

Jaarverslag en jaarrekening 2024



Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling	: Woningstichting Veluwonen
Adres	: Stuijvenburchstraat 20 6961 DR EERBEEK
Postadres	: Postbus 72 6960 AB EERBEEK
Telefoon	: (0313) 65 90 23
E-mail	: welkom@veluwonen.nl
Website	: www.veluwonen.nl
Statutair werkgebied	: Regio Stedendriehoek
Datum oprichting	: 14 januari 1919 (voormalig Woningstichting Brummen)
Datum laatste statutenwijziging	: 3 juli 2023
Nationaal Register Volkshuisvesting	: 3370
Kamer van Koophandel	: 41041816

Inhoudsopgave

Deel 1 Bestuursverslag	6
1 Voorwoord directeur-bestuurder	8
2 Volkshuisvestingsverslag	10
3 Personeel en organisatie	35
4 Verslag Raad van Commissarissen	38
Deel 2 Jaarrekening 2024	50
5 Jaarrekening	51
Deel 3 Overige gegevens 2024	98
6 Overige gegevens	99
7 Ondertekening	100
8 Controleverklaring	101

Deel 1: bestuursverslag

1 Voorwoord directeur-bestuurder

De wooncrisis is helaas nog lang niet voorbij. De volkshuisvesting staat gelukkig alweer een tijdje goed (en terecht) op de kaart. Het nieuwe kabinet koos vorig jaar voor een eigen vakministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Een mooie bezegeling van het belang van serieuze overheidsaandacht voor zowel volkshuisvesting als ruimtelijke ordening. Als Veluwonen gingen we in 2024 onverminderd en onverstoord door met ons belangrijke werk. In dit jaarverslag leest u waar wij het verschil maakten.

We bouwen nieuwe huizen

We voegden het afgelopen jaar 30 huizen toe aan onze voorraad. Daarvan bouwden we er 22 nieuw en namen we 8 houten flexwoningen over van de gemeente Brummen. Van onze eigen nieuwbouwproductie waren er 16 in houtbouw aan de Veldkantweg in Eerbeek. Alleen door elk jaar voldoende nieuwe huizen te bouwen, lopen we het tekort op de woningmarkt langzaam in. We zetten ons ervoor in om in de komende jaren veel meer nieuwe huizen te bouwen. Daarom zochten we naar locaties voor de lange termijn.

Start bouw van de nieuwe Beekwal

We konden in 2024 van start met de bouw van de nieuwe Beekwal in Eerbeek. Een fijne plek voor ouderen uit Eerbeek met een zorgvraag. Over dit project is jaren gesproken en nagedacht, nu konden we echt van start! Fase 1 bestaat uit 39 appartementen waar Riwis de zorg gaat leveren (in samenwerking met Zorggroep Apeldoorn). Oplevering is voorzien in mei 2025.

Nieuw Koersplan voor Veluwonen!

Ons nieuwe Koersplan 'Bouwen aan duurzame buurten' is af! Het werd goedgekeurd tijdens de RvC van 20 juni en is gepresenteerd aan de collega's op 18 juli. Daarna is gewerkt aan de vormgeving van het 'boekje'. Op 1 augustus zijn de boekjes verstuurd aan stakeholders en gedeeld via diverse media. Deze koers is gevormd op de manier zoals we willen werken: met inspraak van collega's, bewoners en stakeholders, in een wendbaar proces. Het koersplan geeft ons richting en leidde al tot input voor het jaarplan 2025. We hebben nog een uitvoeringsplan te maken, waarmee we nog concreter en doelgericht kunnen gaan werken vanaf 2026.

Vitale buurten en dorpen: samen buurtmaken

We zetten ons in voor vitale buurten en dorpen. Door kleinschalige projecten zoals 'onderhoud voortuinen & achterpaden', 'tuin-opruimdag', ontstaan verbindingen in buurten en wijken. Het fenomeen 'buurtapp' wordt in verschillende buurten geïntroduceerd en gebruikt. Dit draagt bij aan noaberschap. De Apeldoornse dorpen zijn begin dit jaar nogmaals aangeschreven voor het project 'kleiner wonen'. Samen met Inwonerscollectief Brummen en SWB organiseerden we een inwonersavond met als thema 'wonen'.

Biobased (ver)bouwen

De deal Biobased (ver)bouwen 30-30-30 in regio Stedendriehoek is een feit! In 2024 is er met opdrachtgevers in de regio Stedendriehoek en het project Boeren voor Biobased Bouwen een deal geformuleerd om biobased bouwen in de regio te versnellen. Op 6 december hebben 11 opdrachtgevers, waaronder Veluwonen tijdens de 'Klimaattop Vallei en Veluwe', hun handtekening gezet om het (ver)bouwen met materialen die hergroeibaar zijn te stimuleren. Deze deal sluit aan bij onze nieuwe koers: Bouwen aan duurzame buurten.

Blijvend tekort aan stroom: netcongestie

Netcongestie was zo'n woord dat je ook 2024 veel hoorde. Het elektranet zit vol, met name in onze regio en dat merkten we bij het nieuwbouwproject in Hall. De oplevering is 9 maanden vertraagd, maar gelukkig lukte het om de woningen uiteindelijk aan te sluiten. Het maakt dat we ons beseffen dat netcongestie een serieus risico is, dat onze ambities in de weg kan zitten.

We verduurzamen door!

In tijden van hoge energieprijzen, investeerden we stevig in de verduurzaming van onze woningvoorraad. Ruim 100 huizen kregen een (levensduurverlengende) renovatie en werden een stuk groener qua energieprestatie.

Bewoners merken direct het comfort van een goed geïsoleerd huis. Ze ervaren ook dat het helpt in het betaalbaar houden van het wonen.

Pas op de plaats voor warmtenet Eerbeek

Het haalbaarheidsonderzoek naar een mogelijk warmtenet voor Eerbeek is in 2024 afgerond. Het onderzoek toont aan dat het warmtenet financieel niet haalbaar is op dit moment (44% onrendabel). Dit komt onder meer door de hoge aanlegkosten voor de infrastructuur. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het warmtenet nu niet op een betaalbare manier kan worden aangeboden aan de inwoners van Eerbeek. Een flinke tegenslag, maar de gemeente zet door (en is nu ook aan zet).

De samenwerking met de gemeente Brummen voor Eerbeek, gaat zich richten op hoe we met opgedane kennis, op de korte termijn een ander alternatief kunnen ontwikkelen. De voorkeur van Veluwonen is een collectieve ontwikkeling. De grote schaal van een warmtenet (waarmee we in 2022 begonnen) is voorlopig niet aan de orde. De ontwikkeling van alternatieven die kleinschaliger zijn, bieden misschien wel weer kansen.

We vonden leuke nieuwe collega's

In 2024 hebben we verschillende nieuwe collega's verwelkomd, die de vertrekkende collega's vervangen. Daarnaast hebben we, in lijn met ons nieuwe Koersplan, een extra projectontwikkelaar aangenomen. Die uitbreiding was nodig, want op een aantal plekken was er te weinig menskracht om aan onze opgaves te kunnen voldoen en waren de collega's overbelast. De nieuwe collega's brengen energie, frisse ideeën en nieuwe perspectieven met zich mee.

We zijn gestart met de actualisatie van ons functiehuis en de bijbehorende profielen. We stelden daarvoor sociale spelregels op, waarvoor we een positief advies van de OR ontvingen.

We introduceerden ons nieuwe vitaliteitsbudget voor medewerkers, dat we per 1 januari 2025 invoeren. Een budget van €500 per jaar per medewerker ter bevordering van de vitaliteit.

Samen komen we verder

We werkten afgelopen jaar weer goed en intensief samen met vele partijen. Zonder hen kwamen we niet tot de gezamenlijke resultaten die we nu hebben bereikt. Daarom een groot woord van dank aan onze leveranciers, aannemers, gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, collega woningcorporaties, politie, dorpsraden, huurderspanel, huurdersorganisatie Samen Eén en alle vrijwilligers die zich inzetten.

We werken hard, maar vooral vanuit ons hart

Iedereen zet zich bij Veluwonen elke dag keihard in voor de volkshuisvesting. Dat vervult me met een gevoel van trots en dankbaarheid! Daarnaast werken we goed samen met onze partners, die als een soort verlengstuk van Veluwonen steeds weer klaar staan voor alle bewoners. Ook daarvoor mijn grote dank.

Veel leesplezier!

Eerbeek, 19 juni 2025

Vincent Buitenhuis
Directeur-bestuurder

2 Volkshuisvestingsverslag

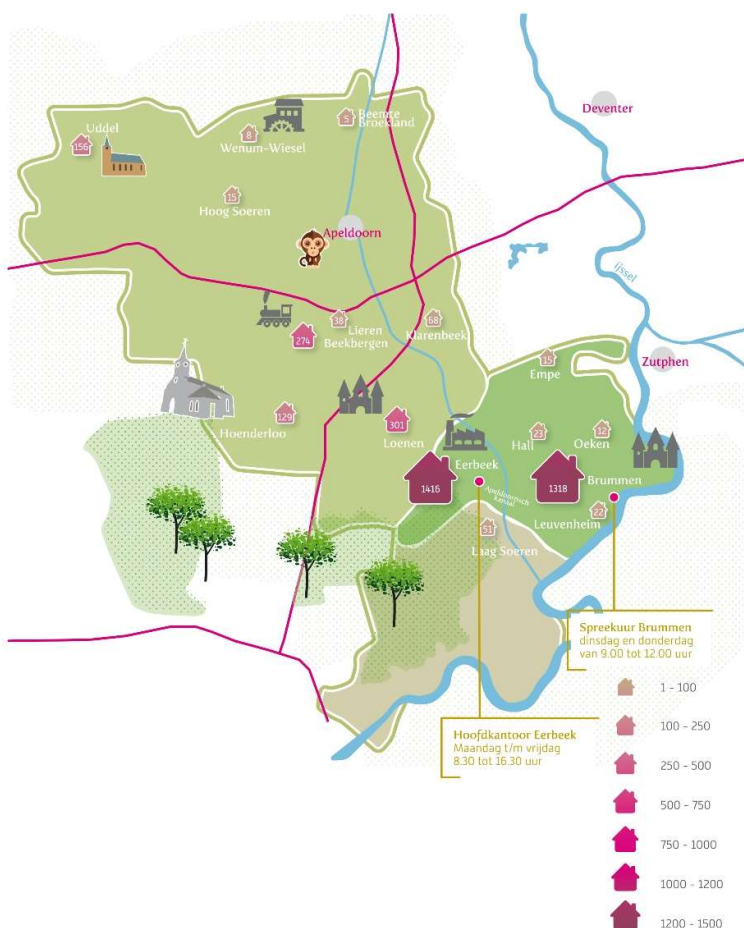
Veluwonen is een stichting die zorgt voor ongeveer 4.000 sociale huurwoningen in de gemeenten Brummen, Apeldoorn en Rheden. Onze missie is dat we zorgen voor een goed, betaalbaar en duurzaam (t)huis voor wie ons nodig heeft.

2.1 Het werkgebied en woningbestand

Veluwonen werkt in de gemeenten Brummen, Apeldoorn (alleen in de dorpen) en Rheden (alleen Laag-Soeren). Het werkgebied omvat 16 dorpen. Veluwonen is te karakteriseren als een dorpencorporatie en speelt als zodanig een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

De dorpen variëren sterk in omvang, historie en karakter. Eerbeek en Brummen zijn de grootste met ieder ruim 10.000 inwoners (3.800-4.000 huishoudens), Beemte Broekland de kleinste met circa 130 bewoners (circa 45 huishoudens).

De grotere kernen hebben een redelijk tot goed winkel- en voorzieningenniveau. Bewoners van de kleinste kernen zijn qua voorzieningen grotendeels of volledig afhankelijk van grotere kernen in de buurt of één van de steden in de regio Stedendriehoek. We zien het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de kleine kernen te behouden en te versterken.



2.1.1 Het bezit, ontwikkeling in 2024

Eind 2024 verhuurt en beheert Veluwonen 4.500 objecten, waarvan 4.094 woningen of wooneenheden (inclusief onzelfstandige wooneenheden en bedden in een verzorgingshuis, woonwagens en standplaatsen). Er zijn 6 woningen aan de Domineeskamp in Hall en 16 (flex)woningen aan de Veldkantweg in Eerbeek opgeleverd. Ook heeft Veluwonen 8 (flex)woningen aan de Veldkantweg in Eerbeek van de gemeente Brummen overgenomen. Uit de verkoopvijver heeft Veluwonen 17 woningen en 2 standplaatsen verkocht waardoor per saldo het aantal verhuureenheden in 2024 toegenomen is met 11.

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit

		Mutaties 2024				
		AF		BIJ		
	Eind 2023	Verkoop	Sloop	Nieuw- bouw	Aankoop	Eind 2024
Woningen	3.738	17		22	8	3.751
Wooneenheden (onzelfstandig)	152					152
Woonwagens/standplaatsen	69	2				67
Bedden verzorgingshuis	124					124
Activiteitencentra	18					18
Garages	330					330
Parkeerplaatsen	42					42
Volkstuinen	10					10
Bedrijven	6					6
Totaal	4.489	19		22	8	4.500

2.1.2 Oplevering nieuwbouw en herstructurering (sloop en vervanging)

In 2024 zijn 22 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Betreft de volgende projecten:

- 6 huurwoningen aan de Domineeskamp in Hall (ter vervanging van 4 woningen die gesloopt zijn)
- Het plaatsen van 16 flexwoningen aan de Veldkantweg in Eerbeek

Daarnaast hebben we eind 2024 8 flexwoningen aan de Veldkantweg in Eerbeek van de gemeente Brummen overgenomen. Begin 2025 nemen we nog eens 8 flexwoningen over.

De volgende nieuwbouwprojecten zijn ultimo 2024 in uitvoering:

- Locatie Miggelenbergweg Hoenderloo (8 rug-aan-rug woningen)
- Locatie tuincentrum Laag-Soeren (8 rug-aan-rug woningen)
- Fase 1 Beekwal, dit betreft de bouw van 39 zorgappartementen op de locatie van de voormalige MAVO aan de Derickxkamp in Eerbeek.

Daarnaast zijn er diverse nieuwbouwprojecten in voorbereiding, zoals:

- Locatie Buurtweg Oeken (13 woningen). Dit betreft een eigen ontwikkeling. Samen met het dorp/dorpsraad wordt een plan ontwikkeld voor het dorp. Bouw en oplevering naar verwachting in 2026.
- Gebiedsontwikkeling Beekwal.
Op de locatie waar nu 15 aanleunwoningen staan, komt een tweede woongebouw met 39 zorgappartementen te staan identiek aan het gebouw uit fase 1. De 15 aanleunwoningen worden in 2025 gesloopt, waarna eind 2025 gestart wordt met de bouw van het tweede woongebouw.
De derde fase van de gebiedsontwikkeling Beekwal betreft een appartementencomplex op de plek van het huidige verzorgingshuis (de oude Beekwal). In 2025 wordt dit ontwikkeld met als doel in 2028 de derde fase te bouwen en op te leveren.
- In het plangebied Oud Eerbeek staan 188 woningen van Veluwonen. Hiervan worden er 86 gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De overige 102 woningen worden opgeknapt en verduurzaamd. Samen met de bewoners van de te slopen woningen is er een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Het plan wordt in 3 fasen uitgevoerd. Eind 2026 wordt gestart met de sloop van de eerste fase.
- Aan de Händelstraat in Eerbeek kunnen we 26 appartementen afnemen van een projectontwikkelaar. Verwachting is dat het gebouw in 2026 gebouwd wordt en eind 2026 de appartementen verhuurd kunnen worden. Zoals het er nu naar uitziet wordt het een woongebouw uitgevoerd in houtbouw.
- Locatie Wilhelminaschool in Brummen: betreft 14 sociale huurwoningen in het centrum van Brummen. Dit project zal naar verwachting in 2027 gerealiseerd worden.

2.1.3 Groot-onderhoud met levensduurverlenging

De volgende projecten zijn in 2024 uitgevoerd:

- 28 woningen aan de Marten van Wijheweg en de Paalbergweg in Hoenderloo. Renoveren met 40 jaar levensduurverlenging en label A.
- In Oud Eerbeek is een start gemaakt met realisatie van de tweede fase (43 van totaal 102 woningen) en een start gemaakt met de voorbereiding van de derde fase (27 woningen). Het betreft opknappen (25 jaar levensduurverlenging) en verduurzamen naar label B. Het hele project is eind 2025 afgerond.
- De tweede fase van het grote project in Noorderenk te Eerbeek is opgeleverd (51 van de in totaal ca. 220 woningen). Betreft renovatie met levensduurverlenging van 40 jaar en verduurzaming naar label A. In het najaar 2024 is gestart met de uitvoering van de derde fase (58 woningen). Het gehele project wordt in 2026 afgerond.

De volgende projecten zijn eind 2024 in voorbereiding:

- Voorbereiding renovatie met 40 jaar levensduurverlenging 26 woningen Vlinderstraat en Hagenweg in Beekbergen. Realisatie vindt plaats in 2025.
- Voorbereiding renovatie met 40 jaar levensduurverlenging 35 woningen Hendrick Berntsweg Loenen. Realisatie vindt plaats in 2026.

2.1.4 Verkoop woningen

In de begroting 2024 rekenden we met 7 woningverkoppen. Dit zijn er in 2024 uiteindelijk 17 geworden, vanwege meer huuropzeggingen in onze 'verkoopvijver'.

2.1.5 Overig bezit: zorg- en welzijnsaccommodaties en maatschappelijk vastgoed

We willen ons inzetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dat gebeurt in samenwerking met instellingen, waarbij wij zorgdragen voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening. In dit verband gaat het om instellingen voor opvang en huisvesting van ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit.

Tabel: Overzicht verhuurde woonruimtes aan zorgpartijen ultimo 2024

Locatie	Instelling	Doelgroep
Beekbergen (Ruitersmolen)	IrisZorg	Begeleid wonen
Brummen (Tolzicht)	Riwis	Verzorgings- en verpleeghuis
Brummen (Buiten de Veste)	Riwis	Begeleid wonen voor cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (De Wezeboom)	Zorg Groep Achterhoek	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Akkegeelster)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Gruttostraat)	Particulier	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Doornbosch Hofstede)	Riwis	Begeleid wonen
Eerbeek (Sporkehout)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Sporkehout)	Riwis	Begeleid wonen
Eerbeek (Beekwal)	Riwis	Verzorgings- en verpleeghuis
Loenen (Watermolen, Molenbeek)	Plurijn	Begeleid wonen

In totaal verhuren we met het bovenstaand overzicht 237 verhuureenheden. Daarmee bieden we in onze regio betaalbare huisvesting voor mensen die (in hoge mate) zorgbehoevend zijn.

Naast het zorgvastgoed beheert Veluwonen diverse accommodaties die verhuurd worden aan instellingen met een algemeen maatschappelijke functie. Al geruime tijd staat ons activiteitscentrum in Hoenderloo (Veldheim) leeg. Veluwonen ontwikkelt plannen om dit activiteitscentrum om te bouwen tot woonruimte. Daarom staat deze locatie niet meer in onderstaand overzicht.

Tabel: Overzicht maatschappelijk vastgoed

Locatie	Instelling/adres	Doelgroep
Brummen	Buiten de Veste	Gemeenschappelijke ruimtes
Brummen	Tolhuys	Gemeenschappelijke ruimtes
Brummen	Woonleefgemeenschap van Ouderen	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Molenhorst	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Akkergeelster	Gemeenschappelijke ruimte
Eerbeek	Huijgenhof	Centrum wijkactiviteiten senioren
Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kulturhus
Loenen	Bruisbeek	Activiteitscentrum

Het 'bijzondere bezit' is in kaart gebracht. Daarbij is bezit 'bijzonder' als het niet een standaard-woning betreft. Al dit bezit is vervolgens bestempeld met een risicofactor (hoog, gemiddeld, laag). Minimaal eenmaal per jaar bespreken we deze lijst om zo nodig mitigerende maatregelen te nemen. Het 'bijzondere bezit' blijft permanent aandacht houden.

