

mijn huis

VELUWONEN

Jaarverslag en jaarrekening 2025



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

Voorwoord directeur-bestuurder	4
Deel 1: Bestuursverslag	6
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	7
1 We bouwen aan duurzame buurten	7
2 Meer mensen een fijn (t)huis	9
3 Natuurlijk duurzaam	14
4 Samen buurtmaken	16
5 Prettig ouder worden in je eigen dorp	20
6 Dienstverlening: zichtbaar en dichtbij	21
7 Financiën als middel	23
8 Risicobeheersing	29
9 Verbindingen en relaties met rechtspersonen	33
PERSONEEL EN ORGANISATIE	35
10 Werken waar je je thuis voelt.....	35
VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	38
 Deel 2: Jaarrekening 2025	 48
JAARREKENING	49
 Deel 3: Overige gegevens 2025	 101
OVERIGE GEGEVENS	102
ONDERTEKENING	103
CONTROLEVERKLARING	104

Voorwoord directeur-bestuurder

We bouwden in 2025 aan duurzame buurten, geheel in lijn met ons Koersplan dat diezelfde titel draagt. Het afgelopen jaar is het eerste jaar binnen de Koersplan-periode. Een jaar waarin er plotseling Haagse plannen waren voor een huurbevrozing die ons financiële stelsel op zijn grondvesten deed schudden. Dankzij een sterke lobby van Aedes en de val van het kabinet ging dit niet door. Gelukkig ook een jaar waarin de aandacht voor de volkshuisvesting onverminderd groot is. En terecht! In dit jaarverslag leest u op welke manier wij onze volkshuisvestelijke bijdrage leverden.

We bouwen nieuwe huizen

We bouwden het afgelopen jaar 55 nieuwe huizen. Een groot onderdeel daarvan vormt de oplevering van fase 1 van de nieuwe Beekwal in Eerbeek. Maar we bouwden ook rug-aan-rug woningen in Hoenderloo en Laag-Soeren. Naast nieuwbouw, kochten we 8 houten flexwoningen van de gemeente Brummen (niet-DAEB). 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 actief naar locaties voor de lange termijn.

Oplevering van de eerste fase van de nieuwe Beekwal en de start van fase 2

We konden in 2025 de oplevering van de 1^e fase van de nieuwe Beekwal vieren. Een fijne plek voor ouderen uit Eerbeek met een zorgvraag. Over dit project is jaren gesproken en nagedacht, nu wordt er echt gewoond (en zorg verleend). Fase 1 bestaat uit 39 appartementen waar Riwis de zorg levert (in samenwerking met Zorggroep Apeldoorn). We zijn ook gestart met de bouw van fase 2, een identiek gebouw aan de overkant van de weg. Oplevering is voorzien eind 2026.

Nieuwe Strategiekaart

Ons nieuwe Koersplan 'Bouwen aan duurzame buurten' presenteerden we in 2024. In 2025 maakten we hiervoor een duidelijk uitvoeringsplan in de vorm van een Strategiekaart met daarop 29 doelen voor eind 2026. Een nieuwe methode die ons helpt om focus te hebben en onze doelen te behalen.

Van start met Samen Buurtmaken

We geloven in de kracht van buurten, maar beseffen ook dat sommige buurten een extra duwtje in de rug nodig hebben. Daarom bedachten we vorig jaar een methode om de 10 belangrijkste focusbuurten te selecteren om onze aandacht op te kunnen richten. We voerden ook de eerste buurtschouwen uit, samen met betrokken partners. Zo worden we al direct meer zichtbaar en zijn we aanwezig in buurten. Met de acties die daaruit voortkomen, stimuleren we dat bewoners elkaar ondersteunen, zodat zij langer zelfstandig en prettig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

We verduurzamen door!

We investeerden het afgelopen jaar weer stevig in de verduurzaming van onze woningvoorraad. Ruim 150 huizen in Eerbeek en Beekbergen kregen een 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. We zien hierdoor ook in de cijfers dat het aantal huizen met een E- F-, of G-label hard terugloopt en liggen daarmee op de planning om deze uiterlijk in 2028 verduurzaamd te hebben.

Werken waar je je thuis voelt

We vinden het belangrijk dat collega's zich thuis voelen bij Veluwonen. Het afgelopen jaar hebben we ons hier flink voor ingezet. We boden het instrument Rendement van Geluk aan, zodat je als medewerker zelf kunt werken aan je levens- en werkgeluk. Daarnaast voerden we een Vitaliteitsbudget in, waar met enthousiasme gebruik van gemaakt werd. En medewerkers konden gebruik maken van het preventief medisch onderzoek. Zomaar een greep uit onze inzet voor onze collega's. We namen afscheid namen van 4 collega's en vonden gelukkig ook weer 4 nieuwe fijne collega's.

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 staan er voor onze huurders en woningzoekenden!

Iedereen zet zich bij Veluwonen elke dag met overtuiging in voor onze huurders, bijzondere aandachtsgroepen en woningzoekenden. Dat is hard werken, maar dat doen we met plezier. Ik ben ontzettend trots op onze collega's die er elke dag weer staan!

Veel leesplezier!

Eerbeek, 19 juni 2026

Vincent Buitenhuis
Directeur-bestuurder

Deel 1: Bestuursverslag

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Veluwonen is een stichting die ongeveer 4.000 sociale huurwoningen beheert 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. We bouwen aan buurten waar iedereen welkom is en het prettig wonen is. We begrijpen dat een fijn thuis meer is dan alleen een huis. Het gaat om het gevoel van echt thuis zijn, waar je jezelf kunt zijn in je buurt. We weten wat er speelt en leggen ons er niet bij neer dat buurten losgeworteld raken. Dat doen wij vanuit onze kernwaarden: persoonlijk, verbindend en met durf.

1 We bouwen aan duurzame buurten

1.1 Veluwonen, missie en visie

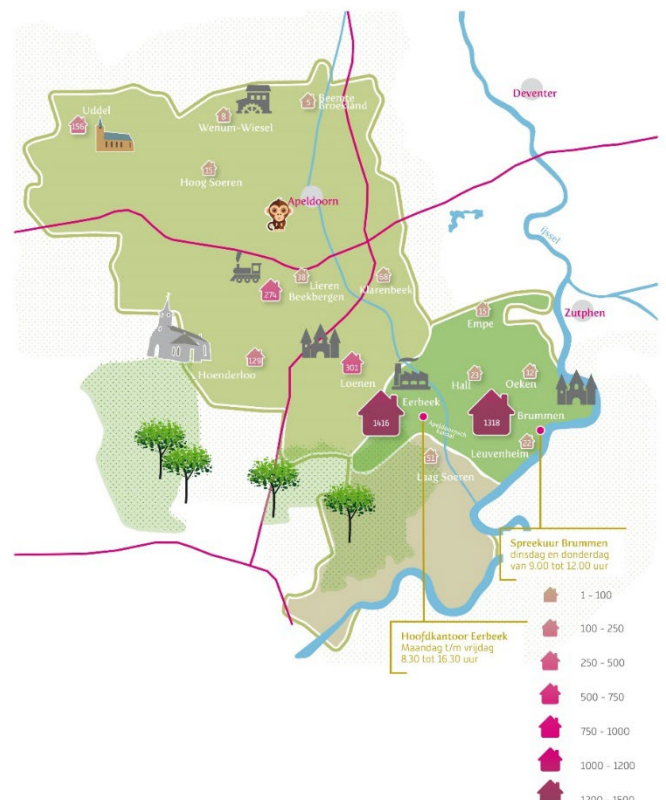
We staan voor grote uitdagingen in tijden van schaarste. We stropen onze mouwen op, hoger dan ooit en willen van betekenis blijven. We brengen ons werkveld in beweging en werken vanuit het perspectief van buurten. We zijn een echte dorpencorporatie met gedurfde projecten en vernieuwende initiatieven. Als een vriendelijke buur dragen we bij aan woongeluk en leefbare buurten waar mensen naar elkaar omkijken. We zorgen voor een goed, betaalbaar en duurzaam (t)huis voor wie ons nodig heeft. We bouwen aan buurten waar iedereen welkom is en het prettig wonen is. We begrijpen dat een fijn thuis meer is dan alleen een huis.

1.2 Ons werkgebied en woningbestand

Veluwonen is actief in de gemeenten Brummen, Apeldoorn (in de dorpen) en Rheden (Laag-Soeren). Ons werkgebied omvat 16 dorpen, variërend van grotere kernen tot kleine, hechte gemeenschappen. Daarmee zijn wij een echte dorpencorporatie, met een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

De dorpen verschillen sterk in omvang, historie en karakter. Eerbeek en Brummen zijn de grootste dorpen, met respectievelijk ruim 10.000 en 8.500 inwoners. In deze kernen maken huurwoningen een belangrijk deel uit van het totale woningaanbod. Daarmee leveren wij een herkenbare bijdrage aan goed en betaalbaar wonen. Beemte Broekland is met circa 130 inwoners het kleinste dorp. Hier is ons aandeel huurwoningen beperkt.

