden			2.288.396		2.157.651
TOTAAL VAN PASSIVA			44.955.917		43.131.086

8.8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2025

Functioneel model — Alle bedragen in hele euro's

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	8.6.1	70.270.060	67.022.789
Opbrengsten servicecontracten	8.6.2	2.359.941	2.688.036
Lasten servicecontracten	8.6.3	-2.288.083	-2.947.891
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.6.4	-7.061.164	-5.750.157
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.6.5	-26.363.875	-27.184.300
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.6.6	-3.829.526	-3.467.641
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.087.353	30.360.836
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6.7	0	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6.8	0	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.6.10	17.516.607	1.682.789
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.6.10	-41.770	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.6.10	-13.948.857	-1.116.981
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.525.980	565.808
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.6.11	-70.255.229	-11.479.585
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.6.12	96.979.120	106.016.442
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		26.723.891	94.536.857
Opbrengsten overige activiteiten	8.6.15	237.816	524.210
Kosten overige activiteiten	8.6.15	0	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		237.816	524.210
Overige organisatiekosten	8.6.18	-4.486.908	-5.746.436
Kosten omtrent leefbaarheid	8.6.19	-944.356	-1.482.740
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	8.6.20	458.470	452.650
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.6.20	323.294	429.223
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.6.20	-9.726.928	-8.822.922
Totaal van financiële baten en lasten		-8.945.164	-7.941.049
Totaal van resultaat voor belastingen		49.198.612	110.817.486
Belastingen	8.6.21	-4.670.256	-4.136.168
Resultaat uit deelnemingen	8.6.22	2.268.788	2.019.977
Totaal van resultaat na belastingen		46.797.145	108.701.295
Totaal van nettoresultaat na belastingen		46.797.145	108.701.295

8.8.4. Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2025

Functioneel model — Alle bedragen in hele euro's

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	8.6.1	1.849.078	1.785.384
Opbrengsten servicecontracten	8.6.2	63.662	70.237
Lasten servicecontracten	8.6.3	64.101-	90.185-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.6.4	178.618-	132.939-
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.6.5	373.831-	413.807-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.6.6	121.858-	122.180-
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.174.332	1.096.510
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6.7	-	2.528.296
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6.8	-	2.178.011-
Toegerekende organisatiekosten	8.6.9	568-	18.206
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		568-	368.491
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.6.10	241.977	-
Toegerekende organisatiekosten	8.6.10	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.6.10	199.906-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		42.071	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.6.11	355.928-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.6.12	1.754.368	1.604.488
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.6.13	32.116	100.880
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.430.556	1.705.368
Opbrengsten overige activiteiten	8.6.15	5.073	9.841
Kosten overige activiteiten	8.6.15	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		5.073	9.841
Overige organisatiekosten	8.6.18	125.426-	150.342-
Kosten omtrent leefbaarheid	8.6.19	24.041-	8.433-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	8.6.20	32.305	32.221
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.6.20	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.6.20	114.301-	130.678-
Totaal van financiële baten en lasten		81.996-	98.457-
Totaal van resultaat voor belastingen		2.420.001	2.922.978
Belastingen	8.6.21	151.213-	903.001-
Totaal van resultaat na belastingen		2.268.788	2.019.977
Totaal van nettoresultaat na belastingen		2.268.788	2.019.977

8.8.5. Kasstroomoverzicht DAEB over 2025

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

	2025		2024	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	70.237.727		67.261.039	
Vergoedingen	2.570.233		2.796.278	
Overige bedrijfsontvangsten	614.527		532.856	
Ontvangen interest	381.379		495.440	
Saldo ingaande kasstromen		73.803.866		71.085.613
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	8.730.102		8.079.901	
Onderhoudsuitgaven	21.918.324		28.488.609	
Overige bedrijfsuitgaven	14.464.978		13.913.161	
Betaalde interest	11.905.885		7.950.102	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	218.781		242.247	
Verhuurdersheffing				
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	547.430		415.954	
Vennootschapsbelasting	3.362.764		950.789-	
Saldo uitgaande kasstromen		61.148.264		58.139.185
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		12.655.602		12.946.428
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	17.514.845		1.683.916	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		17.514.845		1.683.916
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	15.041.596		15.508.428	
Verbeteruitgaven	26.424.742		29.206.312	
Aankoop	3.904.895		-	
Investeringen overig	234.618		752.151	
Totaal van verwervingen van MVA		45.605.851		45.466.891
Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA		28.091.006-		43.782.975-