2.2 Kwaliteit van het woningbezit

Het actualiseren van het portefeuillebeleid vereist permanent aandacht. Door telkens in te spelen op nieuwe ontwikkelingen blijft ons beleid actueel. De belangrijkste thema's die in dit verband aan de orde zijn geweest in 2024:

- We hebben een procesmemo over de borging van de portefeuillestrategie in onze organisatie vastgesteld. In de notitie is ervoor gekozen om assetmanagement vorm te geven door het opzetten van een Assetteam. In 2024 heeft het Assetteam verder vorm gekregen en een training gevolgd.
- In verband met de woningcrisis rekenen we in de begroting 2025-2034 de komende jaren ongeveer 671 nieuwbouwwoningen (waarvoor we in totaal 151 woningen slopen).
- We hebben flinke stappen gemaakt bij drie grote projecten. In Oud-Eerbeek gaan we deels sloop/nieuwbouw plegen en zijn we al begonnen met het renoveren van woningen. Bij de Beekwal zijn we gestart met een gebiedsontwikkeling, waarbij fase 1 gestart is in 2024. In de Noorderenk in Eerbeek zijn we al een tijd bezig met een grootschalig renovatie- en isolatieproject (in totaal zo'n 220 woningen in meerdere jaren).

2.2.1 Planmatig onderhoud

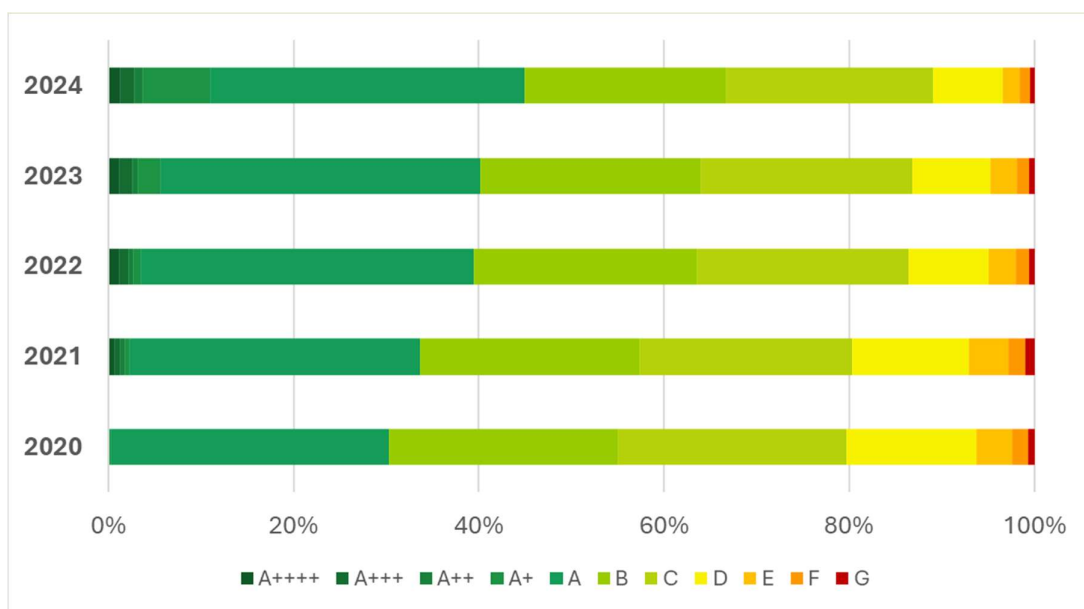
In de basis is het planmatig onderhoud gebaseerd op van tevoren bepaalde onderhoudscycli van diverse woningelementen. In het voorafgaande jaar worden de elementen definitief gemaakt op basis van woningopnames en inspecties. Wat betreft de aard van de werkzaamheden moet gedacht worden aan: interieurwerkzaamheden zoals vervanging van keukeninrichtingen, badkamers, toiletten, cv-ketels en gevelwerkzaamheden zoals het buitenschilderwerk. De planning van de planmatig onderhoudswerkzaamheden is opgenomen in een integrale meerjarenbegroting. Huurders hebben bij interieuronderdelen de keuzemogelijkheid om aan te geven of ze deelnemen aan het planmatig onderhoud en hebben ook inspraak in de kleuren van het tegelwerk en het keukenblok. In 2024 is € 4.664.000 besteed aan planmatig onderhoud.



2.2.2 Duurzaamheid

In 2024 heeft Veluwonen opnieuw stappen gezet in het duurzamer bouwen en renoveren van woningen. Het bovenliggende klimaatdoel is om de uitstoot van CO₂ zoveel mogelijk omlaag te brengen. Om dit doel te halen werken we nauw samen met onze bouw- en installatiepartners en ook met gemeenten en andere maatschappelijke partijen, zoals Energiecoöperatie Loenen.

De rode draad die we in het proces van verduurzamen volgen is de trias energetica. Dit houdt in energie besparen door verbetering van de woningschil en een gezond binnenklimaat creëren door de goede samenhang tussen woningisolatie en ventilatie. Vervolgens verduurzamen van het aandeel gebouwgebonden energieverbruik via de opwek van hernieuwbare energie.



Figuur 1 Overzicht verdeling energielabels woningvoorraad Veluwonen 2020-2024

Verduurzaming: bestaande woningen

De verbetering van de gebouwschil en de installaties van woningen heeft geleid tot een gemiddeld betere kwaliteit van de woningen. Dit laat zich uitdrukken in de verbetering van de energielabels zoals in het bovenstaande diagram. In het overzicht is te zien dat er in 2021 meer woningen met EFG-labels zijn dan in 2020. Dit heeft te maken met de invoering van een nieuw methodiek om de energielabels te berekenen (NTA8800). Hierdoor zijn sommige energielabels gewijzigd.

Ook in 2024 hebben de verduurzamingsprojecten geleid tot een kleiner aandeel van woningen met een slecht energielabel (E,F,G) en een verschuiving naar woningen met een lagere warmtevraag en daarmee betere energielabels. In de Nationale Prestatie Afspraken volkshuisvesting (NPAv) is in 2022 afgesproken dat woningcorporaties al hun woningen met een E, F of G-label uiterlijk in 2028 hebben verduurzaamd. Toen deze NPAv werd gemaakt had Veluwonen 285 EFG-label woningen. In 2024 is dit aantal teruggebracht van 180 in 2023 naar 129. Daarmee ligt Veluwonen op koers om vanaf 2028 geen woningen met een slecht energielabel in het woonbestand te hebben.

Warmtetransitie: Eerbeek en Loenen

Het haalbaarheidsonderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Brummen heeft uitgewezen dat een collectief warmtenet in Eerbeek op basis van restwarmte uit de papierindustrie in Eerbeek technisch mogelijk is maar vooralsnog te duur. De betaalbaarheid voor woningeigenaren en bewoners is op dit moment nog te onzeker. Dit is ook het landelijk beeld waardoor de brede ontwikkeling van warmtenetten als alternatief voor aardgas in Nederland stagneert. Daarnaast kon de papierindustrie nog geen zekerheden geven over de beschikbaarheid van de restwarmte als bron voor het warmtenet. Samen met de betrokken partijen is daarom besloten een pas op de plaats te maken. Intussen onderzoekt de gemeente Brummen de toepassing van meer kleinschalige alternatieven om collectieve warmte onderdeel te maken van de warmtestrategie in Eerbeek. Het perspectief om woningen in Eerbeek uiterlijk in 2030 aardgasvrij te hebben raakt hierdoor wel uit beeld.

In de warmtetransitie in Loenen werkt Veluwonen nauw samen met de gemeente Apeldoorn en Energiecoöperatie Loenen. Voor het ontwikkelen van de warmtestrategie en het uitvoeringsplan hebben de bestuurders van alle partijen in mei 2024 een samenwerkingsovereenkomst getekend als startpunt voor uitwerking van het uitvoeringsplan voor Loenen. Een belangrijke rol als trekker is weggelegd voor de energiecoöperatie. Door het wegvallen van de optie om een deel van Loenen aan te sluiten op het warmtenet met restwarmte uit de papierindustrie is de koers verlegd naar andere alternatieven voor aardgasvrij verwarmen in Loenen. Eén en ander betekent ook voor Loenen dat de realisatie van aardgasvrije woningen is vertraagd (oorspronkelijk doel was 2030).

Voor de nieuwbouw van zorgcentrum De Beekwal in Eerbeek is een collectief warmtesysteem op basis van bodemwarmte ontwikkeld. Het beheer en de exploitatie van het systeem is door Veluwonen uitbesteed aan de firma Vaanster, een warmtebedrijf dat onder toezicht van de ACM zal zorgen voor de levering van warmte en koude

aan de bewoners van het centrum en de afrekening van de kosten. De Beekwal vormt daarmee voor Veluwonen het eerste duurzame energieconcept dat aan een derde partij is uitbesteed.

Veluwonen zet sinds 2022 in op gasloos koken, onder andere ter voorbereiding op het moment dat de woning aardgasvrij wordt gemaakt. In 2024 zijn in totaal 259 keukens aangepast voor gasloos koken. Dit gebeurde bij planmatige keukenvervanging, bij mutatie en op aanvraag van individuele huurders. Dit zijn er 52 minder dan de aantallen die waren begroot (311). Eind 2024 zijn 653 woningen in de bestaande bouw voorzien van een elektrische aansluiting zodat er gasloos gekookt kan worden. Dit aantal is exclusief de nieuwbouw vanaf 2018 (het jaartal dat er gasloos gebouwd moest worden).

Hernieuwbare energie: PV panelen en hybride warmtepompen

Het aandeel hernieuwbare energie in bestaande woningen is in 2024 verder uitgebreid. Op een totaal van 248 adressen zijn ruim 1.400 zonnepanelen geïnstalleerd met een totaal opwekvermogen van 586.554 Wp. Daarnaast zijn voor 170 appartementen op de betreffende complexen meer dan 700 zonnepanelen geplaatst, samen met 217 panelen voor de collectieve aansluiting in deze gebouwen. Deze laatste zijn kosteloos voor de huurders geplaatst, waardoor deze per saldo zullen besparen op hun servicekosten. Het totaal geïnstalleerd vermogen via het project zon-op-dak komt daarmee op ruim 4.300 MW. Bijna 800 adressen zijn daarnaast uitgerust met een ODA. Een ODA maakt het mogelijk om de systemen via de slimme meter op afstand uit te lezen en te monitoren. De verwachting is dat dit aantal in 2025 oploopt naar zo'n 1.300 adressen.

Er is een voorzichtige start gemaakt met de toevoeging van hybride warmtepompen in bestaande woningen. In 2024 is voor het hele bezit een aanpak opgesteld die in 2025 en daarna wordt uitgerold. Vooruitlopend daarop is een kleine pilot met hybride warmtepompen van 'DeWarmte' gestart als één van de mogelijke duurzame alternatieven. De pilot zal in 2025 worden geëvalueerd.

Duurzaam (ver)bouwen: biobased materialen

Om de CO₂-voetafdruk van woningen en andere gebouwen te verkleinen heeft Veluwonen in 2024 verdere stappen gezet in het duurzaam (ver)bouwen van woningen. Een eigen minisymposium over biobased bouwen tijdens de Aedes Corporatiedag in april trok veel belangstelling van andere corporaties. In december heeft Veluwonen samen met vier andere woningcorporaties in de Stedendriehoek de regiodeal Biobased (ver)bouwen medeondertekend. De regiodeal is het startschot van de samenwerking in de regio in het kader van de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) om in 2030 het aandeel biobased materialen in de projecten naar minimaal 30 procent te brengen.

In de bouwteamselectie voor respectievelijk de nieuwbouw in Oud Eerbeek en de verduurzaming van het complex Vlinderstraat-Hagenweg in Beekbergen zijn de marktpartijen bevraagd en geselecteerd op de duurzaamheidspluswaarde, die zij verwachten toe te voegen aan het project. Keuzes voor materialen die hernieuwbaar zijn en een kleinere milieu-impact hebben, als ook maatregelen om gebouwen aan te passen aan het veranderend klimaat hebben het afgelopen jaar een prominenter plek gekregen in de aannemersselectie.

De vermindering van de CO₂-uitstoot van onze woningen blijft onverminderd onderdeel van de werkzaamheden aan onze huizen. Energiebesparing en de opwek van energie uit hernieuwbare bronnen spelen daarin een belangrijke rol. Veluwonen heeft als doel om in 2027 op gemiddeld energielabel A te zitten.

In paragraaf 2.1.2 en 2.1.3 staan de projecten beschreven van nieuwbouw en groot-onderhoud. Bij al deze projecten is er veel aandacht besteed aan het thema 'duurzaamheid'. Dit beleid zet zich door in de plannen die voor de komende jaren op het programma staan.



2.2.3 Kwaliteit van het woningbezit: reparatie- en mutatieonderhoud

Onder reparatieonderhoud verstaan we al het onderhoud dat we uitvoeren naar aanleiding van individuele meldingen en reparatieverzoeken van huurders. Het mutatieonderhoud voeren we uit tijdens een huurderswisseling om ervoor te zorgen dat de woning bij de nieuwe verhuur in een goede staat verkeert. Indien bij een huurmutatie of reparatiemelding blijkt dat badkamer, keuken of toilet bij planmatig onderhoud of renovatieproject niet is meegenomen, wordt deze alsnog uitgevoerd, het zogenaamd groot onderhoud bij mutatie/reparatie. Asbestsanering betreft asbestonderzoek en werkzaamheden, uitsluitend bij individuele woningen bij mutatie of reparatie. In 2024 zijn ook keukens van het gas gehaald op aanvraag van de huurder of bij mutatie.

In de volgende tabel geven we weer hoeveel meldingen het betrof en welke kosten hiermee gemoeid waren.

	Aantal meldingen	Kosten in €	Kosten per melding 2024	Kosten per melding 2023
Reparatieonderhoud	4.007	€ 1.115.279	€ 278	€ 284
Mutatieonderhoud	231	€ 1.207.826	€ 5.229	€ 4.968
Groot onderhoud bij mutatie / reparatie	112	€ 1.403.794	€ 12.534	€ 9.869
Asbestsanering	101	€ 216.745	€ 2.146	€ 2.276

2.2.4 Woningaanpassingen

We werken zoveel mogelijk mee aan het realiseren van woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Deze verzoeken worden gedaan via de gemeenten en de kosten worden gedekt door het gemeentelijke WMO-budget. In 2024 verliepen er geen aanpassingen via Veluwonen, maar in de gemeente Apeldoorn worden er ook aanpassingen zonder tussenkomst van Veluwonen uitgevoerd. Daarnaast is er het budget Langer Zelfstandig Wonen waaruit kleine woningaanpassingen worden betaald die buiten de WMO vallen, maar die wel nodig zijn om de huurder langer zelfstandig te laten wonen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van (wand)beugels, verhoogde toiletpotten of deurautomaten bij de ingang van een appartementencomplex. Ook zijn vanuit de gewijzigde wetgeving rondom brand- en vluchtveiligheid diverse complexen aangepast.

2.2.5 Servicefonds en Glasfonds

Servicefonds

Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties. Zij kunnen deze laten uitvoeren door Veluwonen. Huurders die hiervoor kiezen nemen in dat geval deel aan het Servicefonds. Zij betalen hiervoor een bijdrage van € 6,00 per maand.

Eind 2024 waren 3.434 huurders lid van het fonds. Er werd 1.390 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 180.255 inclusief beheer en verrekening voor btw).

Overzicht Servicefonds	
Ontvangsten	204.630
Kosten	-170.023
Beheer	-10.232
Resultaat 2024	24.375
Saldo per 31-12-2023	34.836
Resultaat 2024	24.375
Saldo per 31-12-2024	59.211

Glasfonds

Via Veluwonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2024 waren 3.550 huurders lid van dit fonds. Er werd 89 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 37.108 inclusief beheer). De huurdersbijdrage bedroeg in 2024 € 0,50 per maand.



Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	21.370
Kosten	-36.182
Beheer	-1.068
Resultaat 2024	-15.880
Saldo per 31-12-2023	52.744
Resultaat 2024	-15.880
Saldo per 31-12-2024	36.864

We kijken meerjarig naar de bijdrage voor het glas- en servicefonds om een consistent bedrag te hanteren voor minimaal 3 jaar.

2.3 Verhuren van woningen en huisvesten van doelgroepen

2.3.1 Toewijzingen

In de onderstaande tabel is het aantal woningtoewijzingen in 2024 aangegeven, onderverdeeld naar huurklassen, huishoudgrootte en inkomenscategorieën.

Tabel: Toewijzingen naar huishoudgrootte en inkomen

Huishoudgrootte / inkomensgroep	Categorie woningen				Totalen	
	tot en met basishuur	tussen basishuur en kwaliteitskortingsgrens	tussen kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens	tussen laagste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	Aan- tal	% perc.
1 persoon						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	24	40	1	65	25,7%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	4	57	61	24,1%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	21	2	23	9,1%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	4	11	15	5,9%
2 personen						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	3	14	0	17	6,7%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	0	11	11	4,4%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	6	0	6	2,4%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	0	20	20	7,9%
3 of meer personen						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	15	2	17	6,7%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	1	17	18	7,1%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0	0,0%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal aantal	0	27	105	121	253	
Totaal percentage	0,0%	13,2%	41,5%	47,8%		100%

De huurgrenzen waren als volgt:

Basishuur: € 188,37
 Kwaliteitskortingsgrens: € 454,47
 lage aftoppingsgrens: € 650,43
 Hoge aftoppingsgrens: € 697,07
 Huurtoeslaggrens: € 879,66

In 2024 waren de inkomensgrenzen (tussen haakjes de grenzen boven de pensioenleeftijd (66 jaar en 10 maanden)):

Huurklasse	Eenpersoons-huishouden	Tweepersoons-huishouden	Drie- en meerpersoons-huishouden
t/m € 650,43	€ 27.752 (27.225)	€ 37.625 (36.675)	€ 37.625 (36.675)
€ 650,44 - € 697,07	€ 47.699 (27.225)	€ 52.671 (36.675)	€ 52.671 (36.675)
€ 697,08 - € 879,66	€ 47.699	€ 52.671	€ 62.671

2.3.2 Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 47.699 c.q. € 52.671

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 85% van het vrijgekomen aanbod onder de € 879,66 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 47.669 (voor eenpersoonshuishoudens) c.q. € 52.671 (voor meerpersoonshuishoudens). In 2024 betrof dit 253 toewijzingen. Hiervan zijn er 235 (93%) conform de EU-maatregel toegewezen. De overige 18 toewijzingen (7%) betreft de invulling van vrije toewijzingsruimte (maximaal 15%).

2.3.3 Passend toewijzen (landelijk)

Veluwonen moet voldoen aan het passend toewijzen. Dit houdt in dat bij toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag bij ten minste 95% de huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt. Voor één- en tweepersoonshuishoudens is deze huurprijsgrens € 650,44 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 679,07. In 2024 is 97% passend toegewezen.

2.4 Participatie, overleg en communicatie met bewoners

2.4.1 Participatie van bewoners en lokale ‘partijen’

Onze huurders kunnen op verschillende manieren met ons in gesprek over het beleid dat Veluwonen voert. Ten eerste kunnen huurders deelnemen in Stichting Huurdersbelangen Samen Eén, met wie we regelmatig in gesprek gaan over het te voeren beleid. Hierover staat meer in de volgende paragraaf. Ten tweede gaan we met huurders in gesprek in ons huurderspanel, klankbordgroepen en bewonerscommissies. Dit zijn discussieplatforms met huurders en medewerkers van Veluwonen over zaken die in een complex spelen of bredere, beleidsmatige keuzes. Bij projecten hebben bewoners via projectcommissies de mogelijkheid tot inspraak in een project. In de uitvoering werken we samen met stakeholders aan buurtprojecten, zo dragen we bij aan het versterken van buurtparticipatie en buurtkracht.