In de grotere dorpen zijn winkels en voorzieningen goed bereikbaar. Bewoners van de kleinere kernen zijn voor voorzieningen vaker aangewezen op omliggende dorpen of steden in de regio. Wij zetten ons in om de leefbaarheid, het eigen karakter en de sociale samenhang in alle dorpen te behouden en te versterken.



1.3 Ons woningbezit in cijfers

Eind 2025 verhuurt en beheert Veluwonen 4.523 objecten, waarvan 4.112 woningen of wooneenheden (inclusief onzelfstandige wooneenheden en bedden in een verzorgingshuis, woonwagens en standplaatsen).

Tabel: Overzicht van het woningbezit eind 2025

Bezit per categorie	Eind 2024	Gemeente			Eind 2025
		Brummen	Apeldoorn	Rheden	
Woningen	3.751	2.737	958	51	3.746
Wooneenheden (onzelfstandig)	152	97	55	-	152
Woonwagens/standplaatsen	67	3	62	2	67
Plaatsen in verzorgingshuis	124	147	-	-	147
Activiteitencentra	18	15	7	1	23
Garages	330	309	21	-	330
Parkeerplaatsen	42	20	22	-	42
Volkstuinen	10	10	-	-	10
Bedrijven	6	6	-	-	6
Totaal	4.500	3.344	1.125	54	4.523

Tabel: Overzicht woningen per huurprijscategorie eind 2025

Huurprijscategorie	Eind 2025
Betaalbaar (tot € 580)	716
Lage aftoppingsgrens (€ 682,96)	1.844
Hoge aftoppingsgrens (€ 731,93)	465
DAEB-huurgrens (€ 1.184,82)	699
Niet-DAEB	22
Totaal	3.746

Tabel: Overzicht van de ontwikkeling van het bezit in 2025

Type	Eind 2024	Af		Bij		Eind 2025
		Verkoop	Sloop	Nieuwbouw	Aankoop	
Woningen	3.751	14	15	16	8	3.746
Wooneenheden (onzelfstandig)	152					152
Woonwagens/standplaatsen	67					67
Plaatsen in verzorgingshuis	124		16	39		147
Activiteitencentra	18			5		23
Garages	330					330
Parkeerplaatsen	42					42
Volkstuinen	10					10
Bedrijven	6					6
Totaal	4.500	14	31	60	8	4.523

2 Meer mensen een fijn (t)huis

2.1 Nieuwbouw, onderhoud, herstructurering en verkoop

Bouwen aan duurzame buurten

In 2025 hebben we 55 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

- 8 rug-aan-rug woningen aan A. den Doolaardhof in Hoenderloo;
- 8 rug-aan-rug woningen aan Soerense Beekhof in Laag-Soeren;
- 39 zorgappartementen op de locatie van de voormalige MAVO aan de Derickxkamp in Eerbeek.

Na de overname van acht flexwoningen eind 2024 hebben we begin 2025 opnieuw acht flexwoningen van de gemeente overgenomen in Eerbeek.

Eind 2025 zijn we volop bezig met fase 2 van Beekwal. Daar bouwen we 39 zorgappartementen op de plek waar eerder 15 aanleunwoningen stonden. Als alles volgens planning verloopt, ronden we dit in 2026 af. Daarnaast hebben we nog verschillende nieuwbouwprojecten in voorbereiding, zodat we ook de komende jaren genoeg nieuwe woningen kunnen blijven bouwen.

Groot-onderhoud met levensduurverlenging

In 2025 hebben we 154 woningen gerenoveerd:

- In Oud Eerbeek is de laatste fase van het project afgerond. In totaal zijn in drie jaar tijd 102 woningen opgeknapt met een levensduurverlenging van 25 jaar en verduurzaamd naar energielabel B;
- Met de oplevering van 58 woningen van het project Noorderenk in Eerbeek is de derde fase van het project afgerond. De woningen zijn gerenoveerd met 40 jaar levensduurverlenging en verduurzaamd naar label A. In het najaar van 2025 is de laatste fase van start gegaan. Het volledige project omvat 220 woningen;
- Eind 2025 is het project aan de Vlinderstraat in Beekbergen opgeleverd. Het betreft renovatie van 26 woningen met 40 jaar levensduurverlenging met isolatie van de schil, aanbrengen van hybride warmtepompen en zonnepanelen.

De volgende projecten zijn in voorbereiding:

- Renovatie en verduurzaming van 35 woningen aan de Hendrick Berntsweg in Loenen. Realisatie vindt plaats in 2026/2027;
- Renovatie en verduurzaming van 28 woningen in Laag- Soeren (Jan Ligthartlaan en Bosrichterlaan). Realisatie in 2026/2027;
- Renovatie en verduurzaming van 16 grondgebonden woningen voor senioren in diverse dorpen in de gemeente Apeldoorn. Realisatie in 2026;
- Renovatie en onderhoud met verduurzaming van 63 woningen in Eerbeekse Enk Noord. Realisatie in 2027;
- Renovatie en verduurzaming van 38 woningen aan de Wolff Gabriëlsweg en de Cornelis Hendrixstraat in Loenen. Realisatie in 2027/2028.

Verkoop woningen

In de begroting is rekening gehouden met 7 woningverkoop uit bestaand bezit. Dit zijn er in 2025 uiteindelijk 14 geworden. Een aantal bewoners is actief benaderd. Ook is extra ingezet op het project Kleiner Wonen wat heeft bijgedragen aan een hoger aantal verkopen dan begroot.

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 2025:

- We staan voor een grote opgave om meer mensen een fijn thuis te kunnen bieden. In de periode 2026–2035 gaan we uit van de realisatie van 717 nieuwbouwwoningen. Daarvoor slopen we in totaal 214 bestaande woningen.
- We hebben flinke stappen gemaakt bij drie grote projecten. De renovatie in Oud-Eerbeek is afgerond. De volgende stap is het vervangen van een aantal woningen voor nieuwbouwwoningen. Bij de Beekwal zijn we gestart met gebiedsontwikkeling en zijn de eerste 39 woningen opgeleverd. In de Noorderenk in Eerbeek zijn we al enige tijd bezig met een grootschalig renovatie- en isolatieproject. Eind 2025 is gestart met de laatste fase.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is in basis gebaseerd op vooraf vastgestelde onderhoudscycli voor verschillende woningonderdelen. In het jaar voorafgaand aan de uitvoering worden deze onderdelen definitief bepaald op basis van woningopnames en inspecties. Het gaat hierbij om werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning zoals het vervangen van keukens, badkamers, toiletten en cv-ketels. En om werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning zoals buitenschilderwerk. De uitvoering van het planmatig onderhoud wordt gepland binnen een integrale meerjarenbegroting. Huurders kunnen bij werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning aangeven of ze mee willen doen en hebben inspraak in de kleuren van tegelwerk en keukenblokken. In 2025 is € 3.266.000 besteed aan planmatig onderhoud.

Reparatie- en mutatieonderhoud

Reparatieonderhoud is onderhoud dat we uitvoeren naar aanleiding van meldingen en reparatieverzoeken van huurders. Mutatieonderhoud vindt plaats bij verhuizingen, zodat de woning bij nieuwe verhuur in goede staat is. Dit jaar is het beleid voor het vervangen van badkamers, keukens en toiletten herzien en gaat volgend jaar van start. Als bij een verhuizing of reparatiemelding blijkt dat een badkamer, keuken of toilet niet eerder is aangepakt via planmatig onderhoud of een renovatieproject, wordt dit in kaart gebracht en het jaar erop projectmatig uitgevoerd. Alleen in uitzonderlijke gevallen wordt dit alsnog meegenomen binnen het mutatieonderhoud. Asbestsanering, zowel onderzoek als sanering, gebeurt bij verhuizing of bij reparatie. Daarnaast zijn keukens van het gas gehaald op verzoek van huurders of bij verhuizing.

In onderstaande tabel is het aantal meldingen weergegeven en de bijbehorende kosten.

	Aantal meldingen	Kosten in €	Kosten per melding 2025	Kosten per melding 2024
Reparatieonderhoud	3.438	€ 1.112.741	€ 324	€ 278
Mutatieonderhoud	212	€ 831.082	€ 3.920	€ 5.229
Groot onderhoud bij mutatie/reparatie	43	€ 482.753	€ 11.227	€ 12.534
Asbestsanering	46	€ 179.312	€ 3.898	€ 2.146

2.3 Huisvesten van doelgroepen

Toewijzingen

De tabel hieronder laat zien hoeveel woningen er in 2025 zijn toegewezen, uitgesplitst naar huurklasse, huishoudgrootte en inkomenscategorie.