Volgens de directe methode

Alle bedragen in hele euro's

	2025		2024	
FVA				
Ontvangsten overig	895.000		895.000	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		895.000		895.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**27.196.006-**		**42.887.975-**
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	40.500.000		45.000.000	
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	22.155.977		9.295.622	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**18.344.023**		**35.704.378**
Toename (afname) van geldmiddelen		**3.803.619**		**5.762.831**
Wijziging kortgeld		-		-
Geldmiddelen aan het begin van de periode		7.900.209		2.137.378
Geldmiddelen aan het einde van de periode		11.703.828		7.900.209
Toename (afname) van geldmiddelen		**3.803.619**		**5.762.831**

8.8.6. Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025

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

	2025		2024	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	1.840.667		1.792.508	
Vergoedingen	43.594		112.735	
Overige bedrijfsontvangsten	7.978		8.266	
Ontvangen interest	36.600		36.600	
Saldo ingaande kasstromen		1.928.839		1.950.109
Uitgaven				
Erfpacht	46.133		44.659	
Betalingen aan werknemers	224.060		206.448	
Onderhoudsuitgaven	286.784		375.258	
Overige bedrijfsuitgaven	261.022		341.630	
Betaalde interest	114.101		130.479	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		2.127	
Verhuurdersheffing	-		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	8.264		4.081	
Vennootschapsbelasting	475.848-		-	
Saldo uitgaande kasstromen		464.516		1.104.682
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		1.464.323		845.427
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	241.796		794-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		1.200.091	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		241.796		1.199.297
Uitgaven				
Verbeteruitgaven	1.323		23.916	
Nieuwbouw verkoop	-		79.545	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Investeringen overig	-		17.867	
Totaal van verwervingen van MVA		1.323		121.328
Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA		240.473		1.077.969

Volgens de directe methode

Alle bedragen in hele euro's

	2025		2024	
FVA				
Ontvangen aflossing interne lening	-		-	
Verstrekken interne lening	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**240.473**		**1.077.969**
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Aflossingen interne leningen	895.000		895.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**895.000-**		**895.000-**
Toename (afname) van geldmiddelen		**809.796**		**1.028.396**
Wijziging kortgeld		-		-
Geldmiddelen aan het begin van de periode		2.080.981		1.052.585
Geldmiddelen aan het einde van de periode		2.890.777		2.080.981
Toename (afname) van geldmiddelen		**809.796**		**1.028.396**

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 10 juni 2026 het jaarverslag 2025 heeft opgesteld;
3. dat de raad van commissarissen op 10 juni 2026 de door het bestuur opgestelde jaarrekening 2024 heeft vastgesteld;
4. dat de accountant met betrekking tot de jaarrekening 2025 een goedkeurende verklaring heeft afgegeven.

M. Huizinga
Directeur-bestuurder

Harderwijk, 10 juni 2026

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 2025, 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 10 juni 2026 vastgesteld.