2.4.2 Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén vertegenwoordigt alle huurders van Veluwonen. Veluwonen steunt de huurdersbelangenorganisatie financieel. De samenwerkingsovereenkomst is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode. In 2024 is de samenwerking intensief doorgezet en zijn diverse beleidstrajecten positief doorlopen. Er zijn veel overleggen geweest met Samen Eén. Onder meer de volgende onderwerpen zijn behandeld:

- warmtenet
- jongerenhuisvesting
- toewijzing bijzondere doelgroepen
- huurbeleid
- huuraanpassing
- huurderspanel
- energiearmoede
- zonnepanelen appartementen
- lopende projecten
- jaarverslag en nieuw bestuurslid KLAC

- o jaarrapportage Woonkeus
- o huurdersabonnement
- o verhuiscoach voor ouderen en de rol van de verhuiscoach in de toekomst
- o samenwerkingsovereenkomst



2.4.3 Geschillen en klachten

Als huurders een geschil hebben met Veluwonen waarover geen overeenstemming bereikt kan worden, kan men zo'n geschil voorleggen aan een geschillencommissie. Veluwonen heeft samen met 6 andere corporaties in de regio de uitvoering van deze regeling ondergebracht bij de regionale klachten- en adviescommissie (KLAC). Bij Veluwonen zijn er 15 klachten binnengekomen, bij de KLAC zijn er 2 klachten binnengekomen. Dit ligt in lijn met voorgaande jaren.

2.5 Veluwonen en haar omgeving: belanghouders en samenwerkingsverbanden

We hechten groot belang aan samenwerking met instellingen en organisaties die op de één of andere manier raken aan onze werkzaamheden. Voor ons is dit een integraal onderdeel van de werkwijze en van de activiteiten. Vandaar dat in dit jaarverslag op meerdere plaatsen impliciet ook de samenwerking met instellingen en organisaties is beschreven.

2.5.1 Samenwerking met collega-corporaties

Veluwonen zoekt de samenwerking met collega's in het werkgebied. Per gemeente neemt dat verschillende vormen aan en de intensiteit verschilt eveneens per situatie. Zo zijn er overlegvormen waarbij het vooral gaat om informatie-uitwisseling, maar de samenwerking kan ook vormen aannemen om een wederzijds zakelijk of praktisch doel te dienen.

De samenwerking met de Apeldoornse corporaties krijgt vooral z'n beslag in VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn). Ook hier gaat het om afstemming van verschillende beleidsthema's, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn en de mogelijkheid van een gezamenlijk nieuwbouwprogramma.

Op regionaal niveau werken we vooral samen aan de woonruimteverdeling, die is georganiseerd via Woonkeus Stedendriehoek. Bij dit samenwerkingsverband zijn ook gemeenten betrokken.

2.5.2 Samenwerking en prestatieafspraken met lokale overheden

De gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, hebben allen een woonvisie. In 2024 waren de tweejaarlijkse prestatieafspraken die we in 2023 in Apeldoorn, Brummen en Rheden maakten nog aan de orde. In de gemeente Apeldoorn maken we deze prestatieafspraken gezamenlijk met de andere Apeldoornse corporaties. In de drie gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, is er regelmatig ad hoc overleg op verschillende niveaus, zowel bestuurlijk als ambtelijk.

2.5.3 Samenwerking op het gebied van zorg



Vanwege de vergrijzing van onze doelgroep vinden wij het een maatschappelijke taak om ook actief te zijn op het gebied van vastgoed met een zorgfunctie. Daarvoor voeren we ook gesprekken met lokale zorgaanbieders. In het bijzonder noemen we hier ook Riwis, Zorggroep Apeldoorn en Verian, waarmee we regelmatig overleg voeren. In april 2024 zijn we gestart met de bouw van de eerste fase van de nieuwe Beekwal (39 wooneenheden) in Eerbeek. Ook zijn we met elkaar in gesprek over de visie en ontwikkeling van het gebied rondom de huidige Beekwal en specifiek voor de invulling van de Beekwal fase 3. In deze fase realiseren we 35 appartementen en hier is een dubbelbestemming wonen/maatschappelijk van toepassing. Dit biedt ruimte om in de plint maatschappelijke voorzieningen te huisvesten.

Een mooie kans om in deze fase een zorg en welzijnsvisie voor de Beekwal te ontwikkelen.

2.5.4 Samenwerking met dorpsraden

Veluwonen wil zich zo goed mogelijk verstaan met de dorpsraden. Deze raden hebben een rol en functie naar de totale bevolking van de betreffende kern. Voor Veluwonen betekent dit dat deze organisaties een goed aanspreekpunt en klankbord vormen. Dat doen we door van tijd tot tijd te overleggen met de dorpsraden en door aan te sluiten bij het dorpenplatform van de gemeente Apeldoorn. We sluiten aan bij de activiteiten die door dorpsraden worden geïnitieerd, wat bijdraagt aan de nabijheid en zichtbaarheid van Veluwonen voor onze bewoners.

2.5.5 Samenwerking met ketenpartners

We hebben de samenwerking met onze 7 aannemers ten aanzien van het dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud) geïntensiveerd. Er zijn in 2024 meerjarige samenwerkingsovereenkomsten gesloten met de E&W installateurs met daarin afspraken op het gebied van onder andere klantenservice, tarieven en levertijden. Daarnaast hebben we voor het planmatige dak- en gevelonderhoud en de planmatige vervanging van badkamers, keukens en toiletten vaste ketenpartners geselecteerd. Met deze partners zijn we een duurzame samenwerking aan het vormgeven en geven we gezamenlijk invulling aan de doelstellingen van Veluwonen op het gebied van de 3 K's: kosten, kwaliteit en klanttevredenheid.



2.6 Financiële continuïteit

2.6.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties vanaf de jaarrekening 2016 al het in bezit zijnde vastgoed in exploitatie waarderen op marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op grond van verwachte opbrengsten die voortkomen uit de verhuur, verkoop of een combinatie van beide. De marktwaarde is bepaald conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek.

Per object moet hiervoor gedetailleerde informatie beschikbaar zijn, zoals oppervlakten, WOZ-waarde, huurprijzen, WWS. De marktwaardebenadering wordt op complexniveau toegepast. Bij de complexindeling moeten we rekening houden met de volgende onderdelen: type, bouwjaar, locatie, wel/niet gereguleerd en de mogelijkheid om een complex in zijn geheel aan een derde te verkopen.

Boekjaar 2024 kenmerkt zich door een forse vraag naar woningen, hetgeen vertaald in een hogere WOZ-waarde van het bezit. Voor de woningportefeuille van Veluwonen heeft dit tot een forse stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 69,1 miljoen gestegen naar een waarde van € 663,7 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 11,6 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. Hetgeen wel getemperd wordt door een hogere rentestand, wat leidt tot een hogere disconteringsvoet.

Voor de woningen passen we de basisvariant toe van het waarderingshandboek. Het zorgvastgoed is door een externe taxateur getaxeerd en deze taxaties zijn ook allemaal gevalideerd.

Ontwikkeling marktwaarde 2024 (bedragen x € 1.000)	
Waarde per 1 januari 2024	594.598
Investerings nieuwbouw/groot-onderhoud/aankopen	14.134
Desinvesteringen t.g.v. sloop/verkoop	-1.293
Aanpassingen reële waarde en overige mutaties	56.308
Waarde per 31 december 2024	663.747

2.6.2 Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2024 is in totaal € 360,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 311,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Het bestuur van Veluwonen verwacht dat bij ongewijzigd beleid de gehele herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

2.6.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In het jaar 2024 is het normenkader herzien en vastgesteld op de volgende grenswaarden: De norm voor de LTV is 70% voor zowel DAEB als niet DAEB (was 85% / 75%). De solvabiliteit is 30% voor zowel DAEB als niet DAEB (was 15% / 40%).

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.



De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2024 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersbelangenorganisatie over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2024 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio's waarin Veluwonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

In het boekjaar is de beleidswaarde gestegen van € 262,9 miljoen naar € 416,6 miljoen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door:

- De macro-economische parameters zijn in 2024 hoger ingeschat dan in 2023. Dit leidt tot een positief effect op de beleidswaarde.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 1,66% naar 7,67% (+6,01 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is ongewijzigd 2,01%.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploteren van woningen is gestegen van 7,42% naar 7,58% (+0,16 procentpunt).
- De gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploteren is gestegen van € 1.754 naar € 1.838 (stijging 5,15%).
- De gemiddelde beheerlasten doorexploteren is gestegen van € 907 naar € 949 (stijging 4,63%).

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Veluwonen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Het bestuur van Veluwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 247,5 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)		
Marktwaarde verhuurde staat		663.747
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-167.231	
Betaalbaarheid (huren)	-153.604	
Kwaliteit (onderhoud)	-94.922	
Beheer (beheerkosten)	-2.036	
Disconteringsvoet	170.479	
Subtotaal		-247.314
Beleidswaarde		416.433

Dit impliceert dat circa 45,1% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

2.6.5 Financiële continuïteit

Inzicht in de ontwikkeling van de solvabiliteit betekent inzicht in het vermogen om op middellange en lange termijn te kunnen voldoen aan alle verplichtingen, nodig om de bedrijfsdoelstellingen te realiseren zonder extra ingrepen. De solvabiliteit wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (gebaseerd op beleidswaarde). Hieraan wordt per 31 december 2024 met circa 68% ruimschoots voldaan. Ook gedurende de looptijd van de meerjarenraming is het vooruitzicht dat de solvabiliteit niet door de ondergrens zakt, ondanks dat de administratieve verwerking van Verkopen onder Voorwaarden (KoopGarant) voor een drukkend effect zorgen.

De liquiditeit geeft aan in hoeverre er op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan, waarbij de doelstelling is minimaal een liquiditeit van 1,0 te hebben. Ultimo 2024 bedraagt deze ratio 0,7.

De kengetallen over de jaren 2025-2029 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die in november 2024 is vastgesteld en waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde respectievelijk marktwaarde. Het nadien gepubliceerde Handboek marktwaardering 2024 heeft uiteraard effect op deze begrotingsuitkomsten.

	Norm WSW	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit beleidswaarde	> 30%	68,7	69,8	66,2	61,9	57,7	55,3
Loan to value beleidswaarde	< 70%	27,5	25,5	30,5	34,4	39,1	41,8
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	17,3	19,3	23,5	26,8	30,7	34,7
ICR	> 1,4%	3,62	4,22	3,85	2,56	2,19	2,11

Normen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw richt zich met name op onderstaande parameters.

Solvabiliteit: De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid.

In formule = Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde / balanstotaal o.b.v. beleidswaarde

Loan To Value (LTV): de LTV meet in hoeverre de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

In formule = Nominale schuld leningen / beleidswaarde

Dekkingsratio: de dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant (marktwaarde) van de door het WSW geborgde leningen.

In formule = Marktwaarde schuld leningen / marktwaarde

Interest Coverage Ratio (ICR): de ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld).

In formule = (Operationele kasstromen + rentelasten – rentebaten) / (rentelasten – rentebaten).

Door de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf het boekjaar 2023 groeit de operationele kasstroom en daarmee de ICR. De fluctuaties die in de komende jaren zijn voorzien worden voornamelijk veroorzaakt door jaarlijks ongelijke (planmatig) onderhoudsuitgaven en de toenemende rentelasten, als gevolg van de hogere rente door de Europese Centrale Bank om de inflatie te beteugelen. Uit doorgerekende ‘slecht weer-scenario’s’ ontstaat het beeld dat de ICR in de komende jaren onder druk komt te staan.

Het voldoen aan de normen van het WSW is voorwaarde om met borging financiering te kunnen aantrekken. Veluwonen voldoet momenteel ruimschoots aan alle WSW-normen.

Veluwonen heeft in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, op basis van de uitkomsten van de beoordeling van 2024, het risicoprofiel gemiddeld tot laag.

Het jaarverslag en de jaarrekening 2024 zijn opgesteld vanuit de continuïteitsveronderstelling.

2.6.6 Resultaat

Het resultaat over 2024 bedraagt € 62,4 miljoen positief en is hoger dan het resultaat ten opzichte van 2023 (€ 4,1 miljoen negatief op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit.

2.6.7 Treasury

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeiten zijn dan ook de belangrijkste doelstellingen uit het treasurybeleid.

2.6.8 Financieringspositie

De leningenportefeuille kent per 31 december 2024 een omvang van € 112,4 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 2,057% (2023: 1,984%). Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor de financiële continuïteit.

Er zijn in 2024 twee leningen aangetrokken voor een bedrag van € 9,0 miljoen. Er is een bestaande lening, met een schuldrestant van € 3,7 miljoen volledig afgelost, wegens het bereiken van de einddatum van de leningsovereenkomst.

Daarnaast bestaat er een schuld op lange termijn van circa € 22,8 miljoen (2023: € 22,6 miljoen) in verband met terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden.

2.6.9 Beleggingen

Financiële middelen, die niet voor lopende betalingen benodigd zijn, worden tijdelijk uitgezet op spaarrekeningen. De tegoeden op deze spaarrekeningen zijn dagelijks opvraagbaar en kennen geen hoofdsomrisico. Deze spaarrekeningen zijn aangegaan bij financiële instellingen die beschikken over tenminste een AA-rating. Ook het land van vestiging van deze financiële instellingen heeft minimaal een AA-rating. Vanwege de lage rente wordt er geen actief beleid op spaartegoeden gehanteerd. Ultimo 2024 staan er liquiditeiten op de spaarrekeningen voor een bedrag van € 0,5 miljoen.

2.6.10 Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo boekjaar

	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden:					
1.Woningen/woongebouwen	3.901	3.881	3.853	3.877	3.879
2.Garages	330	330	330	331	331
3.Bedrijfsruimten	6	6	6	6	6
4.Standplaatsen	61	63	68	70	70
5.Woonwagens	6	6	6	6	6
6.Bedden verzorgingstehuis	124	124	124	117	117
7.Parkeerplaats	42	42	42	46	46
8.Volkstuinen	10	10	10	10	10
9.Overige verhuureenheden	18	18	18	18	18
10. Voorraad koop	2	9	14	8	8
Totaal	4.500	4.489	4.471	4.489	4.491
Mutaties in het bezit					
1.Aantal opgeleverd	22	41	10	53	18
2.Aantal gekocht	8	0	0	0	46
3.Aantal verkocht	19	23	24	26	25
4.Aantal gesloopt / uit exploitatie	0	0	0	29	10
5.Aantal correctie	0	0	4	0	0
Kwaliteit (per woning)					
1.Aantal reparatieverzoeken	4.007	3.964	3.969	3.940	3.648
2.Kosten mutatieonderhoud per mutatie	5.979	4.640	4.968	2.776	3.645
3.Kosten dagelijks onderhoud	811	739	782	599	623
4.Kosten planmatig onderhoud	1.189	2.044	1.977	1.511	1.267
5.Totaal onderhoudskosten	2.999	2.783	2.759	2.110	1.890
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1.Gemiddeld aantal punten WWS	180	171	169	167	165
2.Gemiddelde netto-huurprijs	621	583	577	562	554
3.Gemiddelde puntprijs	3.45	3.42	3.41	3,37	3,36
Het verhuren van woningen					
1.Aantal mutaties (excl. nieuwbouw)	202	197	192	199	206
2.Mutatiegraad (in % woningbezit)	5,18	5,06	4,97	5,12	5,30
3.Huurachterstand in % jaarhuur	0,46	0,32	0,39	0,36	0,31
4.Huurderving in % jaarhuur	0,80	0,88	0,62	0,78	0,55
Financiële continuïteit					
1.Solvabiliteit beleidswaarde	68,1	53,7	58,7	49,5	46,1
2 LTV beleidswaarde	27,5	41,6	37,5	44,6	48,9
3 Dekkingsratio marktwaarde	17,2	18,4	18,3	16,4	17,7
4.Liquiditeit (current ratio) *)	0,7	1,0	0,7	0,5	0,3
5.Rentabiliteit eigen vermogen	11,3	-0,8	-2,1	15,1	5,6
6.Rentabiliteit totaal vermogen	9,3	-0,3	-1,3	12,4	4,9
7.Eigen vermogen per woning	143.230	127.680	129.679	131.538	111.637
Personeelsbezetting					
1.Totaal formatieplaatsen (Fte)	44,0	43,1	39,7	38,1	37,5
2.Aantal medewerkers	48	47	43	41	42
3.Aantal verhuureenheden per Fte	102	104	113	118	120
*) cijfers 2020/2021/2022/2023/2024 aflossingsverplichting komende boekjaar onder kortlopende schulden					

2.7 Risicobeheersing

Veluwonen heeft als taak de doelgroep betaalbaar en passend te huisvesten in een omgeving waar het prettig wonen is, nu en in de toekomst. Daarom besteden we veel aandacht aan de risico's die verband houden met besluiten die we nemen. Negatieve financiële gevolgen van onverwachte gebeurtenissen willen we beperken.

Risicobeheersingssysteem

Ons risicobeheersingssysteem is bedoeld om onze strategische, operationele en financiële doelen te bereiken. Verder gebruiken we het voor betrouwbare financiële verslaglegging en als toets of we werken volgens wet- en regelgeving. Daarbij onderscheiden we drie lagen: de operationele laag (de afdelingen met daarbinnen de managers die verantwoordelijk zijn dat hun teams de processen uitvoeren en de risico's beheersen die zich hierbij voordoen), de interne controle (die de eerste laag ondersteunen, adviseren en coördineren) en de interne onafhankelijke auditfunctie.

Gedrag, cultuur, soft-controls

Het streven is dat medewerkers eventuele problemen bespreekbaar maken, elkaar aanspreken op ongewenst gedrag en dat ze handelen in lijn met de visie en strategie van Veluwonen. Dit zijn voorbeelden van goed werkende soft-controls. Soft-controls zijn alle niet-tastbare, maar wel gedrag beïnvloedende factoren die helpen om doelen te behalen en risico's te beheersen. Ze bestaan naast hard-controls (regels, protocollen en procedures). Beiden zijn nodig en samen beïnvloeden ze het gedrag van mensen.

Planning- en controlcyclus

Het uitgangspunt is om een duurzaam exploitatiemodel te hebben. Financiële continuïteit heeft steeds alle aandacht. Daarom kijken we continu naar onze omgeving, de doelen op het gebied van volkshuisvesting en de bijbehorende risico's. We zorgen ervoor dat we ons vastgoed goed in beeld hebben en weten wat onze opgave is. Verder letten we op de gevoeligheid van ons beleid en de economische omstandigheden op onze financiën. Tot slot ontwikkelen we scenario's om eventueel tijdig te kunnen bijsturen, zodat de financiële continuïteit van onze organisatie geborgd is en blijft.

Meerjarenbegroting

Met onze meerjarenbegroting waarborgen we onze financiële continuïteit. Daarbij is de Interest Coverage Ratio (ICR) het belangrijkste kengetal. In de begrotingscyclus bepalen we voor onze voornemens de effecten op de ICR. Investeringsbeslissingen wegen we zorgvuldig af. De normen en kaders in het investeringsstatuut zijn zo bepaald dat investeringen uitsluitend doorgang vinden als deze geen negatieve gevolgen hebben op de toekomstige financiële positie op langere termijn.