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	Aantal	% perc.
1 persoon						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	21	41	0	62	27,1%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	1	45	46	20,2%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	25	2	27	11,8%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	5	12	17	7,5%
2 personen						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	3	5	0	8	3,5%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	1	11	12	5,3%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	12	1	13	5,7%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	4	10	14	6,1%
3 of meer personen						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	12	0	12	5,3%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	3	14	17	7,5%
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	24	109	95	228	
Totaal percentage	0,0%	10,5%	47,8%	41,7%		100%

Tabel: huurprijsgrenzen 2025

Categorie	Huurprijsgrens
Basishuur	€ 199,05 (eenpersoonshuishoudens) € 197,24 (meerpersoonshuishoudens)
Kwaliteitskortingsgrens	€ 477,20
Lage aftoppingsgrens	€ 682,96
Hoge aftoppingsgrens	€ 731,93
Huurtoeslaggrens	€ 900,07

Tabel: inkomensgrenzen in 2025

Huurklasse	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden	Drie- en meerpersoonshuishouden
t/m € 682,96	€ 28.375	€ 38.500	€ 38.500
€ 682,96 - € 731,93	€ 28.376 - € 49.669	€ 38.501 - € 54.847	€ 38.501 - € 54.847
€ 731,93 - € 900,07	€ 28.376 - € 49.669	€ 54.847	€ 54.847

Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomengrens

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 85% van het vrijgekomen aanbod onder de € 900,07 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens) en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens. In 2025 kregen 228 woningen nieuwe huurders. Hiervan zijn er 216 (94,7%) conform de EU-maatregel toegewezen. De overige 12 toewijzingen (5,3%) betreft de invulling van vrije toewijzingsruimte (maximaal 15%).



Passend toewijzen

Veluwonen moet voldoen aan de regels voor passend toewijzen. Dit betekent dat bij huishoudens die recht hebben op huurtoeslag minimaal 95% van de toegewezen woningen onder de huurtoeslaggrens ligt. Voor alle huishoudens ligt die grens op € 900,07. In 2025 voldoet 99% van de toewijzingen aan deze norm.

2.4 Zorg- en welzijnsaccommodaties en maatschappelijk vastgoed

We zetten ons in voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, in nauwe samenwerking met verschillende instellingen. Wij zorgen voor passende en veilige woonruimte, de instellingen leveren de zorg en bijbehorende ondersteuning. Samen bieden we zo een thuis aan onder andere ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit.

Tabel: Overzicht verhuurde woonruimtes aan zorgpartijen

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)	Rijo Coba	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)	Pluryn	Begeleid wonen

In totaal verhuren we 245 verhuureenheden aan zorgpartijen. Daarmee bieden we in onze regio betaalbare huisvesting voor mensen die (in hoge mate) zorgbehoevend zijn.

Naast het zorgvastgoed beheert Veluwonen ook diverse accommodaties die worden verhuurd aan instellingen met een algemeen maatschappelijke functie. Het voormalige activiteitscentrum in Hoenderloo (Veldheim) staat al geruime tijd leeg. Inmiddels is de herontwikkeling van deze locatie in volle gang en zijn we al een eind op weg met de plannen om het gebouw om te vormen tot appartementen. Daarom is deze locatie niet meer opgenomen 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	Huygenshof	Centrum wijkactiviteiten senioren
Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kulturhus
Loenen	Bruisbeek	Activiteitencentrum

Veluwonen heeft bijzonder bezit in haar portefeuille. Het gaat hierbij om woningen die afwijken van het reguliere aanbod en die uiteenlopende typen, risico's en kansen omvatten. Deze risico's en kansen zijn inzichtelijk gemaakt en voorzien van een risicoprofiel. Jaarlijks bekijken we dit overzicht opnieuw en beoordelen we of extra mitigerende maatregelen nodig zijn.

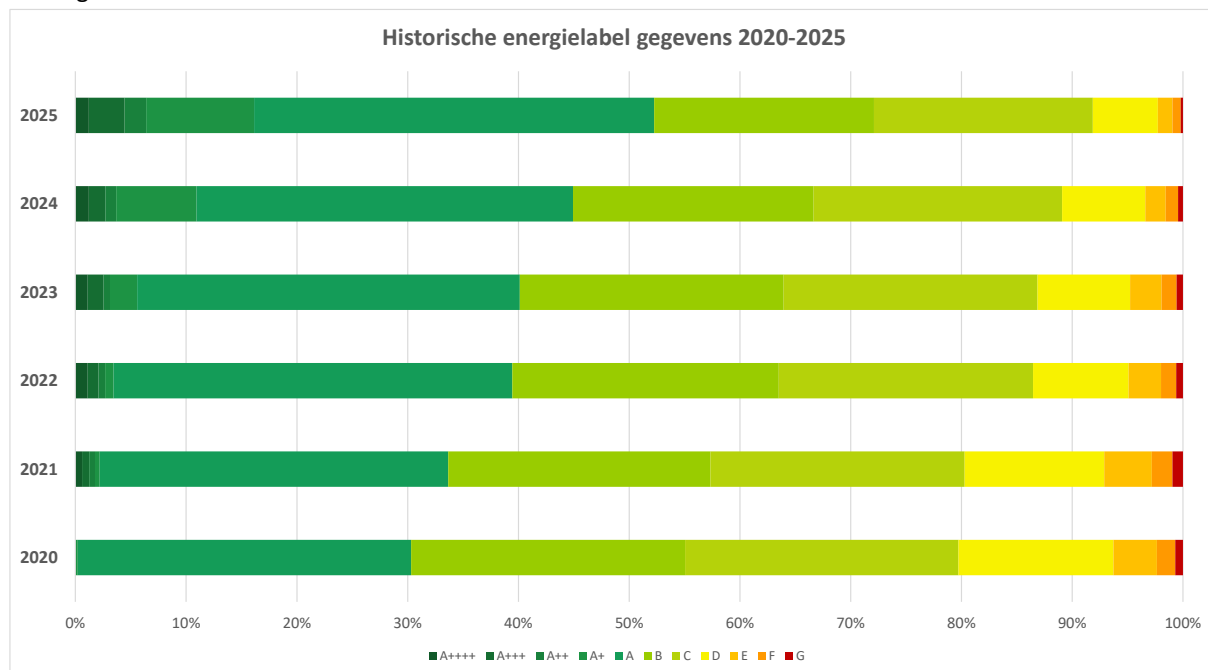
3 Natuurlijk duurzaam

Het koersplan 'Bouwen aan duurzame buurten' is een belangrijke aanzet geweest om in 2025 verdere vorm en inhoud te geven aan de invulling van duurzaamheid door Veluwonen. Het gebruik van biobased materialen heeft een vaste plek gekregen in de verduurzamingsprojecten van bestaande woningen. We passen het principe 'biobased, tenzij' toe. Dit heeft onder meer geleid tot de oplevering van de eerste woningen met daken geïsoleerd met vlasdekens. Ook op andere onderdelen wordt zoveel mogelijk gestreefd naar de toepassing van dit soort natuurlijke en hernieuwbare materialen met als doel om de milieu-impact van onze (ver)bouwactiviteiten te verkleinen.

3.1 Verduurzaming bestaande woningen

Ook is de lijn van verduurzaming van woningen en ander vastgoed doorgetrokken. In 2025 zijn ruim 160 woningen projectmatig verduurzaamd. Daarnaast is het aantal woningen met een E, F of G label verder teruggebracht naar 86 woningen. Veluwonen ligt hiermee nog steeds op koers om te voldoen aan de nationale prestatieafspraken dat er uiterlijk in 2028 geen woningen met een E, F of G label meer zijn.

In de onderstaande figuur is te zien hoe de kwaliteit van de woningen zich heeft ontwikkeld op basis van het energielabel. Vanaf 2020 is duidelijk een verbetering zichtbaar in de energetische prestaties. Die vooruitgang is onder meer gerealiseerd door extra isolatie, het verbeteren van daken en gevels en het vernieuwen van installaties in de woningen.



3.2 Duurzame nieuwbouw

Net als bij de bestaande bouw krijgen biobased materialen ook in nieuwbouwprojecten een vaste plek in ontwerp en ontwikkeling. Dit wordt het komende jaar verder doorontwikkeld en is onder meer terug te zien in het sloop-nieuwbouwproject in Oud Eerbeek, evenals in alle ontwikkelprojecten van Veluwonen zelf en van projectontwikkelaars waarvan Veluwonen woningen afneemt.

3.3 Warmtetransitie: aardgasvrije wijken

In Nederland is afgesproken dat alle woningen uiterlijk in 2050 geen aardgas meer gebruiken voor het verwarmen van woningen en voor warm tapwater. Gemeenten bepalen zelf wanneer en in welke wijken of dorpen de overstap plaatsvindt. Veluwonen werkt hierbij samen met de drie gemeenten, onder ander om te bepalen welke duurzame aardgasvrije warmtebron het meest geschikt is.