De heer mr. A.H. Brouwer, voorzitter

Mevrouw M. van Esterik MPM

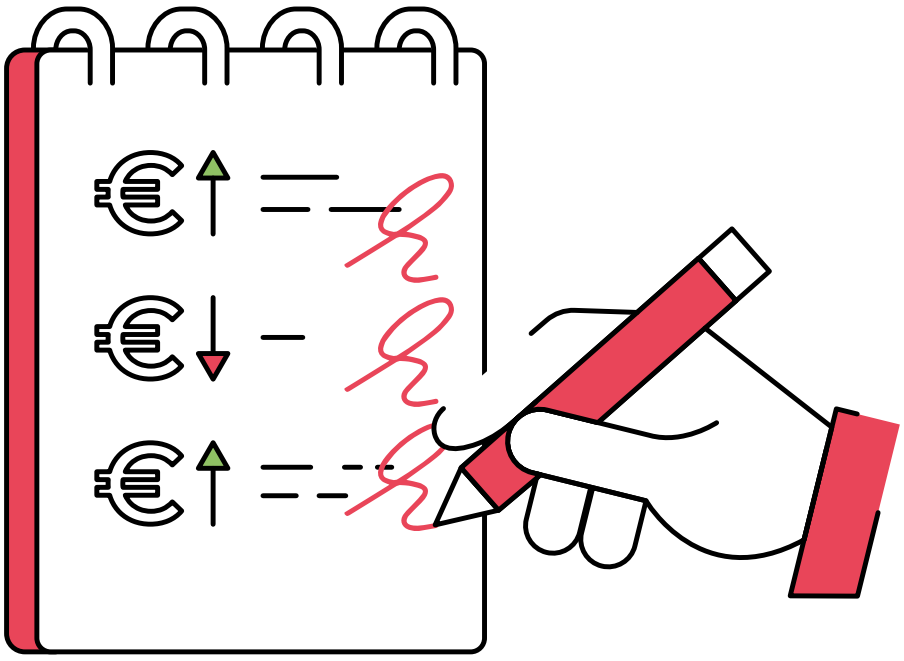
Mevrouw drs. J.M. Ester

De heer drs. C. van Dijk

Mevrouw drs. M.C.M. Boeijen

Harderwijk, 10 juni 2026

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 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:
1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025;
3. het kasstroomoverzicht over 2025; en
4. 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 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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 € 31.596.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de 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 € 1.610.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten.
Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 16.120.000 en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.579.000, afwijkingen qua transactiestromen boven € 80.500 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 806.000 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 2025 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 frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de klokkenluidersregeling en de integriteitscode en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij 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 frauderisicofactoren 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 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 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'.	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 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.

Het risico op frauduleuze onttrekkingen ten gevolge van een leemte in de betalingsorganisatie	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Wij hebben geconstateerd dat gedurende het boekjaar een interne beheersingsmaatregel ten aanzien van het muteren van crediteurenstamgegevens niet geheel conform opzet heeft gefunctioneerd. Als gevolg hiervan kon een bankrekeningnummer gewijzigd worden zonder dat er interne beheersing aanwezig is die dit zou voorkomen of detecteren en corrigeren. Hierdoor is een risico aanwezig op het onrechtmatig onttrekken van middelen via het onrechtmatig muteren van crediteurenstamgegevens. Om die reden hebben wij aan dit frauderisico ten aanzien van onrechtmatige onttrekkingen significante aandacht besteed.	Wij hebben: ▸ aan de hand van de logging van het administratief pakket geïdentificeerd voor welke crediteuren één of meerdere stamgegevens zijn gewijzigd; ▸ gecontroleerd of deze wijzigingen zijn aangebracht door medewerkers die vanuit hun functie bevoegd zijn tot het aanmaken van deze wijzigingen; ▸ van de crediteuren waarvan de stamgegevens in het boekjaar zijn gewijzigd voor een deelwaarneming de juistheid van de wijzigingen gecontroleerd aan de hand van een naam-rekeningnummercheck; Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor frauduleuze onttrekkingen of vermoedens daarvan.

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 opbrengsten 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 als gevolg 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 stichting 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 als gevolg van fraude.
  - transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Deze vinden vrijwel volledig plaats tussen corporaties onderling. Doelstellingen van deze verkopen vinden plaats vanuit een volkshuisvestelijk kader, zonder beoogd financieel gewin voor koper en/of verkoper. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de voor deze transacties benodigde toestemming van de externe toezichthouders aanwezig is. Op grond van vorenstaande achten wij het risico op het onttrekken van maatschappelijke gelden bij deze transacties gering en derhalve zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg 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.

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 2025 € 1.770.351.404 wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting UWOON. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen 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 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.	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 2025. 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 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 is uiteengezet. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 deze 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 continuïteitsveronderstelling) 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 voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	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; ▶ 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 8.5.1 van de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 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 op 16 maart 2026.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, 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 voor het bestuursverslag, het volkhuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, 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 tevens 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 activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd 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 2025, 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, 11 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. J.S. Terlingen RA

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