Scenario's

Op financieel terrein worden steeds meer scenarioberekeningen toegepast. De huidige economische ontwikkelingen zijn onvoorspelbaar en onzeker. Met scenario's willen we de gevoeligheid van de financiële continuïteit bij wisselende omstandigheden in kaart brengen. In de meerjarenbegroting 2024-2033 is dit voor de eerste maal ook extern gecommuniceerd.

Ten opzichte van de basisbegroting zijn scenario's berekend met hogere rentepercentages voor aan te trekken leningen, lagere huurprijzaanpassingen en sneller stijgende bouw- en onderhoudskosten. Tenslotte is een scenario doorgerekend waarin alle drie afzonderlijke scenario's zich tegelijk voordoen. Zo is inzichtelijk gemaakt wanneer de ICR door de ondergrens zakt. Tevens is, op hoofdlijnen, berekend welke bijdragen diverse maatregelen kunnen leveren aan het beperken van de effecten van de in de scenario's vastgestelde effecten.

Treasuryjaarplan

Een onderdeel van onze jaarlijkse begroting is het treasuryjaarplan. Daarin leggen we het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vast: hoe beheren we geldstromen, waarborgen we de beschikbaarheid van financiële middelen en beheersen we financiële risico's?

Tertiaalrapportages

Ieder tertiaal rapporteren we in hoeverre het werkelijke resultaat in lijn ligt met het begrote resultaat. Tevens beoordelen we of de werkelijke in- en uitgaande geldstromen in lijn zijn met het treasuryjaarplan en verantwoorden we ons over het gevoerde treasurybeleid. In deze rapportages benoemen we ook actuele externe

en interne ontwikkelingen en eventuele risico's die we daarbij lopen. Verder toetsen we bij prestatie-indicatoren hoever we zijn in vergelijking met de norm en brengen we de gevolgen in kaart voor het behalen van de doelen.

Externe verantwoording

Met het jaarverslag en de verantwoordingsinformatie verantwoorden we ons over de geleverde prestaties. De externe accountant beoordeelt bij de jaarrekeningcontrole de interne beheersingsmaatregelen en besteedt aandacht aan de beheersing van financiële risico's. In de jaarlijkse managementletter rapporteert de accountant over de bevindingen met aanbevelingen voor verbeteringen.

Interne controles

Interne controles vormen een belangrijk onderdeel van ons risicobeheersingssysteem. Deze controles zijn ook waardevolle verbeterinstrumenten die helpen om een kwaliteitsbewuste en lerende organisatie te zijn. Door aan de slag te gaan met problemen en risico's, verbeteren we de bedrijfsprocessen. We bespreken jaarlijks het interne auditjaarplan met de Auditcommissie en onze externe accountant.

Risicobereidheid

Onze risicobereidheid is laag, ondanks dat deze risicomijdende houding ons kan afremmen in het behalen van de maatschappelijke doelen. Risico's worden geïnventariseerd en er wordt vastgesteld hoe we er mee willen omgaan. Daarbij onderscheiden we vier strategieën: vermijden (de oorzaak van het risico wegnemen), accepteren (voldoende weerstand bieden om de gevolgen op te kunnen vangen), beheersen (oorzaak en gevolg van het risico afzwakken) en overdragen (het risico onderbrengen bij een andere partij). Soms wordt er een hogere risicobereidheid gevraagd, zoals bij innovatieve projecten in het kader van verduurzaming. Hieraan stellen we kaders vanuit het bewustzijn van onze maatschappelijke taak.

Frauderisicobeheersing

Aangezien we geen frauderisico wensen, besteden we veel aandacht aan de deze risico's en de fraudepreventie en -beheersing binnen Veluwonen. Daarbij onderscheiden we gebieden met een verhoogd risico: werknemersfraude (zoals het risico dat management of bestuur bewust het risicobeheersingssysteem doorbreekt om resultaten gunstiger voor te stellen of om beslissingen op bestuurlijk niveau te beïnvloeden), leveranciersfraude (onzuivere inkooptransacties), cyberincidenten (datadiefstal) en woonfraude (onwettig gebruik van woongelegenheden).

Fraude

Om het frauderisico te beperken wordt binnen Veluwonen veel aandacht besteed aan dit risico en de preventie hiervan. Signalen van niet-integer gedrag worden serieus genomen. Mocht er fraude worden geconstateerd of vermoed, dan zorgen we binnen gestelde termijnen voor onderzoek en afhandeling. Ook nemen we maatregelen om nieuwe gevallen te voorkomen. Integer handelen is een belangrijk onderdeel in het werk van alle medewerkers en andere partijen die namens Veluwonen optreden. In de integriteitscode is vastgelegd welk gedrag daarbij hoort. We willen continu met elkaar in gesprek blijven, elkaar aanspreken, scherp houden en stilstaan bij voorbeeldgedrag. Dit voorbeeldgedrag is een belangrijke soft-control bij het beheersen van integriteitsrisico's, zoals interne en externe fraude, belangenverstrengeling, cybercriminaliteit en maatschappelijk ongepast gedrag.

Cyberisico's en informatiebeveiliging

We hebben maatregelen getroffen om cyber- en informatiebeveiligingsrisico's terug te brengen naar een aanvaardbaar niveau. Deze maatregelen worden periodiek opnieuw beoordeeld. Door een toename van het aantal aanvallen met ransomware, besteden we veel aandacht aan bewustwording en gedrag van onze medewerkers. We attenderen onze medewerkers periodiek op het proces om datalekken te melden, zodat we goed zicht hebben op incidenten die onze organisatie raken. De veiligheid van de gegevens die nodig zijn voor onze bedrijfsvoering is van groot belang en daarom dient onze ICT-partner voldoende maatregelen te nemen om deze veiligheid te garanderen. Verder brengen we privacy-risico's bij de gegevensverwerking in kaart.

Woonfraude

Af en toe worden woningen gebruikt om strafbare feiten te plegen, zoals voor hennepsteelt, het maken van drugs of voor illegale onderverhuur. Dit kan tot gevaar leiden voor omwonenden en/of een gevoel van onveiligheid geven. Bovendien zijn deze woningen dan niet beschikbaar voor (andere) huurders. We geven (vermoedens van) woonfraude veel aandacht om deze praktijken terug te dringen en de banden met onze netwerkpartners aan te halen.

Naast de eerdergenoemde risico's zijn er nog vele andere risico's. Onderstaand noemen we er hiervan nog enkele, inclusief mogelijke beheersingsmaatregelen:

- * Wijzigend overheidsbeleid op het gebied van wet- en regelgeving (periodiek het portefeuillebeleid actualiseren; risico- en kans-scenario's periodiek actualiseren; processen op orde hebben; actief aanwezig zijn in netwerken en samenwerkingsverbanden)
- * Onzekerheid vastgoedkwaliteit (regie en professioneel opdrachtgeverschap; conditiemeting; vastgoed in beeld hebben in meerjarenonderhoudsbegroting; periodiek specifiek onderzoek)
- * Stagnatie vastgoeddoelstellingen door bouwkostenontwikkeling, netcongestie, stikstof, flora en fauna, beschikbaarheid locaties (inzicht in projecten en portefeuille; assetmanagement; goede samenwerking met partners als provincie, gemeenten en onderhoudspartners)
- * Arbeidsmarktrisico (aantrekkelijk werkgeverschap; strategische personeelsplanning)
- * Afhankelijkheid onderhoudspartners (professioneel contract- en leveranciersmanagement)
- * Rente- en financieringsrisico (treasurystatuut; treasuryjaarplan; financieringsstrategie)
- * Wijzigingen in de belastingwetgeving (periodieke afstemming met de Belastingdienst; kennis ontwikkelen met fiscaal adviseur)
- * Niet voldoen aan normen externe toezichthouders (inkomenstoetsing bij passend toewijzen; toetsing van transactievoorstellen in treasurycommissie; financiële toets in meerjarenbegroting)
- * Inkomenstoets bij toewijzing (duidelijke instructie; integrale controle; afspraken met intermediairs).

2.8 Verbindingen en relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen biedt een grote variëteit van werkzaamheden en activiteiten. Een deel daarvan is in samenwerking met anderen. Deze paragraaf geeft inzicht in de verbindingen, relaties met overige rechtspersonen en VvE's.

2.8.1 Verbindingen

Sinds eind 2020 kent Veluwonen geen verbindingen meer in de vorm van BV's, CV's of een Vof.

2.8.2 Relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen maakt deel uit van de volgende samenwerkingsverbanden:

Stichting VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties)

VSW is een samenwerkingsverband tussen de Apeldoornse corporaties (Ons Huis, De Goede Woning, De Woonmensen en Veluwonen). Het belangrijkste doel is het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Apeldoornse corporaties, met name richting de lokale overheid. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

Stichting BWSA (Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn)

BWSA verzorgt het beheer en het onderhoud van de huurwoonwagens en de huurstandplaatsen die door de gemeente Apeldoorn aan de individuele Apeldoornse corporaties zijn overgedragen. BWSA bestaat uit de VSW-participanten. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

Stichting Woonkeus Stedendriehoek

Dit is een samenwerkingsverband tussen in de regio Stedendriehoek werkzame woningcorporaties en gemeenten. Het doel is uitvoering te geven aan het tussen deze woningcorporaties en gemeenten vastgestelde 'convenant regionale woonruimteverdeling'. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

2.8.3 Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Veluwonen deelneemt. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang gering is ten opzichte van de totale exploitatie van Veluwonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de Veluwonen-cijfers achterwege gebleven. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Veluwonen zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Vereniging van Eigenaars De Bruisbeek (Loenen Gld.)

VvE De Bruisbeek omvat drie appartementsrechten in het activiteitencentrum De Bruisbeek. Veluwonen bezit hiervan 1 appartementsrecht. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 55% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Koningin Wilhelmina Hof (Uddel)

VvE Koningin Wilhelmina Hof omvat het appartementsrecht voor het activiteitencentrum, het appartementsrecht voor 4 zorgwoningen en het appartementsrecht voor 19 huurwoningen aan de Essenkamp. Veluwonen bezit in de VvE-vergadering 83% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Hattinkerf (Loenen Gld.)

Deze VvE wordt gevormd door de eigenaren van 12 koopappartementen en Veluwonen, als eigenaar van 6 huurappartementen, in het gebouw Hattinkerf. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 28% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Moerbeek (Loenen Gld.)

In deze VvE bezit Veluwonen 60% van de eigendomsrechten van dit woongebouw.

Vereniging van Eigenaars De Hoge Weye (Beekbergen)

Deze VvE is tot stand gekomen na de oplevering van het Multifunctioneel Centrum. Veluwonen bezit 31% van de eigendomsrechten.

Vereniging van Eigenaars De Bergbeek (Beekbergen)

Tezamen met een koopappartementencomplex is aangrenzend een parkeerkelder onder 8 huurwoningen gerealiseerd. De VvE is om die reden opgedeeld in 2 zogenaamde 'ondersplitsingen', één voor de appartementen en één voor het bouwblok huurwoningen/parkeerkelder. In ondersplitsing 1 (ten behoeve van de appartementen) heeft Veluwonen geen aandeel. In ondersplitsing 2 (ten behoeve van de huurwoningen/parkeerkelder) betreft het eigendom van Veluwonen 5 huurwoningen en 22 van de 31 parkeerplaatsen. Hiermee is circa 85% van de stemmen in de VvE-vergadering gemoeid.

Vereniging van Eigenaars Stuijvenburchstraat (Eerbeek)

Deze VvE bestaat uit 3 appartementen en 1 winkelruimte. De winkelruimte is eigendom van Mensink Mode. In de VvE-vergadering heeft Veluwonen 50% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Dassenburcht II (Loenen Gld.)

Deze VvE bestaat uit 10 appartementen en bergingen/parkeerruimte. In de VvE-vergadering heeft Veluwonen 73% van de stemmen.

2.8.4 Overige relaties

Benoemingsrecht bestuursleden

Voor de Stichting Huygenshof (Eerbeek) heeft Veluwonen het recht bestuursleden te benoemen. Er bestaat geen financiële verantwoordelijkheid met betrekking tot deze stichting.

3. Personeel en organisatie

3.1 Aandacht voor medewerkers

Ook in 2024 waren we ons bewust van het goud van onze organisatie: de collega's. We hebben weer een aantal nieuwe collega's mogen verwelkomen en namen afscheid van andere collega's die hun pad ergens anders verder gingen volgen.

Omdat het MT is aangevuld met een nieuwe manager Financiën & ICT, was 2024 een goed moment om als MT te starten met reflectie op zichzelf en op elkaar en met elkaar een leiderschapsvisie te ontwikkelen, onder leiding van een externe deskundige. Ons koersplan vraagt ook om deze reflectie en heroverweging van leiderschapsstijl en -visie. Want de uitvoering van ons koersplan vraagt om heldere doelen en om motivatie, ontwikkeling, uitdagen en verwachtingen.

Om onze collega's optimaal te ondersteunen in het vitaler worden of om de vitaliteit te behouden, kondigden we in 2024 een vitaliteitsbudget aan, vrij te besteden door elke collega zolang het bijdraagt aan de persoonlijke vitaliteit. Dit budget wordt maandelijks opgebouwd en start in 2025.

Verder gingen we in 2024 aan de slag met ons functiehuis en de functiebeschrijvingen; deze waren niet meer herijkt sinds de start van Veluwonen in 2017. Een intensief traject dat we in 2025 gaan afronden.

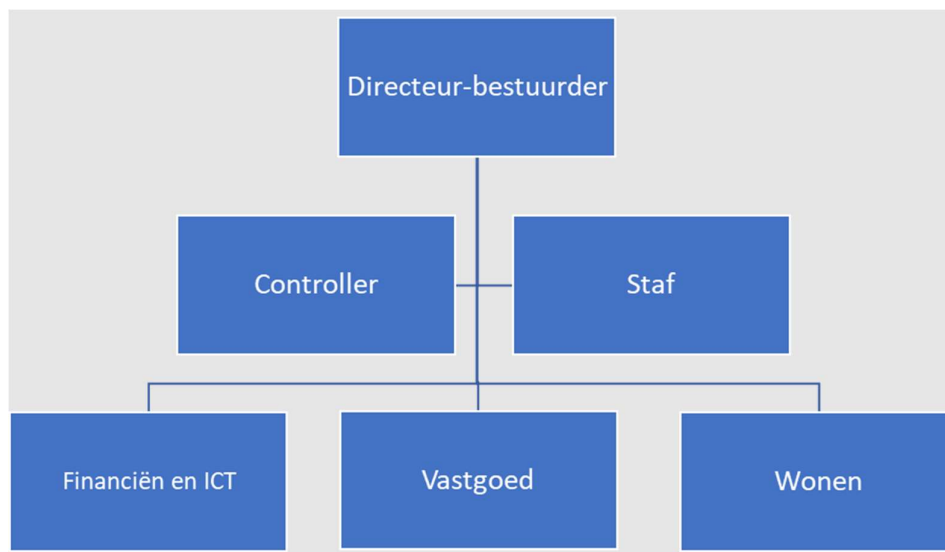
Ook het Generatiepact was onderwerp van gesprek: Veluwonen heeft er in 2024 voor gekozen om collega's vanaf 61 jaar te laten deelnemen aan het Generatiepact.

Daarnaast evalueerden we de uitkomsten van het traject 'Rendement van Geluk'.

Ook de overstap naar een nieuw HR- en salarissysteem vroeg veel aandacht en hebben we naar volle tevredenheid kunnen afronden.

3.2 Aantal medewerkers en organigram

Op 31 december 2024 waren er 48 medewerkers (44,00 fte's) werkzaam bij Veluwonen (2023: 47 medewerkers, 43,15 fte's). Daarnaast maakten we gebruik van 2 externe medewerkers op de afdelingen Wonen en Financiën & ICT.



Het organigram geeft de functie-indeling eind 2024 weer. De directeur-bestuurder vormt met de managers Financiën en ICT, Vastgoed en Wonen het managementteam.

In 2024 hadden we een uitstroom van 5 medewerkers en een instroom van 6 medewerkers.
Op 31 december 2024 is de verhouding man/vrouw: 25/23.

3.3 Arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten zijn binnen Veluwonen secundaire arbeidsvoorwaarden van toepassing. De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn opgenomen in het personeelshandboek. Iedere medewerker heeft hiervan een exemplaar ontvangen en het handboek is digitaal te raadplegen op de Sharepointpagina van Veluwonen.

Arbobeleid

Eind 2024 hadden we 8 bedrijfshulpverleners. Dat is er 1 minder dan in 2023. Er zijn geen meldingen ontvangen van ongevallen op de bouwplaats c.q. bij onderhoud en nieuwbouw in opdracht van Veluwonen. Daarnaast is in 2024 de RI&E geactualiseerd en getoetst.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2024 was 4,83% (t.o.v. 3,95% in 2023). Dat is een kleine stijging ten opzichte van 2023, maar nog steeds op een aanvaardbaar niveau. Het onderwerp ziekteverzuim heeft wel continue onze aandacht en is regelmatig onderwerp van gesprek tussen MT en P&O.

Veluwonen maakt gebruik van de maatwerkregeling en heeft een contract met een zelfstandig bedrijfsarts.

Scholing en opleiding

Ieder jaar wordt met elke medewerker een ontwikkelgesprek gevoerd. Ontwikkeling van de medewerker is daarin het hoofdonderwerp. Manager en medewerker bespreken samen welke wensen er liggen met betrekking tot ontwikkeling en hoe zich dat verhoudt tot de visie en doelen van Veluwonen. In 2024 is er € 88.700 besteed aan scholing, opleiding en persoonlijke ontwikkeling. Deze besteding is zowel vanuit het budget 'algemene opleidingskosten' als uit het Individueel Loopbaan Ontwikkelings Budget gekomen. Dit laatste budget is een individueel budget waarop iedere medewerker volgens CAO recht op heeft.

3.4 Intern overleg en ondernemingsraad

De overlegvormen binnen Veluwonen hebben een drieledig doel:

- Vaststellen en afstemmen van beleidsaangelegenheden
- Afstemmen van praktische en organisatorische kwesties
- Overdracht/uitwisseling van informatie

De terugkerende overlegvormen die in dit verband kunnen worden genoemd, zijn:

- RvC-vergaderingen
- MT
- MT Groot
- Projectenoverleg
- Weekstart (op afdelingsniveau)
- Veluwerken-middagen

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat ultimo 2024 uit 3 leden. Voorzitter is Rik Klaasen. De secretaris Marcel Hermesen heeft in 2024 afscheid genomen en is vervangen door Kees Koren. Lid is Antoinette Martijnse. De OR heeft in 2024 8 keer overleg gehad met de directeur en 2 keer met een afvaardiging van de RvC.

Belangrijke onderwerpen die op de agenda stonden:

- dagelijkse gang van zaken/processen
- koersplan
- personele wijzigingen en vacatures
- werkdruk
- ziekteverzuim
- overstap HR- en salarissysteem
- ICT-visie
- CAO-onderhandelingen
- Rendement van Geluk onderzoek
- generatiepact
- SPP
- RI&E

Tevens heeft de OR advies/instemming gegeven op de volgende thema's:

- Integriteitscode
- Aangepast beleid Veluwerken
- Vitaliteitsbudget
- Actualisatie functiegebouw

4. Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord Raad van Commissarissen (RvC)

Veluwonen draagt de verantwoordelijkheid haar huurders te voorzien van goede, duurzame, prettige en betaalbare woningen. Een uitdagende opgave en één waarvan wij, als Raad van Commissarissen, het afgelopen jaar hebben gezien dat alle medewerkers, het management en de bestuurder zich hiertoe met volle overtuiging hebben ingezet. Wij hebben dit proces met aandacht gevolgd, bevestigd en waar nodig ondersteund, zodat Veluwonen haar ambities kan waarmaken.