Voor Loenen is in 2025 samen met de gemeente Apeldoorn en Loenen Energie verder onderzocht of woningen daar kunnen worden voorzien van lokaal geproduceerd groengas. Eind 2025 besloot de gemeente Apeldoorn om samen met Loenen Energie de groengas-route verder uit te werken tot een uitvoeringsplan en business case voor woningeigenaren en bewoners van huurwoningen. In combinatie met een hybride warmtepomp betekent dit dat een groot deel van de woningen in Loenen, inclusief sociale huurwoningen, verwarmd kan worden met elektriciteit en groengas. In 2026 werken de gemeente en Loenen Energie aan afspraken met onder andere de provincie Gelderland en netbeheerder Liander om de groengasproductie via mestvergisting bij lokale boeren op te starten. Dit moet ook duidelijkheid geven over de groengasprijs en de energiekosten voor bewoners bij een overstap naar hybride verwarming met groengas. In Eerbeek zijn sinds het stilleggen van het overleg met de gemeente Brummen over een warmtenet eind 2024 geen nieuwe stappen gezet voor aardgasvrije woningen. Daarmee lijkt het doel om Eerbeek uiterlijk in 2030 aardgasvrij te maken uit zicht geraakt. De gemeente Brummen is, net als andere gemeenten, in 2025 begonnen met het opstellen van een nieuw warmteprogramma (de opvolger van de transitievisie warmte uit 2021). Dit programma, dat eind 2026 moet worden opgeleverd, geeft inzicht in de plannen voor de komende tien jaar, niet alleen voor Eerbeek maar voor alle dorpen in deze gemeente. Ook de gemeenten Apeldoorn en Rheden zullen in 2026 hun warmteprogramma's voor de dorpskernen bekendmaken.

3.4 Hernieuwbare energie: zonnepanelen en hybride warmtepompen

Ondanks de zorgen over het verdwijnen van de landelijke salderingsregeling in 2027 en vergoedingen door energieleveranciers voor teruggeleverde zonnestroom heeft Veluwonen in het afgelopen jaar bijna 140 adressen voorzien van zonnepanelen. Het aantal panelen per woning varieert van minimaal 4 tot maximaal 8 stuks (aantallen zijn gekoppeld aan grootte van de huishouding). In totaal zijn in 2025 ruim 900 panelen gelegd met een totaal opwekcapaciteit van 407 kWp. Daarmee komt het totaal aantal adressen met zonnepanelen op 2.159 woningen. De pilot met hybride warmtepompen, die in 2024 samen met leverancier De Warmte werd gestart, is succesvol afgerond. De combinatie van energiebesparing voor bewoners en een eenvoudig installatieconcept biedt voldoende aanleiding om te onderzoeken of het concept bij meer woningen kan worden toegepast. In het verduurzamingsproject in Beekbergen zijn inmiddels alle woningen, op één na, uitgerust met een ander type hybride warmtepomp met hetzelfde doel, namelijk vermindering van het aardgasverbruik, reductie van CO₂ en besparing van energiekosten voor de bewoner. In 2026 willen we samen met de bewoners de prestaties van deze warmtepompen volgen en, waar technisch mogelijk en passend, de uitrol van hybride warmtepompen verder uitbreiden.



4 Samen buurtmaken

Als dorpencorporatie komen we graag in de buurt. We bouwen aan buurten, en als de buurt er al staat, voelen we ons betrokken bij die buurten. We geloven dat bewoners een 'thuis' vooral zelf maken. Wij geven de ruimte om verantwoordelijkheid te nemen voor hun huis en de buurt eromheen en waar nodig helpen we een handje. We zijn fan van buurtkracht! In 2025 zijn we hier volop mee aan de slag gegaan.

4.1 Vitale buurten

Focusbuurten

Voor Buurtmaken hebben we een selectiesysteem ontwikkeld om tien focusbuurten aan te wijzen waar we ons de komende jaren extra op richten. Samen met het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties (KWH) stelden we een zorgvuldige en objectieve uitvraag op. Zo bepalen we welke buurten extra inzet nodig hebben op het gebied van leefbaarheid, vitaliteit en sociale samenhang. Nog vóór de definitieve selectie organiseerden we in twee buurten een buurtschouw. Samen met bewoners, gemeente en professionals brachten we in kaart hoe de wijk wordt ervaren en waar kansen en knelpunten liggen. Dit leidde tot een gezamenlijk plan, met volop aandacht voor de eigen kracht van bewoners. Met onze ondersteuning en die van partners nemen zij steeds vaker zelf het initiatief om hun buurt vitaler te maken. Dat resulteert in meer onderling contact en nieuwe bewonersinitiatieven. Daarnaast werken we met gemeenten en welzijnsorganisaties aan voorzorgcirkels. Daarmee stimuleren we dat bewoners elkaar ondersteunen, zodat zij langer zelfstandig en prettig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.



Brand- en vluchtveiligheid

Voor brand- en vluchtveiligheid hebben we in het merendeel van onze complexen samen met bewoners gezorgd voor vrije en goed toegankelijke gangen en vluchtwegen. Daarnaast hebben we extra aandacht besteed aan passende stallingsruimte voor scootmobielen, zodat veiligheid en toegankelijkheid goed in balans blijven.

Zichtbaarheid en bereikbaarheid

In Uddel zijn wij gestart met een structurele aanwezigheid in het dorp. Twee keer per jaar organiseren we een bijeenkomst waarin we bewoners informeren en laagdrempelig beschikbaar zijn voor vragen en signalen. Daarnaast brengen we extra nieuwsbrieven uit met praktische informatie als aanvulling op ons reguliere bewonersblad. Rondom het thema zichtbaarheid in de wijk is met input van het huurderspanel een plan van aanpak opgesteld om een nulmeting uit te voeren. Zo werken we aan een gerichte aanpak om onze bereikbaarheid en herkenbaarheid verder te versterken.

Verbinding in de wijk

In samenwerking met Missie Volttooid hebben we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de kans geboden om leer-werkervaring op te doen. Dit vond plaats binnen een tuinproject waar buurtbewoners inmiddels samen groenten verbouwen, wat heeft bijgedragen aan zowel persoonlijke ontwikkeling als verbinding in de wijk.

4.2 Bewonersparticipatie

Onze huurders kunnen op verschillende manieren meepraten over het beleid van Veluwonen. We voeren gesprekken met huurders via ons huurderspanel, klankbordgroepen en bewonerscommissies. Dit zijn platforms waar huurders en medewerkers van Veluwonen samen discussiëren over zaken die spelen in een complex of bredere beleidskeuzes. Bij projecten hebben bewoners via projectcommissies de mogelijkheid tot inspraak in een project. Tijdens de uitvoering van projecten werken we samen met verschillende stakeholders aan buurtprojecten, zo dragen we bij aan het versterken van buurtparticipatie en buurtkracht. Via Stichting Huurdersbelangen Samen Eén komen de belangen van

alle huurders aan bod. Samen Eén praat mee over het te voeren beleid en geeft gevraagd en ongevraagd advies aan Veluwonen.

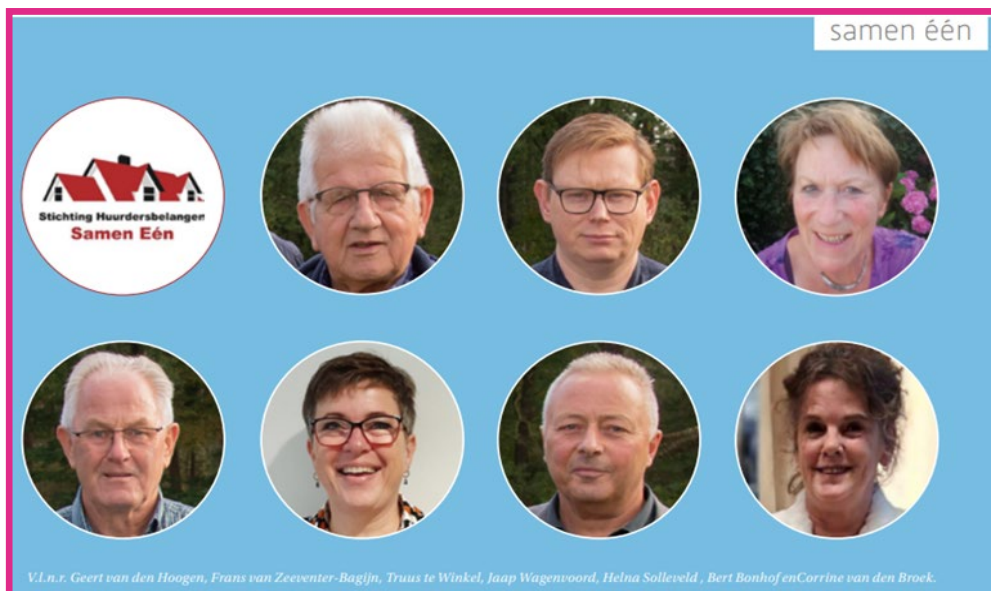
Twee nieuwe bewonerscommissies

Afgelopen jaar zijn twee nieuwe bewonerscommissies opgericht. Daarmee versterken we de formele betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving en bij beleidsontwikkelingen die hen direct raken.

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén vertegenwoordigt alle huurders van Veluwonen. De samenwerking is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst welke aansluit bij de uitgangspunten van de Aedescode. We hebben een goede en constructieve relatie met Samen Eén. Ook in 2025 is de samenwerking intensief doorgezet, waarbij diverse beleidstrajecten succesvol zijn doorlopen. In de overleggen zijn onder meer de volgende onderwerpen behandeld:

- prestatieafspraken
- warmtenet
- monitoring zonnepanelen
- toewijzing bijzondere doelgroepen
- klachten
- huurbeleid
- huuraanpassing
- huurderspanel
- bewonersparticipatie
- lopende projecten en projectevaluaties
- jaarverslag en nieuw bestuurslid RvC
- jaarrapportage Woonkeus
- huurdersabonnement
- samenwerkingsovereenkomst



4.3 Veluwonen en haar omgeving: belanghouders en samenwerkingsverbanden

We werken graag samen met instellingen en organisaties die op welke manier dan ook aansluiten bij ons werk. Die samenwerking is voor ons vanzelfsprekend en vormt een vast onderdeel van hoe we werken en wat we doen. Daarom

komt de samenwerking met partners op meerdere plekken in dit jaarverslag terug, soms expliciet en soms meer op de achtergrond.

Samenwerking met collega-corporaties

Veluwonen werkt actief samen met collega-corporaties in het werkgebied. De vorm en intensiteit verschillen per gemeente. Soms gaat het om informatie uitwisselen, soms om praktische of zakelijke samenwerking rond gezamenlijke doelen.

Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties

Met de Apeldoornse corporaties werken we samen binnen de VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn). Daar stemmen we onder meer beleid af, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn en de mogelijkheden voor een gezamenlijk nieuwbouwprogramma.

Woonkeus Stedendriehoek

Regionaal bundelen we onze krachten in de woonruimteverdeling via Woonkeus Stedendriehoek, samen met de betrokken gemeenten. Zo zorgen we voor een duidelijke, eerlijke en efficiënte verdeling van woningen in de regio. We zijn ook aangesloten bij de woonruimteverdeelregio Entree, vanwege onze huizen in Laag-Soeren.

Samenwerkende Woningcorporaties Stedendriehoek

Om regionale thema's goed met elkaar voor te bereiden en af te stemmen werken de corporaties in de regio Stedendriehoek sinds begin dit jaar samen onder de vlag van de Samenwerkende Woningcorporaties Stedendriehoek. De bestuurders van de corporaties nemen deel aan deze samenwerking en bereiden via werkgroepen en thematafels de regionale overleggen voor.

Samenwerk@Corporatie

Daarnaast werken we samen op M&O vlak met het samenwerkingsverband Samenwerk@Corporatie. Het is een samenwerkingsverband voor krachtige medewerkers en toekomstbestendige organisaties. De samenwerking bestaat uit 22 woningcorporaties in drie provincies met gezamenlijk zo'n 1.500 medewerkers.

Samenwerking met dorpsraden

Veluwonen vindt een goede samenwerking met de dorpsraden belangrijk. 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.

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 kosten, kwaliteit en klanttevredenheid.



4.4 Prestatieafspraken met lokale overheden

Veluwonen maakt met gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken over wonen, leefbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Deze afspraken sluiten aan op de woonvisies die alle gemeenten hebben vastgesteld en geven richting aan onze samenwerking en de gezamenlijke opgaven. In 2025 hebben we de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn opnieuw vastgesteld voor een periode van twee jaar. Voor de gemeenten Brummen en Rheden zijn de bestaande prestatieafspraken geactualiseerd en met één jaar verlengd. In de drie gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, is er regelmatig ad hoc overleg op verschillende niveaus, zowel bestuurlijk als ambtelijk. Zo blijven we samen werken aan duidelijke doelen en continuïteit in de uitvoering.

5 Prettig ouder worden in je eigen dorp

We willen allemaal wonen op een plek waar we ons thuis voelen. Ook willen we invloed hebben op hoe we wonen en willen we leven in een fijne buurt. Dat wordt niet anders als we ouder worden. Als verhuizen dan toch nodig is, dan bij voorkeur in je eigen buurt of dorp met het zorgaanbod om de hoek. Daar heb je je netwerk en kijken mensen naar je om.

5.1 Verhuiscoach en doorstroming

Samen met de gemeenten hebben wij een plan ontwikkeld om de rol van verhuiscoach structureel te verankeren na het wegvallen van de provinciale subsidie. Met deze inzet begeleiden we ouderen naar een passende woning, zodat zij comfortabel en toekomstbestendig kunnen wonen. Tegelijkertijd bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt. In ons werkgebied in Apeldoorn is de verhuiscoach al gestart. Daarnaast hebben we de voorbereidingen getroffen om deze rol breder binnen onze organisatie in te zetten, zodat wij deze ondersteuning in 2026 aan al onze bewoners kunnen aanbieden.



5.2 Samenwerking op het gebied van zorg

Op het gebied van wonen en zorg zijn er in 2025 opnieuw belangrijke ontwikkelingen geweest. Zowel binnen de geestelijke gezondheidszorg als de ouderenzorg zien we dat het scheiden van wonen en zorg verder vorm krijgt. Ook de beweging naar zelfstandig wonen met ambulante zorg zet door. In dat kader zijn wij samen met de gemeenten Apeldoorn en Brummen en zorgorganisatie Riwis gestart met de ontwikkeling van een nieuw woonconcept. Hierbij worden in een pilot 5 eengezinswoningen gesplitst om betaalbare woonruimte toe te voegen voor de ggz-doelgroep. Het doel is om deze woningen in 2026 te realiseren. Voor de Beekwal zijn wij in 2025 op visieniveau in gesprek gegaan met Riwis. Samen verkennen we hoe we in de Beekwal en het omliggende gebied kunnen werken aan een vitale zorggemeenschap, waarin zowel zorgvragers als zorgdragers een plek hebben en elkaar versterken.

6 Dienstverlening: zichtbaar en dichtbij

Iedereen wil gezien en gehoord worden en wil het liefst snel een antwoord op zijn vraag, verlangt duidelijkheid en verwacht dat afspraken worden nagekomen. Het zijn de basisprincipes van een klantgerichte dienstverlening. Hier zetten wij ons voor in. De bewoner staat centraal. We verplaatsen ons zoveel mogelijk in hun leefwereld. We werken en denken mee en leveren maatwerk.

6.1 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. De kosten worden gedekt door het gemeentelijke WMO-budget.

De gemeente Brummen heeft samen met Veluwonen een inventarisatie gedaan op het gebied van Brand- en Vluchtveiligheid. Om aan de gewijzigde wetgeving te voldoen is ons beleid hierop aangepast. Aanpassingen zijn, op één gebouw na, uitgevoerd. Vanuit ons budget Langer Zelfstandig Wonen zijn kleine woningaanpassingen bekostigd die buiten de WMO vallen om huurders langer zelfstandig te kunnen laten wonen.

6.2 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 2025 waren 3.436 huurders lid van het fonds. Er werd 1.327 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 185.297 inclusief beheer en verrekening voor btw).

Overzicht Servicefonds	
Ontvangsten	204.806
Kosten	-175.057
Beheer	-10.240
Resultaat 2025	19.509
Saldo per 31-12-2024	59.211
Resultaat 2025	19.509
Saldo per 31-12-2025	78.720

Glasfonds

Via Veluwonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2025 waren 3.540 huurders lid van dit fonds. Er werd 48 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 18.275 inclusief beheer). De huurdersbijdrage bedroeg in 2025 € 0,50 per maand.

Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	21.539
Kosten	-17.198
Beheer	-1.077
Resultaat 2025	3.264
Saldo per 31-12-2024	36.864
Resultaat 2025	3.264
Saldo per 31-12-2025	40.128

Om een consistent bedrag te hanteren voor minimaal drie jaar kijken we meerjarig naar de bijdrage voor het glas- en servicefonds.

6.3 Geschillen en klachten

Als huurders een geschil hebben met Veluwonen waarover geen overeenstemming wordt bereikt, kunnen zij dit voorleggen aan de geschillencommissie. Samen met zes andere corporaties in de regio is deze regeling ondergebracht bij de regionale Klachten- en Adviescommissie (KLAC). In 2025 hebben we vier klachten ontvangen. Bij de KLAC is één klacht binnengekomen. Bij de Huurcommissie zijn vijf klachten geregistreerd. Het totaal aantal klachten is daarmee gedaald ten opzichte van voorgaande jaren.

7 Financiën als middel

We zijn een maatschappelijke organisatie en hebben geen winstoogmerk. Dat betekent niet dat we niet kritisch zijn op onze financiën. Wij realiseren ons dat wij voor grote opgaven staan. Die opgave financieren wij blijvend vanuit het verdienvermogen van onze vastgoedexploitatie. Daarnaast moeten wij voor een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt voldoen aan de eisen die aan ons worden gesteld. Binnen randvoorwaarden zien wij ons verplicht om onze financiële mogelijkheden maximaal te benutten.

7.1 Financiële continuïteit

7.1.1 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 2025 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 stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 16,4 miljoen gestegen naar een waarde van € 676,2 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 1,9%.

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 getaxteerd en deze taxaties zijn ook allemaal gevalideerd.

Ontwikkeling marktwaarde 2025 (bedragen x € 1.000)	
Waarde per 1 januari 2025	663.747
Investerings nieuwbouw/groot-onderhoud/aankopen	26.113
Desinvesteringen t.g.v. sloop/verkoop	-5.943
Aanpassingen reële waarde en overige mutaties	-7.668
Waarde per 31 december 2025	676.249

7.1.2 Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2025 is in totaal € 354,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 360,5 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.