In 2024 zagen we dat de volkshuisvesting voor steeds meer vragen in de samenleving de oplossing is geworden. Een derde van de bijna 1 miljoen nieuw te bouwen huizen wordt de komende jaren door woningcorporaties ontwikkeld. Om Nederland “Paris Proof” te maken, kijken samenleving en overheid daarnaast naar woningcorporaties om woningen te isoleren en de energietransitie te versnellen. In het maatschappelijk netwerk opereert de woningcorporatie bovendien steeds meer als verbindende spil tussen overheden, maatschappelijke partners en bewoners. Al met al een pittige en grote maatschappelijke opgave.

Tegelijkertijd stapelen de uitdagingen om deze problemen op te lossen zich op: Netcongestie staat verduurzaming in de weg, onzekerheid over het verdienmodel maakt warmtenetten lastig haalbaar, en de procedures voor het realiseren van nieuwbouw zijn stroperig. De tekorten in de uitvoeringscapaciteit bij alle partijen in de keten vertragen de oplossingen.

Veluwonen laat zich hierdoor niet uit het veld slaan. De organisatie kijkt hierin vooruit, stroopt de mouwen op en zoekt naar mogelijkheden om haar maatschappelijke opdracht uit te voeren. Samen met haar huurders, belanghebbenden en medewerkers is het nieuwe Koersplan tot stand gekomen. Dit plan markeert de richting waarin Veluwonen wil groeien: samen de buurt maken, meer mensen een fijn thuis geven en een groene corporatie worden. Als Raad van Commissarissen hebben wij erop gelet dat Veluwonen haar keuzes maakt met een toekomstgerichte blik, een solide financiële basis en met oog voor huurders en belanghebbenden. We zien hoe de organisatie haar koers met hoofd en hart volgt en tegelijk inspeelt op veranderingen in de wereld om zich heen.

De mooie resultaten van Veluwonen komen uitgebreid aan bod in dit jaarverslag. Het is echter de wijze waarop Veluwonen in deze werkzaamheden het contact zoekt met haar huurders en andere belanghebbenden waarmee zij het verschil kan maken én maakt. Om deze werkwijze kracht bij te zetten herformuleerde de organisatie haar kernwaarden tot: persoonlijk, verbindend en durf.

Onze dank gaat uit naar onze belanghebbenden voor het door hen gestelde vertrouwen in Veluwonen. Dezelfde woorden van dank en waardering gaan ook uit naar alle medewerkers van Veluwonen: zij zijn het hart van de organisatie, met aan het roer een bevlogen managementteam en bestuurder. Op maatschappelijk, volkshuisvestelijk en financieel vlak was 2024 een jaar om trots op te zijn! Als Raad van Commissarissen kijken we met vertrouwen naar de toekomst en blijven we ons inzetten om de organisatie te ondersteunen en -waar nodig- scherp te houden.

Els Birkenhäger
Voorzitter RvC

Toezichthouder, werkgever, klankbord en verbinder

Als RvC zien wij voor onszelf vier belangrijke rollen:

1. de rol van toezichthouder op het uitgevoerde beleid;
2. de rol van werkgever ten aanzien van de bestuurder;
3. de rol van klankbord ten behoeve van de bestuurder (gevraagde en ongevraagde advisering); en
4. de rol van verbinder in het maatschappelijke netwerk.

De wijze waarop wij deze rollen in de praktijk uitvoeren hebben we vastgelegd in de toezichtvisie, die in 2022 in samenspraak met de directeur-bestuurder is geactualiseerd. Hierin verwoorden wij ook de wijze waarop door ons als RvC invulling wordt gegeven aan de kernwaarden van Veluwonen.

De rollen toezichthouder en werkgever kennen een wettelijke basis en verantwoorden wij in dit verslag.

1. Toezichthouder

Toezichtvisie

De door de RvC opgestelde toezichtvisie beschrijft onder meer wat de RvC onder goed toezicht verstaat en namens wie ze dit uitvoert. De toezichtvisie geeft antwoord op vragen over taakopvatting, doel en functie. De RvC is intrinsiek gemotiveerd om vanuit de maatschappelijke opgave toezicht te houden. We benadrukken dat besluiten en afwegingen van de RvC transparant en uitlegbaar zijn. Veluwonen is een lerende organisatie en dat leggen we vast in onze toezichtvisie. De visie stimuleert tot reflectie op-, en het gesprek over het (maatschappelijk) presteren van de organisatie en de onderlinge relatie tussen de toezichthouders, de bestuurder en de medewerkers.

Toezichtkader

De RvC ziet erop toe dat Veluwonen een maatschappelijke koers vaart, waarin vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, uiteraard binnen de kaders die wet- en regelgeving hieraan stellen. Het toezichtkader van de RvC is nader uitgeschreven in onderstaande documenten, die op de website van Veluwonen zijn te raadplegen.

Extern toezichtkader	Intern toezichtkader
Governancecode woningcorporaties	Statuten
Woningwet	Bestuursreglement
Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement RvC
Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement Selectie- en remuneratiecommissie
	Reglement Auditcommissie
	Reglement financieel beleid en beheer
	Verbindingenstatuut
	Treasurystatuut
	Integriteitscode
	Klokkenluidersregeling

Besturings- en beheersingskader

Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezichthouden en is erop gericht om de corporatie op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen. Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend bij het toezichthouden. Er zijn kaders die betrekking hebben op de besturing en kaders die betrekking hebben op de beheersing van de organisatie. De documenten die onderdeel uitmaken van het besturings- en beheersingskader zijn in onderstaande tabel beschreven.

Besturingskader	Beheersingskader
Visiedocument	Financiële kaders (meerjarenbegroting)
Strategisch voorraadbeleid	Liquiditeitsbegroting
Ondernemingsplan	Investeringsstatuut
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Algemene inkoopvoorwaarden
Jaarplan	Risicobeheersingskader
Prestatieafspraken	Procuratiereglement

Commissies

De RvC kent een Selectie- en Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. Deze commissies doen ter informatie en advisering van de RvC verslag van hun vergaderingen. De besluitvorming blijft voorbehouden aan de RvC.

De Selectie- en Remuneratiecommissie doet onder andere voorstellen aan de RvC over:

- de bezoldiging en beoordeling van de directeur-bestuurder;
- de vergoeding van de leden van de RvC;
- permanente educatie;
- herbenoeming van RvC leden.

De Auditcommissie beoordeelt en houdt toezicht op onder meer:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de fasedocumenten in het kader van investeringen;
- de rol en het functioneren van de interne controller;
- de relatie met de accountant, waaronder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en het controleprogramma;
- de financiering en de fiscaliteit van de corporatie;
- de beheersing van-, en ontwikkelingen op het gebied van ICT, digitalisering en cybersecurity;
- de jaarrekening, het accountantsverslag, het jaarverslag en de periodieke rapportages;
- de begroting voor het eerstkomende jaar en de meerjarenbegroting;
- het, samen met de accountant, adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het werkplan van de interne controller en het kennis nemen van de bevindingen van de interne controller;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de accountant.

Governancecode woningcorporaties

In 2024 is de Governancecode woningcorporaties geëvalueerd en vervolgens aangepast. In deze gewijzigde versie is meer structuur aangebracht en de nadruk meer komen te liggen op integriteit, maatschappelijke verantwoordelijkheid en doelmatigheid. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is het verplicht om de code te volgen. De RvC van Veluwonen onderschrijft de code. Veluwonen voldoet aan de inhoud van de Governancecode en wijkt daar niet van af.

Besluiten

De RvC besluiten zijn opgenomen in bijlage 1 van het RvC verslag.

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Veluwonen voldoet aan de voorwaarden voor het Verlicht Regime ten aanzien van de huuropbrengsten en investeringen in niet-DAEB bezit. Waar mogelijk wordt het niet-DAEB bezit afgebouwd.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is opdrachtgever voor de accountant. De RvC beoordeelt de overeenkomst met de accountant. Vanaf het boekjaar 2018 is Baker Tilly (Netherlands) N.V. de accountant van Veluwonen. Eind 2023 heeft Baker Tilly aangekondigd dat het boekjaar 2024 het laatste jaar zal zijn dat zij optreden als accountant voor Veluwonen. In 2024 heeft de AC - namens de RvC en in samenspraak met de organisatie - een accountant geselecteerd. Op 25 november is het selectieadvies in de RvC vastgesteld. BDO Audit & Assurance B.V. wordt vanaf boekjaar 2025 de accountant van Veluwonen.

Managementletter 2024

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Eind 2024 is de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen over het verslagjaar 2023. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zijn beoordelingsbrief medio 2024 verzonden. De beoordelingen van beide instanties gaven geen aanleiding tot aanpassingen in het beleid en de uitvoering.

Veluwonen is deelnemer aan relevante benchmarks zoals de Aedes benchmark en de KWH-onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden afgezet tegen de eigen cijfers en de verschillen worden geanalyseerd.

De RvC is betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de drie gemeenten (Apeldoorn, Brummen en Rheden) en de huurdersbelangenorganisatie (Stichting Huurdersbelangen Samen Eén). De directeur-bestuurder praat de RvC regelmatig bij over de uitgangspunten en de voortgang.

De RvC stelt jaarlijks het jaarverslag (inclusief de jaarrekening) vast. Dit gebeurt uiterlijk zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar. Dit is afgelopen jaar ook gebeurd met het jaarverslag van 2023. De aanbevelingen van de accountant zijn weer besproken tussen RvC en de directeur-bestuurder in aanwezigheid van de controller. Hiermee voldoen we aan artikel 35 lid 3 van de Woningwet.

Dialogoog met belanghebbenden

Een delegatie vanuit de RvC heeft in 2024 twee keer regulier overlegd met Samen Eén en tweemaal een overleg gehad met de Ondernemingsraad. Door die overleggen krijgt de RvC gevoel bij de thema's die onder huurders en medewerkers van Veluwonen leven. Vanuit de RvC is er op twee momenten betrokkenheid geweest bij sessies in het kader van het nieuwe Koersplan. Tijdens deze sessies was er gelegenheid huurders, collega's en stakeholders van Veluwonen te ontmoeten. Een afvaardiging van de RvC was aanwezig bij een bijeenkomst voor huurdersorganisaties in de Stedendriehoek en bij de nieuwjaarsreceptie van de gemeente Brummen. Ook zijn er in 2024 weer RvC leden aanwezig geweest bij bijeenkomsten die in het teken stonden van het bezoeken en beleven van een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten. Bij enkele van deze bijeenkomsten waren ook afgevaardigden vanuit de gemeenteraad en/of gemeentebestuur aanwezig.

Risicobeheersing

De RvC houdt toezicht op de verdere uitwerking van integraal risicomanagement door de organisatie. Zowel met het invoeren van kengetallen als met het aangaan van het gesprek over de gewenste cultuur (waarden en normen in handelen of niet-handelen). Integriteit en transparantie zijn daarbij kernwaarden.

In de verbetering van het risicobeheersingskader wordt gebruik gemaakt van de opmerkingen door de accountant in de managementletter.

Verbindingen

Veluwonen verricht sinds 2020 de activiteiten uitsluitend vanuit de toegelaten instelling. Alle verbindingen zijn in 2020 opgeheven.

2. Werkgever

Invulling werkgeversrol voor de directeur-bestuurder

De RvC heeft met ingang van 1 oktober 2021 Vincent Buitenhuis aangesteld als directeur-bestuurder. In Vincent heeft Veluwonen een bestuurder met hart voor diens maatschappelijke opdracht en de volkshuisvesting. Ook in 2024 heeft hij op goede wijze leidinggegeven aan de organisatie. De directeur-bestuurder functioneert daarbij in lijn met de statutaire uitgangspunten en het daarop gebaseerde bestuursreglement.

De Selectie- en remuneratiecommissie ziet toe, onder andere aan de hand van rapportages van Veluwonen, oordelen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties, dat wordt voldaan aan de gestelde normen en dat Veluwonen in control is. De RvC wint voor de beoordeling van de bestuurder verder advies in bij het managementteam, bij de ondernemingsraad en bij Samen Eén.

Medio 2024 heeft er een voortgangsgesprek met de bestuurder plaatsgevonden. Begin december 2024 heeft de Selectie- en remuneratiecommissie met hem het functioneren en de behaalde resultaten voor het jaar 2024

besproken. De RvC constateert, na het ontvangen positief advies van de Selectie- en Remuneratiecommissie dat de bestuurder in 2024 naar behoren en tevredenheid heeft gefunctioneerd.

Bezoldiging directeur-bestuurder 2024 en het aantal behaalde PE-punten in 2022-2024

Op grond van het gestelde in de Wet Normering Topinkomens (WNT) is Veluwonen ingedeeld in klasse E en bedraagt de maximale beloning in 2024 € 170.000. De beloning in 2024 van Vincent Buitenhuis blijft hieronder.

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten 2022-2024
V. (Vincent) Buitenhuis	€ 128.892	€ 20.084		€ 148.976	179

Een bestuurder moet over een periode van drie jaar 108 PE-punten (Permanente Educatie) behalen. Deze regel stimuleert, structureert en monitort de scholing van bestuurders. In 2024 zijn 69 PE punten behaald, waarmee de bestuurder op koers zit voor het noodzakelijk te behalen aantal punten.

Nevenfuncties bestuurder

Uit hoofde van zijn functie is de bestuurder lid van de Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties (Aedes), bestuurslid van de stichting VSW, voorzitter van de stichting BWSA en bestuurslid van Woonkeus Stedendriehoek. Al deze functies zijn onbezoldigd

Belangentegenstellingen en integriteit

Er is bij Vincent Buitenhuis geen belangentegenstelling vastgesteld tussen zijn nevenactiviteiten enerzijds en zijn activiteiten voor Veluwonen anderzijds. Ook zijn er geen integriteitsmeldingen ten aanzien van hem gedaan.

Over de RvC

Profielschets

De RvC heeft profielschetsen opgesteld voor haar samenstelling en vindt dat daarin sprake is van uitgebalanceerde competenties en deskundigheden. Deze zijn mede gebaseerd op de Governancecode, de door VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht en de Woningwet. De RvC vindt dat er een goede diversiteit in competenties en spreiding over de leden is om optimaal te kunnen functioneren op alle taakgebieden.

Samenstelling

De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan er twee worden benoemd op voordracht van Samen Eén.

Naam	Benoeming	Einde huidige zittingstermijn	Herbenoembaar	Benoemd op voordracht van Samen Eén
J. (Jan) Meems	01-01-2017	31-12-2024	nee	nee
E.T.M. (Els) Vegter-van Veggel	01-01-2019	31-12-2026	nee	ja
B. (Beatrijs) van Riessen	01-06-2020	31-05-2028	nee	nee
M. (Marthijn) Keijzer	01-01-2021	31-12-2028	nee	nee
M.C. (Michel) Bloemsma	01-01-2022	31-12-2025	ja	ja

Els Vegter-van Veggel is tussentijds aftredend per 30-06-2025.

Benoemingen

RvC-leden worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Na 4 jaar kan een herbenoeming plaatsvinden voor wederom 4 jaar. In totaal kan een lid een maximale zittingstermijn hebben van 8 jaar. Met ingang van 1 juni 2024 is Beatrijs van Riessen herbenoemd als lid van de RvC. Eind 2024 is besloten tot herbenoeming van Marthijn Keijzer als lid van de RvC per 1 januari 2025.

Naam	Functies in RvC in 2024	Beroep	Nevenfuncties in 2024	Specifieke deskundigheid
J. Meems (1961)	Voorzitter RvC, Lid Selectie- en remuneratiecommissie	Strategisch adviseur / Risk- en Compliance-officer bij Stichting Siza (tot 1 oktober 2024) Zelfstandig adviseur, HbH interim- en projectmanagem ent	- Lid RvT Stichting Attent Zorg en Behandeling - Lid RvC Stichting Woonpalet Zeewolde	Governance & organisatie, Volkshuisvesting en Financiën & Control
E.T.M. Vegter-van Veggel (1976)	Vicevoorzitter RvC, Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Hoofd Bestuurszaken en Bestuurssecretari s bij de Coöperatieve Rabobank U.A. (t/m november 2024)	- vrijwilliger Rode Kruis "Restoring Family Links" (t/m november 2024)	Governance & organisatie en Juridisch
B. van Riessen (1961)	Lid RvC	Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Estinea	- Bestuurslid Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN) (tot 1 oktober 2024) - Bestuurslid stichting POS NL - Bestuurslid stichting Bind! (tot 1 juli 2024)	Maatschappelijk & Zorg en Governance & organisatie
M. Keijzer (1991)	Lid RvC Lid Auditcommissie	t/m 31-07-2024 Manager Bedrijfsbureau bij Woningstichting Eigen Haard m.i.v. 01-08-2024: Programmamana ger Techniek & Projecten bij TenneT TSO		Vastgoed & Volkshuisvesting
M.C. Bloemsm a (1974)	Lid RvC, Voorzitter Auditcommissie	Bestuurder bij NV SRO	Lid RvT Stichting Viattence	Financiën & control en Volkshuisvesting

Procedure werving en selectie RvC lid

In het voorjaar van 2024 is voor de voorzitter van de RvC een werving- en selectieprocedure gestart. Dit vanwege het vertrek van Jan Meems in verband met het bereiken van zijn maximale zittingstermijn. Het selectietraject is vormgegeven in samenwerking met werving- en selectiebureau Beljon Westerterp en in nauwe samenspraak met de directeur-bestuurder en HBO Samen Eén. Uit dit selectietraject is Els Birkenhäger als meest geschikte kandidaat naar voren gekomen. Zij is door de RvC benoemd tot lid en voorzitter van de RvC met ingang van 1 januari 2025.

Het functioneren van de RvC

Integriteit

Ieder RvC-lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door ondertekening geeft een commissaris aan dat hij/zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen.

Onafhankelijkheid

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de directeur-bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De RvC-leden hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Veluwonen. Hierdoor is gewaarborgd dat de RvC-leden op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de RvC, die hier vervolgens hun oordeel over vormen. In het verslagjaar 2024 zijn er drie meldingen gedaan van (mogelijk) tegenstrijdige belangen, waarvan de RvC in samenspraak met directeur-bestuurder na zorgvuldige overweging heeft vastgesteld dat er geen sprake van belangenverstrengeling is.

Controle vastgoedbezit

Medio 2023 publiceerden verschillende media over de verhuur van woningen door bestuurders en commissarissen. Naar aanleiding daarvan hebben Aedes en VTW een handreiking “opnieuw beoordelen vastgoedbezit” vastgesteld ter verduidelijking van de Governance Code. Naar aanleiding van deze handreiking is het onderwerp besproken in de RvC en hebben bestuurder en commissarissen verantwoording afgelegd over ieders vastgoedbezit. De conclusie van dit gesprek is dat allen acteren conform de handreiking “opnieuw beoordelen vastgoedbezit”. Daarnaast is de afspraak gemaakt dat de geldende situatie jaarlijks wordt herijkt en dat een voorziene wijziging in de vastgestelde situatie tijdig moet worden gemeld, waarna deze zal worden beoordeeld op passendheid.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht waarde aan aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Veluwonen. Door geregelde uitingen in interne communicatiemiddelen en door geregelde contacten informeel willen we dat de organisatie en belanghebbenden ons als laagdrempelig ervaren. Daarnaast is de RvC bereikbaar via het secretariaat van Veluwonen.

Meldingsplicht

Voor RvC's van toegelaten instellingen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij onder meer financiële problemen, twijfel over de integriteit of het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit zo spoedig mogelijk aan de Autoriteit woningcorporaties te melden. Hiertoe was in 2024 geen aanleiding.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie alle relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Veluwonen.

De RvC laat zich ook informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. De RvC wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Veluwonen. Zo zijn er gesprekken gevoerd met de ondernemingsraad, Samen Eén, de controller en de accountant.