7.1.3 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 2025 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 2025 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 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 doorexploitatie 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 gedaald van € 416,6 miljoen naar € 368,4 miljoen. Deze afname wordt met name veroorzaakt door:

- De gemiddelde onderhoudskosten in de beleidswaarde zijn gestegen van € 2.882 naar € 3.986 (+38,3%). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een methodische wijziging in de beleidswaardeberekening, waarbij gedurende een periode van 60 jaar al het benodigde instandhoudingsonderhoud is ingerekend.
- De gemiddelde beheernorm is gestegen van € 925 naar € 1.254 (+35,6%). Deze stijging wordt veroorzaakt door hogere verwachte beheerkosten gedurende de exploitatiehorizon die wordt gehanteerd bij de bepaling van de beleidswaarde.

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.

7.1.4 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 € 308,6 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)		
Marktwaarde verhuurde staat		676.951
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-101.742	
Betalbaarheid (huren)	-163.987	
Kwaliteit (onderhoud)	-144.308	
Beheer (beheerkosten)	-17.767	
Disconteringsvoet	119.206	
Subtotaal		-308.598
Beleidswaarde		368.353

Dit impliceert dat circa 54,6% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

7.1.5 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 2025 met circa 62% 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 zorgt.

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 2025 bedraagt deze ratio 1,0.

De kengetallen over de jaren 2026-2030 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die in november 2025 is vastgesteld en waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde respectievelijk marktwaarde. Het nadien gepubliceerde Handboek marktwaardering 2025 heeft uiteraard effect op deze begrotingsuitkomsten.

	Norm WSW	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Solvabiliteit beleidswaarde	> 30%	62,2	69,1	63,2	59,8	58,4	56,4
Loan to value beleidswaarde	< 70%	32,8	26,9	32,6	36,4	38,2	40,1
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	17,9	19,5	24,0	26,9	28,3	29,6
ICR	> 1,4%	5,62	3,88	3,22	2,62	2,18	1,88

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 (in formule: (operationele kasstromen + rentelasten – rentebaten) / (rentelasten – rentebaten)).

De fluctuaties in de ICR 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 2025, het risicoprofiel gemiddeld tot laag.

Het jaarverslag en de jaarrekening 2025 zijn opgesteld vanuit de continuïteitsveronderstelling.

7.1.6 Resultaat

Het resultaat over 2025 bedraagt € 7,6 miljoen positief en is lager dan het resultaat ten opzichte van 2024 (€ 62,4 miljoen positief op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit.

7.1.7 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.

7.1.8 Financieringspositie

De leningenportefeuille kent per 31 december 2025 een omvang van € 115,1 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 2,102% (2024: 2,057%). Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor de financiële continuïteit.

Er is in 2025 een lening aangetrokken voor een bedrag van € 6,0 miljoen. Daarnaast heeft er een aflossing ter hoogte van € 0,2 miljoen plaatsgevonden.

Tot slot bestaat er een schuld op lange termijn van circa € 24,8 miljoen (2024: € 22,8 miljoen) in verband met terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden.

7.1.9 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 2025 staan er liquiditeiten op de spaarrekeningen voor een bedrag van € 4,7 miljoen.

7.1.10 Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo boekjaar

	2025	2024	2023	2022	2021
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden:					
1.Woningen/woongebouwen	3.895	3.901	3.881	3.853	3.877
2.Garages	330	330	330	330	331
3.Bedrijfsruimten	6	6	6	6	6
4.Standplaatsen	61	61	63	68	70
5.Woonwagens	6	6	6	6	6
6.Bedden verzorgingstehuis	147	124	124	124	117
7.Parkeerplaats	42	42	42	42	46
8.Volkstuinen	10	10	10	10	10
9.Overige verhuureenheden	23	18	18	18	18
10. Voorraad koop	3	2	9	14	8
Totaal	4.523	4.500	4.489	4.471	4.489
Mutaties in het bezit					
1.Aantal opgeleverd	60	22	41	10	53
2.Aantal gekocht	8	8	0	0	0
3.Aantal verkocht	14	19	23	24	26
4.Aantal gesloopt / uit exploitatie	31	0	0	0	29
5.Aantal correctie	0	0	0	4	0
Kwaliteit (per woning)					
1.Aantal reparatieverzoeken	3.438	4.007	3.964	3.969	3.940
2.Kosten mutatieonderhoud per mutatie	4.240	5.979	4.640	4.968	2.776
3.Kosten dagelijks onderhoud	729	811	739	782	599
4.Kosten planmatig onderhoud	1.047	1.189	2.044	1.977	1.511
5.Totaal onderhoudskosten	1.776	2.999	2.783	2.759	2.110
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1.Gemiddeld aantal punten WWS	180	180	171	169	167
2.Gemiddelde netto-huurprijs	654	621	583	577	562
3.Gemiddelde puntprijs	3,63	3,45	3,42	3,41	3,37
Het verhuren van woningen					
1.Aantal mutaties (excl. nieuwbouw)	196	202	197	192	199
2.Mutatiegraad (in % woningbezit)	5,03	5,18	5,06	4,97	5,12
3.Huurachterstand in % jaarhuur	0,50	0,46	0,32	0,39	0,36
4.Huurderving in % jaarhuur	0,70	0,80	0,88	0,62	0,78
Financiële continuïteit					
1.Solvabiliteit beleidswaarde	62,2	68,1	53,7	58,7	49,5
2 LTV beleidswaarde	32,8	27,5	41,6	37,5	44,6
3 Dekkingsratio marktwaarde	17,9	17,2	18,4	18,3	16,4
4.Liquiditeit (current ratio) *)	1,0	0,7	1,0	0,7	0,5
5.Rentabiliteit eigen vermogen	1,3	11,3	-0,8	-2,1	15,1
6.Rentabiliteit totaal vermogen	1,4	9,3	-0,3	-1,3	12,4
7.Eigen vermogen per woning	145.194	143.230	127.680	129.679	131.538
Personeelsbezetting					
1.Totaal formatieplaatsen (Fte)	43,5	44,0	43,1	39,7	38,1
2.Aantal medewerkers	48	48	47	43	41
3.Aantal verhuureenheden per Fte	104	102	113	113	118

*) cijfers 2021/2022/2023/2024/2025 aflossingsverplichting komende boekjaar onder kortlopende schulden

8 Risicobeheersing

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

8.1 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.

8.1.1 Gedrag, cultuur, soft-controls

Het streven is dat medewerkers problemen bespreekbaar maken, elkaar aanspreken op ongewenst gedrag en dat ze handelen in lijn met de visie en strategie van Veluwonen. Deze 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.

8.1.2 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 hierbij behorende risico's. We zorgen ervoor dat we ons vastgoed goed in beeld hebben en weten wat onze opgave is. Daarnaast letten we op de gevoeligheid op onze financiën door ons beleid en economische omstandigheden. We ontwikkelen scenario's om tijdig bij te sturen, zodat de financiële continuïteit geborgd is en blijft.

8.1.3 Meerjarenbegroting

Met onze meerjarenbegroting waarborgen we de financiële continuïteit. Daarbij is de Interest Coverage Ratio (ICR) een belangrijk kengetal. In de begrotingscyclus bepalen we voor onze voornemens de effecten hiervan op de ICR. Investeringsbeslissingen wegen we zorgvuldig af.

8.1.4 Treasuryjaarplan

Het treasuryjaarplan is onderdeel van de jaarlijkse begroting. Hierin ligt het treasurybeleid vast: hoe beheren we geldstromen, waarborgen we de beschikbaarheid van financiële middelen en beheersen we financiële risico's.

8.1.5 Tertiaalrapportages

Ieder tertiaal rapporteren we of het werkelijke resultaat in lijn ligt met de begroting. Daarbij beoordelen we ook of de werkelijke in- en uitgaande geldstromen in lijn zijn met het treasuryjaarplan. In de rapportages benoemen we ook actuele externe en interne ontwikkelingen en eventuele risico's die we daarbij lopen. We toetsen bij prestatie-indicatoren aan de norm en we brengen de gevolgen in kaart voor het behalen van onze doelen.

8.1.6 Scenario's

Op financieel terrein passen we steeds meer scenarioberekeningen toe. Economische ontwikkelingen zijn onvoorspelbaar en onzeker. Met scenario's willen we de gevoeligheid van de financiële continuïteit bij wisselende omstandigheden in kaart brengen. Ten opzichte van de basisbegroting zijn scenario's berekend met hogere rentepercentages voor aan te trekken leningen, lagere huurprijsaanpassingen en sneller stijgende bouw- en onderhoudskosten. Ook wordt een scenario doorgerekend waarin meerdere afzonderlijke scenario's zich tegelijk voordoen. Zo wordt inzichtelijk gemaakt wanneer de ICR door de ondergrens zakt. Op hoofdlijnen wordt berekend welke bijdragen diverse maatregelen kunnen leveren aan het beperken van die effecten.

8.1.7 Externe verantwoording

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

8.1.8 Interne controles

Interne controles vormen een belangrijk onderdeel van ons risicobeheersingssysteem. Deze controles zijn 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 accountant.

8.1.9 Risicobereidheid

Onze risicobereidheid is laag, ondanks dat dit 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 als 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. In dat geval bepalen we kaders vanuit het bewustzijn van onze maatschappelijke taak.

8.1.10 Frauderisicobeheersing

Frauderisico is ongewenst en daarom besteden we veel aandacht aan fraudepreventie en -beheersing. Daarbij onderscheiden we gebieden met een verhoogd risico: werknemersfraude (zoals het risico dat het management of het 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).

8.1.11 Fraude

Om fraude te beperken wordt veel aandacht besteed aan dit risico en de preventie hiervan. Signalen van niet-integer gedrag worden serieus genomen. Als er fraude wordt geconstateerd of vermoed, dan zorgen we binnen gestelde termijnen voor onderzoek en afhandeling. We nemen maatregelen om nieuwe gevallen te voorkomen. Integer handelen is een belangrijk onderdeel in het werk van alle medewerkers en andere partijen die namens ons 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.

8.1.12 Cyberrisico's en informatiebeveiliging

We hebben maatregelen getroffen om cyber- en informatiebeveiligingsrisico's terug te brengen naar een aanvaardbaar niveau. Deze maatregelen worden periodiek beoordeeld. Door een toename van het aantal aanvallen met ransomware, besteden we veel aandacht aan bewustwording en het digitale gedrag van onze medewerkers. We wijzen 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 neemt onze ICT-partner maatregelen om deze veiligheid te garanderen. Verder brengen we privacy-risico's bij de gegevensverwerking in kaart.

8.1.13 Woonfraude

Incidenteel worden woningen gebruikt om strafbare feiten te plegen, zoals voor hennepteelt, 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.

8.1.14 Overige risico's

Er zijn nog andere risico's. Hieronder lichten we er een aantal toe, 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);
- 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);
- Rente- en financieringsrisico (treasurystatuut; treasuryjaarplan; financieringsstrategie);
- Het risico van structurele financiële druk door extreme omstandigheden, waardoor de financiële continuïteit en het duurzaam businessmodel in het geding komen.

8.1.15 Privacy en AVG

Bescherming van persoonsgegevens

Veluwonen gaat zorgvuldig om met de persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden, volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). We onderhouden een actuele verwerkingsadministratie en werken met een privacy officer die de naleving van onze AVG-verplichtingen bewaakt en jaarlijks rapporteert in het Jaarverslag AVG.

Datalekken en inzageverzoeken

In 2025 hebben zich geen datalekken voorgedaan. Ook zijn er geen verzoeken van betrokkenen ontvangen op grond van de rechten van de AVG, waaronder het recht op inzage, rectificatie, gegevenswissing, beperking van verwerking, dataportabiliteit en bezwaar.

Volwassenheid in gegevensbescherming

Om onze volwassenheid op het gebied van gegevensbescherming inzichtelijk te maken, hanteren we een volwassenheidsmodel met vijf niveaus. Niveau 3 staat voor een gestructureerde en aantoonbaar beheerste aanpak. In 2025 hebben we dit streefniveau op één onderdeel na behaald. Dit oordeel is gebaseerd op onze AVG-administratie, die inzicht biedt in onze AVG-verplichtingen. In 2026 worden verdere acties opgesteld om het streefniveau te halen en te behouden. We blijven werken aan verdere verbetering, zodat gegevensbescherming een vanzelfsprekend onderdeel blijft van hoe wij als organisatie werken.

9 Verbindingen en relaties met 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.

9.1 Verbindingen

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

9.2 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, Veluwonen en Mooiland). 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, exclusief Mooiland. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

Stichting Woonkeus Stedendriehoek

Woonkeus Stedendriehoek is een samenwerkingsverband van woningcorporaties en gemeenten die werkzaam zijn in de Stedendriehoek. Binnen deze samenwerking geven zij uitvoering aan het gezamenlijk vastgestelde convenant 'Regionale woonruimteverdeling' en zorgen zij samen voor een transparante en eenduidige verdeling van sociale huurwoningen in de regio. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

9.3 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 Kinderdagverblijf, 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 stemmen 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 29% van de stemmen.

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 67% 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 55% van de stemmen.

9.5 Overige relaties

Stichting Huygenshof

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

MENS EN ORGANISATIE

10 Werken waar je je thuis voelt

Onze organisatie is een groep fijne mensen met een warm hart voor bewoners. Om dit te blijven, zorgen wij als collega's voor elkaar. Zoals we dat ook doen voor de bewoners van onze huizen. We kijken naar de mens achter de collega. Hoe gaat het met je, wat heb je nodig en hoe kan ik je helpen, zijn vragen die we regelmatig stellen. Ook daarin tonen wij ons hart. Want ons werk doen zonder dat hart, is voor ons geen optie.

10.1 Aandacht voor medewerkers

Het jaar 2025 liet weer zien hoe belangrijk onze collega's zijn voor de kracht en continuïteit van Veluwonen. Er is veel gebeurd en gedaan met en voor onze collega's. We namen afscheid van vier collega's die hun pad ergens anders vervolgden en mochten ook vier nieuwe collega's verwelkomen. Omdat onze manager Financiën & ICT vertrok, vroeg dit in 2025 om extra aandacht voor continuïteit en borging. De functie is voorlopig ondergebracht bij een interimmanager, zodat de ondersteuning en voortgang op orde blijven. Om onze collega's optimaal te ondersteunen in het vitaler worden of om de vitaliteit te behouden, ging in 2025 het vitaliteitsbudget van start. Dit budget werd volop benut door medewerkers en gaf een extra impuls aan vitaliteit en duurzame inzetbaarheid. Maar liefst 45 collega's maakten gebruik van deze mogelijkheid.

Verder rondde we het traject rondom ons functiehuis en de functiebeschrijvingen af. Dit traject startte in 2024 en was nodig omdat de herwaardering voor het laatst in 2017 had plaatsgevonden. Waar nodig zijn functiebeschrijvingen geactualiseerd, zodat ze beter aansluiten bij het werk van nu.

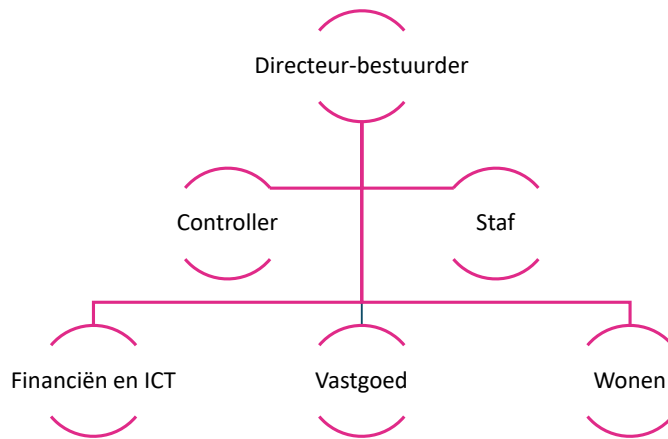
Daarnaast is het traject 'Rendement van Geluk' opnieuw aangeboden aan medewerkers. De opvolging is inmiddels gestart, zodat we de opbrengsten uit het traject kunnen blijven benutten in de praktijk. Ook bieden we onze medewerkers graag inzicht in hun gezondheid. In 2025 is het PMO aangeboden, waar veel gebruik van is gemaakt.

Tot slot stond ontwikkeling nadrukkelijk op de agenda. In 2025 zijn we gestart met de voorbereiding op de overgang naar een leermanagementsysteem, zodat we per 1 januari 2026 de overstap kunnen maken. Daarnaast startten we een ChatGPT-pilot, die op veel belangstelling van onze collega's mocht rekenen. We zijn samen aan het leren wat AI en ChatGPT voor ons werk kunnen betekenen.

10.2 Cijfers

Op 31 december 2025 waren er 48 medewerkers (43,5 fte's) werkzaam bij Veluwonen (2024: 48 medewerkers, 44 fte's). Daarnaast werkten er 3 extern ingehuurd medewerkers.





Het organigram geeft de functie-indeling eind 2025 weer. De directeur-bestuurder vormt met de managers Financiën en ICT, Vastgoed en Wonen het managementteam.

In 2025 hadden we een uitstroom van 4 medewerkers en een instroom van 4 medewerkers.

10.3 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 2025 hadden we 6 bedrijfshulpverleners. Dat zijn er 2 minder dan in 2024. Er zijn geen meldingen ontvangen van ongevallen op de bouwplaats c.q. bij onderhoud en nieuwbouw in opdracht van Veluwonen. Daarnaast bieden we onze medewerkers psychologische hulp aan als zij dit nodig hebben. Deze hulp omvat hooguit 6 gesprekken en kan binnen een paar weken opgestart worden. Zo helpen we onze medewerkers wanneer zij dreigen vast te lopen en werken we preventief aan een lager ziekteverzuim.