Daarnaast heeft de RvC verscheidene externe bijeenkomsten bijgewoond:

Datum	Bijeenkomst	Deelnemers
Januari 2024	Nieuwjaarsreceptie gemeente Brummen	Jan Meems
Maart 2024	Aanwezigheid gesprek huurder ihkv Koersplan	Beatrijs van Riessen
April 2024	Aanwezigheid netwerkbijeenkomst Koersplan	Els Vegter Marthijn Keijzer

April 2024	Periodiek overleg OR	Jan Meems Els Vegter
April 2024	Periodiek overleg Samen Eén	Els Vegter Michel Bloemsma
April 2024	Start bouw de nieuwe Beekwal, Eerbeek	Marthijn Keijzer Michel Bloemsma Beatrijs van Riessen
Mei 2024	Bijeenkomst voor huurdersorganisaties Woonkeus Stedendriehoek	Michel Bloemsma
Juni 2024	Feestelijk ontbijt start plaatsing tijdelijke woningen Veldkantweg	Jan Meems Marthijn Keijzer
Juli 2024	Ontwikkelgesprek visitatiecommissie	Jan Meems Michel Bloemsma
November 2024	Periodiek overleg Samen Eén	Michel Bloemsma
December 2024	Workshop n.a.v. afscheid Jan Meems	Allen

De RvC vindt dat de planning- en controlcyclus van Veluwonen goed functioneert en ervaart dat deze toereikende informatie biedt voor haar toezichthoudende taak. De specifieke doelen die Veluwonen zich stelt, worden in meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daartoe aanleiding is. Verandering van omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Vergaderingen

- Aantal vergaderingen RvC: 5
- Aantal vergaderingen Auditcommissie: 5
- Aantal vergaderingen Selectie- en remuneratiecommissie: 2

Bovenstaande aantallen betreffen reguliere vergaderingen. Daarnaast zijn er voor specifieke onderwerpen enkele themabijeenkomsten geweest van de RvC en haar commissies.

Lidmaatschap

Alle RvC-leden zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Zelfevaluatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, waarin het eigen functioneren centraal staat. De zelfevaluatie 2024 heeft plaatsgevonden op 20 november 2024, deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De belangrijkste inzichten die uit de zelfevaluatie naar voren kwamen, zijn:

- We zijn afgelopen jaar gegroeid als team, in balans gekomen en vinden dat we professioneel en effectief werken.
- We hebben een hoge mate van professionaliteit, werken consistent en we willen tegelijkertijd alert zijn dat we vervolgens niet “achteroverleunen”.
- We willen meer visie vormen op onze externe netwerken en daar concrete acties aan verbinden.
- We zien dat de corporatie steeds meer de oplossing voor alles is en willen ons buigen over de strategische dilemma’s die dit met zich meebrengt.

De inzichten uit de zelfevaluatie zal de RvC in 2025 verder concretiseren met de directeur-bestuurder.

Permanente educatie

RvC-leden moeten, uit hoofde van hun VTW-lidmaatschap, in een jaar een minimaal aantal PE-punten (5) behalen, waarbij het is toegestaan om een eventueel overschot aan behaalde PE-punten eenmalig door te schuiven naar

het volgende jaar. Alle RvC-leden hebben hieraan voldaan. Hiermee is invulling gegeven op de door de wet bepaalde noodzakelijke kennis- en vaardigheidsontwikkeling van de RvC-leden.

Bezoldiging (exclusief BTW) en behaalde aantal PE-punten

De bezoldiging voor RvC-leden is afhankelijk van de functie en het al dan niet zitting hebben in de Auditcommissie c.q. de Selectie- en remuneratiecommissie. Voor 2024 is onderstaande bezoldiging van toepassing. Deze past binnen de VTW-beroepsregel en andere van toepassing zijnde wetten en regelgeving, en is onafhankelijk van de prestaties van Veluwonen.

Naam	Functie	Bezoldiging in 2024	Behaalde PE-punten in 2024
J. Meems	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie	€ 20.400	9
E.T.M. Vegter-van Veggel	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	€ 13.600	6
B. van Riessen	Lid RvC	€ 12.400	1 ^[1]
M. Keijzer	Lid RvC Lid Auditcommissie	€ 13.600	3 ^[1]
M.C Bloemsma	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	€ 13.600	6

^[1] Voldoende PE-punten behaald vanwege overschot in 2023

Veluwonen stelt daarnaast een opleidingsbudget ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering. Daarnaast komt de premie van de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering voor rekening van Veluwonen. Deze verzekeringen zijn afgesloten in verband met het uitoefenen van de functie.

Tot slot

Vooruitblik 2025

Veluwonen blijft werken aan een fijn thuis voor haar bewoners, aan het stimuleren van vitale buurten en het prettig ouder kunnen worden in je eigen buurt. Verder vindt Veluwonen het belangrijk om door verduurzaming en circulariteit te groeien naar een groene corporatie, in haar dienstverlening naar huurders zichtbaar en dichtbij te zijn en te werken aan de verdere professionalisering van de interne organisatie.

Als RvC zien wij erop toe dat er sprake blijft van een goede balans tussen onze maatschappelijke en organisatorische opgaven, maar ook tussen de verwoorde ambities en het vermogen van de organisatie. Daarbij houden we het komende jaar ook oog voor de externe factoren die ons beïnvloeden.

In 2025 gaat Veluwonen aan de slag met de implementatie van het Koersplan 'Bouwen aan duurzame buurten'. We willen meer zichtbaar zijn in de buurt. In 2025 onderzoeken we wat buurten nodig hebben en hoe we hier aan kunnen bijdragen in 2026, 2027 en 2028.

Ook gaan we nieuwe woonconcepten verkennen en gaan we meer aandacht besteden aan projectontwikkeling. Om de beweging naar een groene corporatie te maken gaan we bij elke uitvraag aannemers uitdagen om met natuurlijke en duurzame producten te komen. Alleen dan kunnen we de beweging in gang zetten om meer biobased bouwen mogelijk te maken.

Al deze werkzaamheden zijn vastgelegd in ons jaarplan en onze begroting. Vanuit de nationale prestatieafspraken ligt er een duidelijke opgave voor Veluwonen voor de komende jaren. In 2025 worden deze afspraken voor de periode 2026-2027 vertaald in prestatieafspraken met de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden. Het komende jaar zet Veluwonen zich volop in om deze ambities te realiseren. Met als resultaat dat nog meer mensen

betaalbaar kunnen wonen, voor meer mensen de energielasten dalen en het wooncomfort stijgt, en onze dorpen nog prettiger zijn om te wonen.

Bijlage 1 Besluitenlijst

Nr.	Besluit	Omschrijving	Besloten
1	Herbenoeming Beatrijs van Riessen	De RvC besluit tot herbenoeming van Beatrijs van Riessen onder voorbehoud goedkeuring Aw.	februari-24
2	Inkoopvoorwaarden	De RvC keurt de gewijzigde inkoopvoorwaarden goed.	februari-24
3	Fasedocument afronding initiatiefase en start realisatie nieuwbouwwoningen Hoenderloo.	De RvC keurt het fasedocument goed.	februari-24
4	Fasedocument afronding initiatiefase en start realisatie 8 nieuwbouwwoningen Laag-Soeren	De RvC keurt het fasedocument goed.	februari-24
5	Fasedocument Oud Eerbeek fase 2 en 3 eind initiatiefase / start ontwerpfase	De RvC keurt het fasedocument goed.	april-24
6	Integriteitscode 2024	De RvC stelt de integriteitscode 2024 vast.	april-24
7	Jaarrekening, jaarverslag	De RvC stelt het jaarverslag vast en geeft haar goedkeuring aan de jaarrekening en verleent decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid in 2023.	juni-24
8	Herbenoeming Beatrijs van Riessen per 1 juni 2024.	De RvC neemt het besluit Beatrijs van Riessen te herbenoemen per 1 juni 2024 voor een periode van 4 jaar.	juni-24
9	Koersplan 2025-2028	De RvC keurt het Koersplan 2025-2028 goed.	juni-24
10	Intern controleplan 2024	De RvC keurt het intern controleplan 2024 goed	juni-24
11	Fasedocument flexwoningen realisatiefase fase 1	De RvC keurt het fasedocument goed.	september-24
12	Fasedocument afronding initiatiefase/start ontwerpfase Vlinderstraat Beekbergen	De RvC keurt het fasedocument goed.	september-24
13	Nieuwe voorzitter RvC	De RvC besluit Els Birkenhäger, onder voorwaarde van positieve zienswijze Aw, vanaf 1 januari 2025 aan te stellen als voorzitter van de RvC.	september-24
14	Herbenoeming Marthijn Keijzer per 01.01.2025	De RvC besluit Marthijn Keijzer te herbenoemen per 01.01.2025, onder voorwaarde van positieve zienswijze Aw.	september-24
15	Fasedocument realisatiefase Oud Eerbeek fase 2/3	De RvC keurt het fasedocument goed.	september-24
16	Opdracht aan Baker Tilly	De RvC geeft goedkeuring voor de opdracht aan Baker Tilly voor controle boekjaar 2024.	september-24
17	Procedure en werkwijze selectie accountant	De RvC geeft goedkeuring aan de door de AC voorgestelde procedure en werkwijze in de selectie van een nieuwe accountant.	september-24

18	Bezoldiging 2025	De RvC stelt de bezoldiging RvC 2025 vast.	november-24
19	Begroting en jaarplan 2025	De RvC stelt de begroting en het jaarplan 2025 vast.	november-24
20	Fasedocument nieuwbouw Oud Eerbeek	De RvC geeft goedkeuring aan het fasedocument.	november-24
21	Belet en ontstentenis	De RvC gaat akkoord met het voorstel.	november-24
22	Selectie nieuwe accountant	De RvC gaat akkoord met het voorstel BDO aan te stellen als nieuwe accountant.	november-24

Deel 2: jaarrekening 2024

5. Jaarrekening

BALANS voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		652.461	585.698
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.286	8.900
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		26.431	25.981
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor voor eigen exploitatie		7.246	3.158
		697.424	623.737
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.221	1.287
Financiële vaste activa	3		
- latente belastingvorderingen		325	143
- overige vorderingen		349	349
		674	492
Totaal vaste activa		699.319	625.516
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		596	2.917
- overige voorraad		1	1
		597	2.918
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		132	91
- overheid		5	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		868	1.614
- overige vorderingen		894	795
- overlopende activa		0	5
		1.899	2.505
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		1.827	5.893
Totaal vlottende activa		4.323	11.316
TOTAAL ACTIVA		703.642	636.831

PASSIVA	ref.	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen	7		
- herwaarderingsreserve		381.878	332.794
- overige reserves		113.649	166.858
- jaarresultaat		62.370	-4.125
Totaal eigen vermogen		557.897	495.527
Voorzieningen	8		
- voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurering		2.852	4.446
- overige voorzieningen		267	96
Totaal voorzieningen		3.119	4.542
Langlopende schulden	9		
- leningen		114.216	105.447
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		22.822	22.625
- waarborgsommen		125	124
Totaal langlopende schulden		137.163	128.196
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		1.712	1.315
- schulden aan kredietinstellingen		1.146	4.774
- schulden aan gemeenten		1	138
- belastingen en premies sociale verzekeringen		1.521	1.447
- overige schulden		92	38
- overlopende passiva		991	854
		5.463	8.566
TOTAAL PASSIVA		703.642	636.831

RESULTATENREKENING (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2024	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2023
Huuropbrengsten	11	28.892	605	29.497	27.826	597	28.423
Opbrengsten servicecontracten	12	17	0	17	24	0	24
Lasten servicekosten	13	-283	-2	-285	-195	-2	-197
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-2.228	-158	-2.386	-1.986	-128	-2.114
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-14.671	-204	-14.875	-13.429	-207	-13.636
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-1.928	-45	-1.973	-1.872	-43	-1.915
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.799	196	9.995	10.368	217	10.585
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Toegerekende personeelskosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.893	0	5.893	4.730	0	4.730
Toegerekende organisatiekosten		-251	-4	-255	-263	-1	-264
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.804	0	-3.804	-3.330	0	-3.330
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.838	-4	1.834	1.137	-1	1.136
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-9.346	0	-9.346	-9.997	0	-9.997
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	62.695	1.302	63.997	-1.774	-380	-2.154
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	246	7	253	282	60	342
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		53.595	1.309	54.904	-11.489	-320	-11.809
Opbrengsten overige activiteiten		528	15	543	385	8	393
Kosten overige activiteiten		-13	0	-13	-12	0	-12
Nettoresultaat overige activiteiten	23	515	15	530	373	8	381
Overige Organisatiekosten	24	-981	-27	-1.008	-865	-19	-884
Kosten omtrent leefbaarheid	25	-445	-12	-457	-270	-5	-275
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		122	4	126	104	2	106
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.175	-61	-2.236	-2.046	-44	-2.090
Saldo financiële baten en lasten	26	-2.053	-57	-2.110	-1.942	-42	-1.984
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		62.268	1.420	63.688	-2.689	-163	-2.852
Belastingen	27	-1.286	-32	-1.318	-1.246	-27	-1.273
RESULTAAT NA BELASTINGEN		60.982	1.388	62.370	-3.935	-190	-4.125

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2024	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2023
Operationele activiteiten						
Ontvangsten						
Huren	29.138	562	29.700	27.822	585	28.407
- zelfstandige huurwoningen	27.298	228	27.526	26.081	221	26.302
- onzelfstandige wooneenheden	624	0	624	571	0	571
- intramuraal	1.013	0	1.013	980	0	980
- maatschappelijk onroerend goed	203	0	203	190	0	190
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	201	201	0	202	202
- parkeervoorzieningen	0	133	133	0	162	162
Vergoedingen	92	2	94	255	9	264
Overige bedrijfsontvangsten	209	5	214	145	2	147
Renteontvangsten	57	0	57	2	0	2
Saldo ingaande kasstromen	29.496	569	30.065	28.224	596	28.820
Uitgaven						
Personeelsuitgaven	3.910	100	4.010	3.385	87	3.472
Onderhoudsuitgaven	13.026	37	13.063	10.962	88	11.050
Overige bedrijfsuitgaven	4.278	110	4.388	4.188	107	4.295
Rente-uitgaven	2.149	55	2.204	2.007	52	2.059
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	40	0	40	168	0	168
Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	90	2	92	54	1	55
Vennootschapsbelasting	735	19	754	1.424	37	1.461
Saldo uitgaande kasstromen	24.228	323	24.551	22.188	372	22.560
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.268	246	5.514	6.036	224	6.260
(Des)investerings						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden (incl. externe kosten bij verkoop)	4.709	277	4.986	4.650	-1	4.649
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi-periode	768	0	768	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond / overige	0	0	0	4	0	4
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.477	277	5.754	4.654	-1	4.653
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	11.440	0	11.440	6.126	0	6.126
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	7.872	25	7.897	8.479	14	8.493
Aankoop woongelegenheden	0	1.048	1.048	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0	0	545	0	545
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	0	80	80	0	38	38
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	19.312	1.153	20.465	15.150	52	15.202
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.835	-876	-14.711	-10.496	-53	-10.549
FVA						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	16	0	16	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	16	0	16	0	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-13.819	-876	-14.695	-10.496	-53	-10.549

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2024	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2023
<u>Financieringsactiviteiten</u>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	9.000	0	9.000	10.500	0	10.500
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	3.884	0	3.884	9.184	0	9.184
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.116	0	5.116	1.316	0	1.316
Mutatie liquide middelen	-3.434	-630	-4.064	-3.144	171	-2.973
Liquide middelen per 1 januari			5.893			8.866
Tekort liquide middelen per 1 januari			0			0
Liquide middelen per 31 december			1.827			5.893
Tekort liquide middelen per 31 december			0			0

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde € 1.000 tenzij anders vermeld. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector en de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van Veluwonen. Het KvK nummer van Veluwonen is 41041816. Woningstichting Veluwonen is gevestigd op Stuijvenburchstraat 20, 6961 DR te Eerbeek (gemeente Brummen).

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Oordelen en schattingen

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Veluwonen maakt geen gebruik van derivaten.

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

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

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

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

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

(1) Vastgoedbelegging

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Veluwonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk

vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Veluwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Veluwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom ([huursom van de DAEB-tak/ huursom van de niet-DAEB tak]).

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Op 15 maart 2025 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 uitgekomen. Dit nadat op 31 oktober 2024 reeds het concepthandboek was gepubliceerd. De parameters vanuit het handboek zijn het uitgangspunt geweest voor de berekening van de marktwaarde per 31-12-2024.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Vanaf 2022 worden de directe investeringen in het renovatieproject meegenomen bij de berekening van de marktwaardestijging.

Complexindeling

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex dat bestaat uit sociaal en/of commercieel vastgoed. Bij gemengde waarderingscomplexen wordt, nadat de waarde van het gehele complex is bepaald, de waarde gesplitst in het deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel wordt toegerekend.

Doorexploratie- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden, met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploratie- en uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploratie- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploratie- en uitpondscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
- b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
- d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Schattingswijziging beleidswaarde

In de jaarrekening 2024 is een schattingswijziging doorgevoerd in de beleidswaarde. De beleidswaarde van de woongelegenheden wordt niet langer afgeleid van de marktwaarde, maar wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruikmakend van een sociale disconteringsvoet, een gewijzigde exploitatieperiode en gewijzigd onderhoud. De disconteringsvoet is gewijzigd van marktconform naar beleidsconform. De looptijd is gewijzigd van 15 jaar met eindwaarde naar een exploitatieperiode van 60 jaar zonder eindwaarde.

In de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde worden de gehanteerde uitgangspunten nader toegelicht. Aangezien sprake is van een schattingswijziging en niet van een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Macro-economische parameters

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027/2028	2029 ev.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging (regio Veluwe)	9,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (regio Arnhem/Nijmegen)	15,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW doorexploiteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.532 en € 2.327				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW doorexploiteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.303 en € 2.426				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – Extramurale zorgenheden doorexploiteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.243 en € 2.481				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 931 en € 1.223				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 755 en € 1.405				
Beheerkosten - EGW	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49
Beheerkosten - MGW	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33
Beheerkosten – Studenteneenheid	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88
Beheerkosten - Zorgeneid	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2023	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - gereguleerde woningen		6,60%	3,20%	2,70%/2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen		3,60%	3,20%	2,70%/2,00%	2,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld over 5 jaar per marktcomplex, met minimale mutatiekans van 4%				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van +/- 2,45% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 4,87% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

In het doorexploitatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,40% van de berekende waarde van een verhuureenheden.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027/2028	2029 ev.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG	€ 7,33 per m2 bvo exclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 8,91 per m2 bvo inclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud ZOG	€ 11,84 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud BOG	€ 12,29 per m2 bvo exclusief BTW				
Mutatieonderhoud MOG	€ 14,89 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud ZOG	€ 14,89 per m2 bvo inclusief BTW				
Marketing	14,0% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	3,0% van de markthuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2,0% van de markthuur				
Beheerkosten – zorgvastgoed	2,5% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2023	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%	Brummen 0,1305% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1054%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van +/- 2,45% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 4,87% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,40% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027/2028	2029 ev.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67
Beheerkosten - garagebox	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ-waarde				
Disconteringsvoet - garagebox	7,41%	7,41%	7,41%	7,41%	7,41%
Disconteringsvoet - parkeerplaats	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 643,99 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 11,40% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed dat gewaardeerd is op basis van de full-waardering (BOG, MOG, Zorg) is in 2024 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur welke is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl).

Toepassing vrijheidsgraden

Voor het onderstaande vastgoed is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden zijn ten opzichte van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Veluwonen opereert.

	Loenenseweg 88 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	Loenenseweg 90 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	De Beekwal Eerbeek <i>Intramurale zorg</i>	Stuijvenburchstraat 29 Eerbeek <i>Kantoorruimte</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	108 (gemiddeld)	117	130	95
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,75% (gemiddeld)	8,75%	0,0%	7,25%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,75%	7,75%	7,50%	6,25%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	100,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Loenenseweg 6 Eerbeek <i>Winkels</i>	Huijgenshof Eerbeek <i>Activiteitencentrum</i>	Kattedoorn Eerbeek <i>Standplaatsen</i>	Veldheim Hoenderloo <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	114 (gemiddeld)	120	96	82
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,25%	6,25%	8,5%	10,5%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,25%	5,25%	8,0%	9,50%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Van Zwietenlaan Laag-Soeren <i>Standplaatsen</i>	Kulturhus Laag-Soeren <i>Activiteitencentrum</i>	Bruisbeek Loenen <i>Activiteitencentrum</i>	KWH Uddel <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	51	82	93	67
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,5%	9,5%	9,0%	10,5%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	8,5%	8,0%	9,5%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Tolzicht Brummen <i>intramurale zorg</i>	Tolzicht Brummen <i>aanleunwoningen</i>	Akkergeelster Brummen <i>begeleid wonen</i>	De Wezeboom Brummen <i>begeleid wonen</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	242	168	242	168
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	7,75%	7,0%	7,25%	7,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,75%	6,0%	6,0%	6,25%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Buiten de Veste (hoofd) Brummen <i>extramurale zorg</i>	Buiten de Veste (A en B) Brummen <i>intramurale zorg</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>standplaatsen</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>woonwagens</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	247	247 (gemiddeld)	27	108
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	7,25%	7,25% (gemiddeld)	8,5%	9,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,25%	6,25%	8,0%	8,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	ja	n.v.t.

De toename van de marktwaarde in 2024 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

	DAEB	Niet DAEB
<i>Stand 1 januari 2024</i>	587.672	9.114
<i>Voorraadmutaties</i>	-575	1.218
<i>Vastgoedgegevens</i>	25.568	780
<i>Methodische wijzigingen</i>	2.258	20
<i>Validatie</i>	-11.222	-167
<i>Markontwikkelingen</i>	49.128	320
<i>Stand 31 december 2024</i>	652.829	11.285

Bovenstaande marktwaarde opstelling is inclusief de voorraadpositie van 368.000 per 31-12-2024.

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Veluwonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Veluwonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie (indien full-versie). Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Veluwonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Veluwonen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur. In specifieke complexen wordt hiervan afgeweken. De gemiddelde streefhuur bedraagt € 628,20.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Veluwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
 - De norm voor onderhoud wordt bepaald over een periode van 60 jaar van het complex.
 - De gemiddelde onderhoudsnorm voor de woningen is € 2.882.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Veluwonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
 - De norm voor algemeen beheer wordt bepaald over een periode van 25 jaar van het complex.
 - De gemiddelde norm voor algemeen beheer voor de woningen is € 925.
5. De discontovoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Disconteringsvoet wordt opgebouwd door een positieve risicovrije rentevoet van 2,45% verhoogd met de vastgoedsectorspecifieke opslag van 4,87% en verhoogd met een opslag voor het markt- en objectrisico.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)				
	2024	2024	2023	2023
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		664.115		594.598
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-167.378		-63.021	
Betaalbaarheid (huren)	-153.685		-166.342	
Kwaliteit (onderhoud)	-94.994		-96.709	
Beheer (beheerkosten)	-2.036		-5.621	
Disconteringsvoet	170.545		0	
Subtotaal		-247.548		-331.695
Beleidswaarde		416.568		262.903

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	23.606
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-25.422
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-1.627
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	1.627
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-15.162
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	15.162

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Veluwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden

gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VoV, dus rekening houdend met de gemaakte afspraken over de verdeling van de waardemutatie sinds de initiële verkoop. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

De terugkoopverplichting c.q. het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft."

(2) Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grondkosten wordt niet afgeschreven.

(3) Financiële vaste activa

Actieve latente belastingvorderingen

Voor de actieve latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor Veluwonen geldende rente voor langlopende leningen (2,057%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Overige vorderingen

De bij verkoop van Koopstart-woningen verleende korting zal bij doorverkoop door de koper aan Veluwonen moeten worden terugbetaald. Deze vordering is als langlopende vordering opgenomen onder de Financiële vaste activa.

(4) Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad onverkochte woningen betreft woningen met een terugkoopplicht die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht. Deze woningen worden gewaardeerd tegen de bestede kosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde wordt bepaald op basis van taxaties of recente verkoopprijzen van referentiewoningen.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed en grondposities die niet langer in exploitatie zijn en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

Gezien de geringe omzet van materiaal en de relatief geringe voorraad is gekozen voor een ijzeren voorraad systeem. Hierbij wordt de voorraad per balansdatum niet geïnventariseerd, en vormen de gedane inkopen het materiaalverbruik.

(5) Vorderingen

De vorderingen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde, onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

(6) Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare spaartegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

(7) Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op complexniveau. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie, vastgoed bestemd voor verkoop en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

(8) Voorzieningen

Overige voorzieningen

Jubileumuitkering:

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea-uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Voorziening generatiepact

Het generatiepact is onderdeel van de CAO woondiensten. Met het generatiepact kunnen oudere werknemers tegen gunstige voorwaarden minder werken. De regeling houdt in dat medewerkers 80% van de oorspronkelijke uren werken tegen 90% salaris en 100% pensioenopbouw.

De voorziening voor het generatiepact bestaat uit de toekomstige verplichtingen op salaris (10%) en pensioenlasten (20%) rekening houdend met leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van de medewerkers die gebruik maken van het generatiepact.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en grootonderhoud:

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder post 'overige waardeveranderingen'.

(9) Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde en worden, afhankelijk van contractuele afspraken, afgelost op basis van annuïteiten, fixe-aflossing of volgens de lineaire aflossingsmethode.

Agio Vestia

Overeenkomstig de waarderingsgrondslag van woningcorporaties voor (langlopende) schulden, worden deze bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de zogenaamde effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als interest verwerkt. Het verschil tussen de nieuw aangetrokken lening en de reële waarde van de overgenomen lening wordt aangemerkt als agio.

(10) Schulden op korte termijn

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar dat zij geïnd of invorderbaar waren. Lasten worden toegerekend aan het jaar waarin zij worden gerealiseerd, dan wel voorzienbaar zijn.

(11) Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

(12 en 13) Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders voor de levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

(14) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verzekeringen en belastingen.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

(15) Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op het onderhoud. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- overige organisatiekosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

(18) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeverandering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

(20) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

(21) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar. De mutatie in de waardering van de terugkoopverplichting wordt hierop in mindering gebracht.

(22) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

(23) Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

(24) Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

(25) Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

(26) Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

(27) Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Veluwonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per januari 2023 heeft de Belastingdienst VSO2 definitief opgezegd.

De Belastingdienst is namelijk van mening dat de uitleg van VSO2 door rechters “niet naar doel en strekking wordt uitgelegd”. Wel onderkent de Belastingdienst in dit verband dat de opzegging van VSO2 in de praktijk tot onzekerheden leidt en het van belang is om deze onduidelijkheden waar mogelijk weg te nemen. Vandaar dat bij de opzegbrief van de VSO2 een overgangsregeling (die geldt tot en met 2025) opgenomen.

Dit betekent dat vanaf 2023 Veluwonen voor het bepalen van de fiscale winst terugvalt op normale fiscale spelregels. De opzegging van de VSO2 heeft voor Veluwonen geen directe consequenties in 2024. Wel geldt dat ten aanzien van de fiscale verwerking van kooptussenvormen Veluwonen gekozen heeft om de verwerking conform de werkwijze onder VSO2 voort te zetten.

De Belastingdienst heeft namelijk in de opzegbrief aangegeven dat vanaf 1 januari 2023 twee opties mogelijk zijn voor de fiscale verwerking van terug- en verkoop van tussenvormen:

- het ongerealiseerde verlies in aanmerking nemen op het moment van terugkoop (verwerking conform VSO2); of
- het ongerealiseerde verlies in aanmerking nemen in de aangifte Vpb 2023.

De acute Vpb-positie voor het jaar 2024 is bepaald op € 1.500.400.

Voor boekjaar 2023 heeft geen bijstelling plaatsgevonden, zodoende bedraagt de acute Vpb-positie € 1.101.400 (voorlopig). Ultimo 2024 is een teruggave vennootschapsbelasting te verwachten over 2023 en 2024 van € 867.700 (2023: € 500.600 en 2024: € 367.100).

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal vhe's of werkelijke kosten.

Diverse toerekeningen:

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de

daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Alle baten en lasten zijn toegerekend aan de exploitatie van het DAEB- c.q. het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de rekening-courantverhoudingen met kredietinstellingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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).

Alle ingaande en uitgaande kasstromen zijn toegerekend aan het hiermee verbonden vastgoed. Er is derhalve een splitsing aangebracht tussen het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Vastgoedbelegging

	31-12-2024	31-12-2023
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie	652.461	585.698
2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	11.286	8.900
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	26.431	25.981
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen Exploitatie	7.246	3.158
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Boekwaarde eind boekjaar	697.424	623.737

Het verloop van deze posten is in 2024 als volgt:

ad 1 en 2 – DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2024	2023	2024	2023
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	301.678	283.940	7.854	8.029
Cumulatieve herwaardering	308.460	315.597	3.532	3.698
Cumulatieve waardeverminderingen	-24.440	-18.439	-2.486	-2.246
Boekwaarde begin boekjaar	585.698	581.098	8.900	9.481
Mutaties in het boekjaar				
- opleveringen nieuwbouw	5.094	9.897	0	0
- investeringen in renovatie/groot-onderhoud	6.486	6.669	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	1.499	1.821	36	14
- investeringen aankoop woningen/bedrijfspanen	0	0	1.048	0
- investeringen terugkoop VoV-woning	0	0	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	0	-5	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-1.070	-863	0	-0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-368	-1.585	0	-215
- desinvesteringen t.g.v. sloop	0	-0	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	0	0	-0
- waardevermindering nieuwbouw	-2.625	-3.093	0	-0
- waardevermindering renovatie/grootonderhoud	-4.948	-6.467	0	0
- waarde mutatie marktwaarde	62.695	-1.774	1.302	-380
Saldo mutaties	66.763	4.600	2.386	-581
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	314.244	301.678	8.939	7.854
Cumulatieve herwaardering	357.795	308.460	4.354	3.531
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.578	-24.440	-2.007	-2.486
Boekwaarde eind boekjaar	652.461	585.698	11.286	8.900

Op 23 augustus 2017 ontving Veluwonen van de Autoriteit woningcorporatie vrijstelling voor het scheiden van de diensten van algemeen economisch belang (hierna te noemen: DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB). Het vastgoed is geëvalueerd naar DAEB en niet-DAEB in overeenstemming met de ingediende aanvraag. Voor Veluwonen is het zogenaamde verlichte regime van toepassing, waardoor (m.i.v. 1 januari 2018) geen gescheiden balansen hoeven te worden opgesteld.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Herclassificatie

Er heeft om reden van herziening van verhuring onder de liberalisatiegrens geen herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2025 (peildatum 1 januari 2024) bedraagt circa € 1.048 miljoen (ozb-aanslag peildatum 1 januari 2023 circa € 1.030 miljoen).

	31-12-2024	31-12-2023
ad 3 – onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	25.981	25.611
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop c.q. afgekocht van woningen	-177	-499
- waardeverandering verkochte woningen	627	870
Saldo eind boekjaar	26.431	25.981
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	125	
Teruggekocht in boekjaar	-1	
Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	124	

ad 4 en 5 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Nieuwbouw)

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2024	2023	2024	2023
Bruto saldo begin boekjaar	5.299	9.738	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.141	-3.554	0	0
Saldo begin boekjaar	3.158	6.184	0	0
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	12.512	5.488	0	0
- ingebrachte gronden	0	0	0	0
- afboeking onrendabele investering	0	-30	0	0
- opbrengsten uit verkopen	0	0	0	0
- overboeking afgeronde projecten	-5.978	-9.898	0	0
- onttrekking voorziening ORT	2.625	0	0	0
- vrijval voorziening	184	3.088	0	0
- saldering voorziening onderhanden projecten	-5.255	-1.675	0	0
Saldo mutaties	4.088	-3.027	0	0
Bruto saldo begin boekjaar	12.717	5.299	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.471	-2.141	0	0
Saldo einde boekjaar	7.246	3.158	0	0

(2) Materiële vaste activa

Het verloop van deze posten is in 2024 als volgt:

	Kantoorpand	Inventaris	Vervoermiddel	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.417	489	90	2.996
- cumulatieve afschrijving	-1.366	-255	-88	-1.709
Boekwaarde begin boekjaar	1.051	234	2	1.287
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	0	94	0	94
- desinvesteringen	0	-15	0	-15
- afschrijvingen	-80	-71	0	-151
- correcties op afschrijvingen	0	6	0	6
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-80	14	0	-66
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.417	568	90	3.075
- cumulatieve afschrijving	-1.446	-320	-88	-1.854
Boekwaarde eind boekjaar	971	248	2	1.221

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- bedrijfsgebouwen 30-40 jaar
- kantoorinventaris 10 jaar
- ICT 3 jaar
- vervoermiddelen 5 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2024 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. De verzekerde waarde bedraagt € 3,3 miljoen. In januari 2022 heeft er een taxatie plaatsgevonden. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2024 € 689.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2025 (peildatum 1 januari 2024) bedraagt € 491.000 (ozb-aanslag 2024: € 499.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 latente belastingvorderingen	325	143
2 overige vorderingen	349	349
Saldo eind boekjaar	674	492

ad 1 – latente belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:

1a. belastinglatentie afschrijvingspotentieel	325	143
Saldo eind boekjaar	325	143

Tijdelijke verschillen:

De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Woningstichting Veluwonen winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 5 jaar.

ad 1a - belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	143	221
Mutaties in het boekjaar	182	-78
Saldo eind boekjaar	325	143

De fiscale waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening. Voor vastgoed met een lagere fiscale waardering leidt dit in principe tot een passieve latentie. Echter, bij verkoop of sloop van deze panden wordt vanwege de instandhoudingsgedachte de boekwinst respectievelijk de boekwaarde opgenomen in de waarde van de vervangende (nieuw)bouw. Daardoor vindt afwikkeling van deze latentie pas plaats in de zeer verre toekomst, tendeert deze als gevolg naar nihil en wordt deze vanuit een materialiteitsperspectief niet gewaardeerd. Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 5 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 325.000 contant (ultimo 2023: € 143.000).

	31-12-2024	31-12-2023
ad 2 - overige vorderingen		
<i>Betreft woningen verkocht onder Koopstart:</i>		
Saldo begin boekjaar	349	349
Mutaties in het boekjaar:		
- verkoop van woningen	0	0
- mutatie door (door)verkoop koper	0	-0
Saldo eind boekjaar	349	349

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal Koopstart-woningen begin boekjaar	11
Verkocht in boekjaar	0
Mutatie door (door)verkoop koper	0

Aantal Koopstart-woningen eind boekjaar	11

VLOTTENDE ACTIVA

(4) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	596	2.917
2. Overige voorraad	1	1
Saldo eind boekjaar	597	2.918

	31-12-2024	31-12-2023
ad 1 - vastgoed bestemd voor verkoop		
Saldo begin boekjaar	2.917	3.023
Mutaties per balansdatum:		
- verkopen	-2.734	-2.454
- aankopen	0	0
- overboeking van activa in ontwikkeling	0	544
- overboeking van activa in exploitatie	368	1.804
- aanpassing marktwaarde	45	0
Saldo eind boekjaar	596	2.917
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	13	16
- doorverkoop /afkoop VOV-woning	-2	0
- verkoop woning	-9	-12
- terugkoop VOV-woning	0	2
- overboeking van vastgoed in exploitatie	2	7
- overig bezit	0	0
	4	13
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	2	12
- grondpositie	2	2

De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	132	91
2 - overheid	5	0
3 - belastingen en premies sociale verzekering	868	1.614
4 - overige vorderingen	894	795
5 - overlopende activa	0	5
Saldo eind boekjaar	1.899	2.505

ad 1 - huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal 31-12-2024	Aantal 31-12-2023	Achterstand 31-12-2024	Achterstand 31-12-2023
0 < 1 maand	52	66	12	14
1 < 2 maanden	42	42	29	30
2 < 3 maanden	17	8	21	11
3 < 4 maanden	6	5	11	9
4 < 5 maanden	9	1	19	2
> 5 maanden	10	6	45	25
	136	128	137	91

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,46% (2023: 0,32%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2024	31-12-2023
ad 2 - overheid		
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	5	0
Saldo eind boekjaar	5	0
ad 3 - Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- vennootschapsbelasting	868	1.614
Saldo eind boekjaar	868	1.614
ad 4 - overige vorderingen		
- overige debiteuren	128	130
- diverse nota's / betalingsregelingen	365	197
- te ontvangen subsidies	34	102
- te vorderen verzekeringsschades	1	0
- te vorderen rente	71	52
- te ontvangen BWSA	0	0
- diversen	295	314
Saldo eind boekjaar	894	795
ad 5 - overlopende activa		
- vooruitbetaalde crediteuren	0	5
- diversen	0	0
Saldo eind boekjaar	0	5

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2024 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	0	1
- rekening-courant banken	765	905
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	1.059	4.987
- kruisposten	3	0
Saldo eind boekjaar	1.827	5.893

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	31-12-2024	31-12-2023
(7) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Herwaarderingsreserve	381.878	332.793
2. Overige reserves	113.649	166.859
3. Jaarresultaat	62.370	-4.125
Saldo eind boekjaar	557.897	495.527

Per 31 december 2024 is in totaal € 360,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 311,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 56,0 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Veluwonen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de RvC reeds in de jaarrekening verwerkt. Voorgesteld wordt het resultaat ad € 62,4 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Artikel 30 van de statuten van Veluwonen bepaalt dat bij ontbinding van de stichting het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

ad 1 - herwaarderingsreserve

1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	360.541	311.901
1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden	21.337	20.892
Saldo eind boekjaar	381.878	332.793

ad 1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	311.901	319.525
Mutaties boekjaar:		
- realisatie verkoop	-2.216	-1.904
- mutatie door herwaardering	50.855	-5.719
Saldo eind boekjaar	360.541	311.901

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de bij realisatie mogelijk verschuldigde belastingen.

	31-12-2024	31-12-2023
ad 1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	20.892	20.197
Mutaties in het boekjaar:		
- realisatie verkoop	-88	-24
- mutatie door herwaardering	533	719
Saldo eind boekjaar	21.337	20.892
ad 2 - overige reserves		
Saldo begin boekjaar	166.859	170.252
Resultaat voorgaand boekjaar	-4.125	-10.322
Mutatie door waardeverandering	-49.085	6.929
Saldo eind boekjaar	113.649	166.859
ad 3 - jaarresultaat		
Saldo begin boekjaar	-4.125	-10.322
Resultaatverdeling	4.125	10.322
Resultaat boekjaar	62.370	-4.125
Saldo eind boekjaar	62.370	-4.125
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	2.852	4.446
2. overige voorzieningen	267	96
Saldo eind boekjaar	3.119	4.542
ad 1 - voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		
1a - voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	216	499
1b - voorziening onrendabele investeringen groot-onderhoud	2.636	3.947
Saldo eind boekjaar	2.852	4.446

	31-12-2024	31-12-2023
ad 1a - voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
Saldo begin boekjaar	2.424	3.624
bij: dotatie in het boekjaar	5.856	1.888
af: onttrekking in het boekjaar	-184	0
af: vrijval in het boekjaar	-2.625	-3.088
	5.471	2.424
af: Verrekend met onroerende zaken in ontwikkeling en exploitatie	-5.255	-1.925
Saldo eind boekjaar	216	499
ad 1b - voorziening onrendabele investeringen groot-onderhoud		
Saldo begin boekjaar	8.607	3.742
bij: dotatie in het boekjaar	4.895	8.607
af: onttrekking in het boekjaar	-900	-380
af: vrijval in het boekjaar	-7.707	-3.362
	4.895	8.607
af: Verrekend met onroerende zaken in ontwikkeling en exploitatie	-2.259	-4.660
Saldo eind boekjaar	2.636	3.947
ad 2 – overige voorzieningen		
2a – jubileumvoorziening personeel	101	96
2b – voorziening generatiepact	166	0
Saldo eind boekjaar	267	96
ad 2a – jubileumvoorziening personeel		
Saldo begin boekjaar	96	95
Mutaties in het boekjaar:	5	1
Saldo eind boekjaar	101	96
ad 2b – voorziening generatiepact		
Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:	166	0
Saldo eind boekjaar	166	0

(9) Langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - leningen	114.216	91.238	105.447	88.390
2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.822	0	22.625	0
3 - waarborgsommen	125	0	124	0
Saldo eind boekjaar	137.163	91.238	128.196	88.390

	31-12-2024	31-12-2023
ad 1 – leningen		
1a – leningen kredietinstellingen	112.263	103.446
1b – agio Vestia	1.953	2.001
Saldo eind boekjaar	114.216	105.447

Het verloop van deze posten is als volgt:

ad 1a - leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	107.330	106.014
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	9.000	10.500
- aflossingen	-3.884	-9.184
Schuldrestant eind boekjaar	112.446	107.330
af: Aflossingsverplichting komende boekjaar (naar kortlopende schulden)	-183	-3.884
Saldo langlopende deel eind boekjaar	112.263	103.446

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2024 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gemiddelde rente	Gemiddelde restant looptijd
Vastrentend	112,4 miljoen	2,057%	11,7 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,19% negatief tot 4,950%. Ultimo 2024 bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,057% (2023: 1,984%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen worden gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 112,4 miljoen).

Marktw waarde

De marktw waarde van de leningen, exclusief opgelopen rente, ultimo 2024 bedraagt € 116,9 miljoen (2023 € 108,5 miljoen).

	31-12-2024	31-12-2023
ad 1b – agio Vestia		
Saldo begin boekjaar	2.001	2.048
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- vrijval	-48	-47
Saldo eind boekjaar	1.953	2.001

Overeenkomstig de waarderingsgrondslag van woningcorporaties voor (langlopende) schulden, worden deze bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de zogenaamde effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interest verwerkt. Het verschil tussen de nieuw aangetrokken lening en de reële waarde van de overgenomen lening wordt aangemerkt als agio.

Jaarlijks wordt het agiodeel van de lening herzien middels de effectieve rentemethode. Dit houdt in dat het agiodeel gedurende de looptijd van de lening vrijvalt ten gunste van de rente in de resultatenrekening. Het bestanddeel wat vrijvalt in het komend jaar bedraagt circa € 47.900.

ad 2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	31-12-2024	31-12-2023
Saldo begin boekjaar	22.625	22.595
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-147	-486
- waardeverandering	344	516
Saldo eind boekjaar	22.822	22.625

ad 3 - waarborgsommen en garanties

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen zijn bij enkele huurders van bedrijfspanden c.q. zorgvastgoed waarborgsommen ontvangen ten bedrage van € 125.105.

	31-12-2024	31-12-2023
(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - schulden aan leveranciers	1.712	1.315
2 - schulden aan kredietinstellingen	1.146	4.775
3 - schulden aan overheid	1	138
4 - belastingen en premies sociale verzekering	1.521	1.447
5 - overige schulden	92	38
6 - overlopende passiva	991	854
Saldo eind boekjaar	5.463	8.567
ad 1 - schulden aan leveranciers		
- crediteuren	1.712	1.315
Saldo eind boekjaar	1.712	1.315
ad 2 - schulden aan kredietinstellingen		
- aflossingsverplichtingen langlopende schulden	184	3.884
- niet vervallen rente	962	891
Saldo eind boekjaar	1.146	4.775
ad 2 - schulden aan overheid		
- gemeente Brummen	1	138
Saldo eind boekjaar	1	138
ad 4 - belastingen en premies sociale verzekering		
- salarissen	9	9
- pensioenlasten	46	44
- vennootschapsbelasting	0	0
- loonheffing	139	95
- omzetbelasting	1.327	1.299
Saldo eind boekjaar	1.521	1.447
ad 5 - overige schulden		
- nog te verrekenen servicekosten	62	38
- nog te verrekenen BWSA	30	0
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	0	0
- nog te verrekenen kosten overig	0	0
Saldo eind boekjaar	92	38

	31-12-2024	31-12-2023
ad 6 - overlopende passiva		
1 - vooruit ontvangen huur	162	157
2 - glasfonds	37	53
3 - fonds huurdersonderhoud	59	35
4 - reservering vakantiedagen	152	136
5 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	304	54
6 - transitoria overig	277	419
Saldo eind boekjaar	991	854

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Veluwonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen wordt in de dVi 2024 € 1.048 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2024).

Pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Veluwonen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De dekkingsgraad per 31 december 2024 bedraagt 129,0%. Hiermee voldoet SPW aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3%. Deze beleidsdekkingsgraad is hoger dan de vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,4%. Er is derhalve geen sprake van een reservetekort.

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwactiviteiten voor een bedrag van € 9,2 miljoen.

Erfpacht grond Spelderholt

De grond van het project Spelderholt is eigendom van de Dienst Domeinen. Met hen is overeengekomen dat de retributie van het opstalrecht in twee termijnen wordt afgekocht. De eerste termijn is reeds voldaan en eindigt op 31-12-2032. De tweede termijn ad € 208.250 is opgenomen onder de aangegane verplichtingen.

Erfpacht grond Veldkantweg

De grond van nieuwbouwproject 16 flexwoningen Veldkantweg en de 8 aangekochte flexwoningen is eigendom van de gemeente Brummen. Met de gemeente is overeengekomen dat deze voor een eenmalige canon van €1.- voor de duur van 10 jaar mag worden geëxploiteerd.

Overname flexwoningen Veldkantweg

In 2025 worden 8 flexwoningen aan de Veldkantweg van de gemeente Brummen overgenomen voor een bedrag van € 1.048.000 en een eenmalige canon voor erfpacht van € 1,-. De flexwoningen staan naast de reeds in 2024 gebouwde en overgenomen flexwoningen.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2024	2023
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	28.902	27.853
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	225	222
	<u>29.127</u>	<u>28.075</u>
- af: huurderiving wegens leegstand	-235	-249
- af: huurderiving wegens overige redenen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>28.892</u>	<u>27.826</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	223	220
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	385	380
	<u>608</u>	<u>600</u>
- af: huurderiving wegens leegstand	-3	-3
- af: huurderiving wegens overige redenen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengst niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>605</u>	<u>597</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>29.497</u>	<u>28.423</u>

De te ontvangen netto-huur 2024 is ten opzichte van 2023 gewijzigd als gevolg van:

- de huurprijsaanpassing per 1 juli 2024 die gemiddeld 4,9% bedroeg, inclusief verlaging huurprijzen om de betaalbaarheid van de huur voor met name huurders met een laag inkomen te verbeteren (2023: 0,57%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- mutaties in de woningvoorraad door nieuwbouw, sloop en verkoop.

De huurderiving bedroeg in het boekjaar 0,80% (2023: 0,88%) van de te ontvangen huur.

(12) Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen voor:

- overige zaken, leveringen en diensten	17	24
- af: huurderiving wegens leegstand	0	0
- af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>17</u>	<u>24</u>

(13) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	285	197
	<u>285</u>	<u>197</u>
Totaal lasten servicecontracten	<u>285</u>	<u>197</u>

De systematiek van toerekenen van de kosten is in boekjaar 2023 gewijzigd door de classificatie voor groenvoorziening (volgens werkwijze begroting).

	2024	2023
(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	1.328	1.192
Toegerekende overige organisatiekosten	1.004	866
Toegerekende afschrijvingen	54	55
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.386	2.113

(15) Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)	4.660	4.046
Onderhoudslasten (cyclisch)	7.040	6.752
Toegerekende personeelskosten	1.838	1.540
Toegerekende overige organisatiekosten	1.272	1.230
Toegerekende afschrijvingen	65	69
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	14.875	13.637

De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	1.103	1.113
Mutatieonderhoud	1.208	913
Contractonderhoud	832	819
Langer zelfstandig wonen	91	128
Groot-onderhoud bij mutatie	1.404	1.050
Planmatig onderhoud	4.658	5.217
Strategisch voorraadbeheer	2.376	1.503
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	11.672	10.743

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	13	15
Mutatieonderhoud	0	1
Contractonderhoud	7	6
Langer zelfstandig wonen	2	1
Groot-onderhoud bij mutatie	0	0
Planmatig onderhoud	6	32
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	28	55

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.973	1.915
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.973	1.915

	2024	2023
--	------	------

(17) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
af: direct toerekenbare kosten	0	0
af: toegerekende personeelskosten	0	0
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0

(18) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:

Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.893	4.731
af: direct toerekenbare kosten	-111	-103
af: boekwaarde	-3.804	-3.330
af: toegerekende afschrijvingen	-5	-5
af: toegerekende personeelskosten	-89	-95
af: toegerekende organisatiekosten	-50	-62
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.834	1.136

(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering nieuwbouw	-5.550	-1.824
Waardevermindering renovatie/onderhoud	-3.796	-8.173
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-9.346	-9.997

(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie:

- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	65.918	21.165
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.223	-22.939

Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	1.464	141
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-162	-521
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	0

Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.997	-2.154
--	--------	--------

	2024	2023
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	283	354
Terugkoopwaarde VoV-woningen	-30	-13
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	253	341
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	543	393
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Toegerekende personeelskosten	-8	-8
Toegerekende overige organisatiekosten	-5	-4
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	530	381
(24) Overige organisatiekosten		
Obligoheffing WSW	32	147
Toegerekende afschrijvingen	19	20
Toegerekende personeelskosten	620	411
Toegerekende organisatiekosten	337	306
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.008	884
(25) Kosten omtrent Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	88	40
Toegerekende overige organisatiekosten	122	88
Toegerekende personeelskosten	238	141
Toegerekende afschrijvingen	9	6
Totaal	457	275
(26) Financiële baten en lasten		
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	71	52
Rente vrijval Vestia	48	47
Overige rentebaten	7	7
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	126	106
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.226	2.078
Overige rentelasten	10	12
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.236	2.090

	2024	2023
BELASTINGEN		
(27) Lasten vennootschapsbelasting		
- acute vennootschapsbelasting 2024	-1.500	0
- acute vennootschapsbelasting 2023	0	-1.101
- acute vennootschapsbelasting 2022	0	-65
- acute vennootschapsbelasting 2021	0	-29
- latentie ATAD	0	0
- latentie afschrijvingen	182	-78
Totaal	-1.318	-1.273

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2024: € 1,3 miljoen negatief (2023: € 1,3 miljoen negatief), resultaat voor belasting € 63,7 miljoen positief (2023: € 2,9 miljoen negatief). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,07% negatief (2023: 44,6% positief). Het verschil wordt met name veroorzaakt door waardemutaties die fiscaal niet of anders worden verwerkt en waarvoor geen latentie wordt gevormd. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,8%
Belastinglast	1.318	1.273
Resultaat voor belastingen	63.688	-2.852
Effectief belastingtarief	-2,07%	-44,6%

Toerekening baten en lasten

	2024	2023
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	151	155
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	151	155

De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:

- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	54	55
- lasten onderhoudsactiviteiten	65	69
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4	5
- nettoresultaat overige activiteiten	0	0
- overig organisatiekosten	19	20
- leefbaarheid	9	6
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	151	155

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	3.252	2.646
Af: uitkering WAZO	-19	-36
Pensioenlasten	387	349
Sociale lasten	500	426
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	4.121	3.385

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 43,6 (2023: 41,4).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.328	1.192
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.838	1.540
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	89	95
Kosten overige activiteiten	8	7
Overig organisatiekosten	620	410
Leefbaarheid	238	141
Totaal	4.121	3.385

Het aantal werknemers ultimo boekjaar in dienst bij Veluwonen, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten:

Staf	6,58	6,89
Financiën en ICT	7,56	6,58
Vastgoed	11,47	11,22
Wonen	18,39	18,46
Totaal	44,00	43,15

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	2024	2023
Beheerkosten:		
Overige personeelskosten	389	354
Huisvestingskosten	214	161
Kosten Raad van Commissarissen	110	81
Uitzendkrachten	419	276
Algemene kosten*	1.381	1.460
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	1.470	1.424
Verzekeringen	150	131
Contributie landelijke federatie	37	35
Overige heffingen	39	36
Obligatieheffing WSW	32	147
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	285	197
Overige directe exploitatielasten	130	13
Kosten huurachterstand	13	83
ZAV-vergoedingen	0	6
Kosten VvE	136	179
Kosten gas, water en elektra	58	49
Kosten asbestsanering	217	184
Totaal overige organisatiekosten	5.080	4.816
De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten servicecontracten	285	197
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.004	867
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.272	1.230
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	50	62
Overige directe exploitatielasten	1.973	1.915
Kosten overige activiteiten	5	4
Overige organisatiekosten	369	453
Leefbaarheid	122	88
Totaal	5.080	4.816

* In de algemene kosten zijn de honoraria van de accountant en fiscalist opgenomen. Onderstaand zijn deze kosten nader gespecificeerd.

Honoraria accountant en fiscalist

De volgende kosten betreffen de werkzaamheden die door de accountant en de fiscalist die op het boekjaar betrekking hebben:

Controle van de jaarrekening 2023	0	89
Controle van de jaarrekening 2024	102	0
Andere controleopdrachten 2023	0	7
Andere controleopdrachten 2024	0	0
Fiscale adviesdiensten	54	69
Totaal	156	165

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenis na balansdatum – Voorjaarsnota: Besluit tot huurbevriezing

In april 2025 werd een politieke afspraak in de Voorjaarsnota aangekondigd om per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een huurbevriezing toe te passen. Dit zou voor alle corporaties een forse negatieve impact hebben op diverse kengetallen en de kasstroomontwikkeling. Na de val van het kabinet is alsnog besloten deze huurbevriezing niet toe te passen.

Overige toelichtingen

Honorering directeur-bestuurder

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld. Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Veluwonen is € 170.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E. Het maximum geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bedragen x € 1 Klasse-indeling E	V. Buitenhuis
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 128.892
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.084
Subtotaal	€ 148.976
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 170.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
Totale bezoldiging 2024	€ 148.976
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2023	
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 117.596
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.403
Subtotaal	€ 135.999
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 163.000
Totale bezoldiging 2023	€ 135.999

Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze per 1 januari 2014 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen (toezichthoudende topfunctionarissen) in 2024 en 2023 is als volgt (bedragen exclusief btw):

Bedragen x € 1 Klasse-indeling E	J. Meems	M. Keijzer	M.C. Bloemsma	B. van Riessen	E.T.M. Vegter - van Veggel
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	vice-voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 20.400	€ 13.600	€ 13.600	€ 12.400	€ 13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 25.500	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
	J. Meems	M. Keijzer	M.C. Bloemsma	B. van Riessen	E.T.M. Vegter - van Veggel
Gegevens 2023					
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	vice-voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 18.400	€ 12.200	€ 12.200	€ 11.000	€ 12.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 24.450	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Deel 3: overige gegevens 2024

6. Overige gegevens

Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van Baker Tilly (Netherlands) NV.

Statutaire resultaatbestemming

De statuten van Woningstichting Veluwonen bevatten geen bepalingen ten aanzien van de resultaatbestemming.

7. Ondertekening

De RvC verklaart dat Veluwonen de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

De RvC heeft aan Baker Tilly (Netherlands) NV opdracht verleend voor het controleren van de jaarverslaglegging. Wij hebben de jaarrekening besproken met de accountant en kennisgenomen van de bij de jaarrekening afgegeven controleverklaring. De controleverklaring is opgenomen in dit verslag.

De RvC heeft in haar vergadering van 19 juni 2025 zowel het bestuursverslag waaronder het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2024 vastgesteld.

Eerbeek, 19 juni 2025

Directeur-bestuurder:

w.g. De heer V. Buitenhuis

Raad van Commissarissen:

w.g. Mevrouw E. Birkenhäger

w.g. De heer M.C. Bloemsma

w.g. Mevrouw E.T.M. Vegter-van Veggel

w.g. Mevrouw B. van Riessen

w.g. De heer M. Keijzer

8. Controleverklaring

Aan de Raad van Commissarissen
Woningstichting Veluwonen

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Veluwonen te Eerbeek gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Veluwonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening 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 gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk '2.7 Risicobeheersing', onderdeel 'Fraude- en integriteitsrisico's', waarin de directeur-bestuurder de governance, het risicoprofiel en de risicobereidheid ter zake van fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing zou kunnen doorbreken

Het management 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. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Het risico ziet ons inziens specifiek toe op de waardering van de voorziening onrendabele top van specifieke projecten (projecten met bovengemiddelde publieke / maatschappelijke belang of van grote omvang).

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management, betreffende de voorziening onrendabele top en beleidswaarde. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Analyse van het proces van totstandkoming van de voorziening voor onrendabele top, waaronder de mate van betrokkenheid van verschillende functionarissen bij de bepaling van de voorziening;
 - Professioneel-kritisch beoordelen van uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen van de voorziening voor onrendabele top, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom bouwkosten, krapte op de materialen- en arbeidsmarkt, inflatie en overige zaken;
 - Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels backtesting en afloopcontrole in het nieuwe boekjaar;
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van de economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden;

- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben 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 kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Het risico dat de investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling zijn niet nauwkeurig verantwoord doordat de prijsvorming van investering niet marktconform heeft plaatsgevonden (aanbestedingsfraude/ risico kickbacks)

Het risico bestaat dat voor investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling te hoge prijzen worden betaald doordat medewerkers uit hoofde van persoonlijke belangen en gezien de complexiteit van inkoopvormen en inkooptrajecten prijsafspraken met potentiële leveranciers zouden kunnen maken dan wel opdrachten aan specifieke partijen kunnen gunnen en daar kickbackvergoedingen voor ontvangen. Wij zien dit frauderisico bij grote inkopen / investeringsprojecten gezien de omvang van aanneemsommen (voor andere projectonderdelen, zoals bijv. kostendeskundige, architect en leges etc. zien wij dit risico niet vanwege de veel lagere bedragen, die aan de orde zijn).

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor investeringen in kaart gebracht;
- Wij hebben met u gesproken over de naleving en afwijkingen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de investeringen vastgesteld:
 - Of de aanbesteding (bijvoorbeeld het aantal opgevraagde en ontvangen offertes of autorisatie bij afwijking hiervan) conform interne procedures is;
 - Of de aannemersselectie door de daartoe bevoegde personen is uitgevoerd;
 - Of de opdrachtverstrekking door een bevoegd persoon heeft plaatsgevonden.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woningstichting Veluwonen. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen.

Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in hoofdstuk '2.6.5 Financiële continuïteit' in het jaarverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat Woningstichting Veluwonen de komende vijf jaren aan alle intern en extern gestelde ratio's voldoet. Hierdoor kan de continuïteit voldoende worden gewaarborgd. Dit blijkt tevens uit de meerjarenprognose tot en met 2034 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. De directeur-bestuurder heeft benadrukt dat het voor de stichting heel belangrijk is om de focus op een duurzaam businessmodel te houden en tijdig bij te sturen indien nodig.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2034. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woningstichting Veluwonen geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting Veluwonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze bevindingen 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 57 t/m 66. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Veluwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 volkshuisvestingsverslag 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.

De directeur-bestuurder 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.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder 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 materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.
Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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.

Zwolle, 19 juni 2025

Baker Tilly (Netherlands) B.V.

Was getekend

drs. E.H.J.D. Damman RA