Om onze medewerkers optimaal de kans te geven om vitaal te worden of te blijven, hebben zij de beschikking over een jaarlijks budget van € 500 naar rato van het aantal maanden dienstverband. Dit budget kunnen zij besteden aan zaken die bijdragen aan hun vitaliteit, zoals wandelschoenen, een fiets, een sportabonnement of sportattributen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2025 was 3,43% (t.o.v. 4,83% in 2024). Een mooie daling ten opzichte van 2024. Het onderwerp ziekteverzuim heeft wel altijd 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 2025 is er € 102.627 besteed aan scholing, opleiding en persoonlijke ontwikkeling. Deze besteding is zowel vanuit het budget 'algemene opleidingskosten' als uit het individueel loopbaanontwikkelingsbudget gekomen. Dit laatste budget is een individueel budget waarop iedere medewerker volgens CAO recht op heeft.

10.4 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 Klein
- MT Groot
- Projectenoverleg
- Weekstart (op afdelingsniveau)
- Aan Tafel-bijeenkomsten

Jaarverslag Ondernemingsraad 'Samen aan de slag, samen in ontwikkeling'

De ondernemingsraad bestaat ultimo 2025 uit 3 leden. Voorzitter is Kees Koren. Antoinette Martijnse vervult de rol van secretaris en Züleyha Fokkens is lid en vicevoorzitter. De OR heeft in 2025 6 keer overleg gehad met de directeur-bestuurder en 2 keer met een afvaardiging van de RvC.

Het was een jaar vol beweging. Met de komst van nieuwe collega's, belangrijke projecten zoals de oplevering van de eerste fase van een nieuw complex en de ontwikkeling van het Koersplan en de strategiekaart, gebeurde er veel binnen de organisatie. De Ondernemingsraad dacht, keek en praatte hierin actief mee, soms op de achtergrond, soms nadrukkelijker, maar altijd met oog voor het belang van collega's én de organisatie. Als kleine, betrokken OR hebben we dit jaar bewust geïnvesteerd in onze ontwikkeling als team. Met trainingen en begeleiding hebben we stappen gezet in onze rol: zichtbaarder, effectiever en meer in verbinding met collega's. Ook de samenwerking met de directeur-bestuurder, adviseur M&O en de Raad van Commissarissen kreeg verder vorm, met open gesprekken en meer focus op de lange termijn en gezamenlijke doelen.

Inhoudelijk stonden diverse thema's centraal. Van instroom van nieuwe collega's en de herijking van het functiehuis tot arbeidsvoorwaarden zoals CAO, verlofsparen en wachtdienst, steeds met aandacht voor de impact op medewerkers. Vitaliteit en werkbeleving kregen aandacht via het PMO en 'Rendement van Geluk', waaruit onder andere het belang van goede communicatie opnieuw naar voren kwam. Daarnaast was de OR betrokken bij strategische trajecten zoals het Koersplan, AI-ontwikkelingen, het ERP-traject en Strategische Personeelsplanning. Tegelijkertijd werkten we aan onze eigen basis, met een nieuw OR-reglement en plannen om communicatie met collega's te versterken. We kijken terug op een intensief en leerzaam jaar en bouwen in 2026 verder aan een zichtbare, benaderbare en betrokken OR.

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Voorwoord Raad van Commissarissen (RvC)

Veluwonen staat voor de opgave om haar huurders te laten wonen in kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woningen, in prettige buurten. Ook in 2025 bleek dit geen eenvoudige opdracht. Als Raad van Commissarissen hebben wij ervaren dat medewerkers, management en bestuurder deze verantwoordelijkheid met grote betrokkenheid en vakmanschap hebben opgepakt. Wij volgden dit met aandacht, stelden vragen en ondersteunden waar nodig, zodat Veluwonen haar ambities kan blijven realiseren.

Waar 2024 in het teken stond van koersbepaling in een steeds complexere volkshuisvestelijke context, stond 2025 nadrukkelijk in het teken van verdieping, focus en uitvoering. De opgaven voor woningcorporaties bleven onverminderd groot. De woningnood houdt aan, de druk op betaalbaarheid neemt toe en verduurzaming vraagt blijvende investeringen, terwijl onzekerheden rondom netcongestie, regelgeving en uitvoeringscapaciteit voortduren. Tegelijkertijd wordt van corporaties steeds meer verwacht als samenwerkingspartner in wijken en regio's, op het snijvlak van wonen, zorg, leefbaarheid, respectvolle omgang met flora en fauna, en duurzaamheid.

Veluwonen heeft in deze context laten zien koersvast én wendbaar te zijn. In 2025 is de eerder ingezette koers verder aangescherpt en vertaald naar een strategiekaart, die in nauw overleg met de hele organisatie tot stand is gekomen. Ook is er steeds meer aandacht binnen de organisatie voor scenario denken. Wij waarderen deze manier van werken zeer: zowel de zorgvuldige totstandkoming als de inhoud van de strategiekaart en begrotingsscenario's geven richting, samenhang en houvast. De strategiekaart ondersteunt bovendien het gesprek tussen bestuurder en RvC, waarin wij bewust steeds meer de nadruk leggen op strategische thema's en hoofdlijnen.

Ook op governancevlak was 2025 een belangrijk jaar. Binnen onze RvC vond een voorzitterswissel plaats en werd een commissaris opgevolgd. We danken Els Vegter en Jan Meems voor hun jarenlange bijdrage aan Veluwonen. Hun inzet en betrokkenheid zijn tekenend voor de verbinding met huurders, organisatie en het werkgebied. De nieuwe samenstelling ervaren wij als prettig en constructief: er is sprake van openheid, onderling vertrouwen en een soepel samenspel, waarbij ruimte is voor dialoog én scherpte.

Een bijzonder moment in 2025 was de herbenoeming van de bestuurder. Deze herbenoeming vond plaats met duidelijk draagvlak binnen de organisatie en in de buitenwereld. Dat zien wij als een belangrijk signaal van continuïteit, vertrouwen en waardering voor het leiderschap dat de afgelopen jaren door de bestuurder is getoond.

De resultaten van Veluwonen in 2025 zijn terug te vinden in dit jaarverslag, maar komen vooral tot leven in de manier waarop medewerkers, management en bestuurder hun werk doen: met persoonlijke betrokkenheid, in verbinding met huurders en partners, en met de durf om keuzes te maken in een complexe omgeving. Als Raad van Commissarissen spreken wij onze grote waardering uit voor ieders inzet en toewijding.

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 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. Hierin verwoorden wij ook de wijze waarop wij als RvC invulling geven aan de kernwaarden van Veluwonen. In 2025 hebben we onze toezichtvisie geactualiseerd en deze in lijn gebracht met o.a. de nieuwe kernwaarden van Veluwonen, die voor de organisatie en voor ons gelden: persoonlijk, verbindend, met durf.

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

11.1 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
	Toepassing Governancecode

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
Koersplan
Strategiekaart
Jaarplan
Toezichtvisie
Inkoop- en aanbestedingsbeleid
Portefeuillestrategie
Prestatieafspraken

Beheersingskader
Reglement financieel beleid en beheer
Treasurystatuut
Meerjarenbegroting
Investeringsstatuut
Algemene inkoopvoorwaarden
Risicobeheersingskader
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 directeur-bestuurder en 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 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.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is opdrachtgever voor de accountant. In 2024 heeft de AC - namens de RvC en in samenspraak met de organisatie - een nieuwe accountant geselecteerd. BDO Audit & Assurance B.V. is vanaf boekjaar 2025 de accountant van Veluwonen.

Managementletter 2025

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Eind 2025 is de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen over het verslagjaar 2024. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zijn beoordelingsbrief in april 2025 verzonden. Vervolgens heeft het WSW in mei 2025 twee brieven gestuurd met de impact van de voorgenomen huurbevriezing met als gevolg de aanpassing van het borgingsplafond. Doordat de huurbevriezing niet is geëffectueerd, is ook deze aanpassing niet geëffectueerd. 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 2024. 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.

Dialoog met belanghebbenden

Een delegatie vanuit de RvC heeft in 2025 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. Een afvaardiging van de RvC was aanwezig bij de nieuwjaarsreceptie van de VSW en bij een RvC ontmoeting van de VSW in het najaar. Ook zijn er in 2025 RvC leden aanwezig geweest bij de opening van de nieuwe Beekwal en een rondleiding in het kader van deze oplevering. Bij deze bijeenkomsten waren afgevaardigden vanuit de gemeente, zorginstanties en huurders 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.

11.2 Werkgever

Invulling werkgeversrol voor de directeur-bestuurder en herbenoeming

In 2025 functioneerde de directeur-bestuurder naar volle tevredenheid. In dit jaar vond ook zijn herbenoeming plaats. In het feit dat deze herbenoeming gepaard ging met brede in- en externe steun, zien wij een uitgesproken waardering voor de bestuurder, die zich met overtuiging inzet om de organisatie verder te brengen en op een hoger plan te tillen. Daarbij valt ons in het bijzonder op dat hij, ook bij het maken van lastige keuzes, steeds de verbinding weet te behouden met medewerkers, huurders en samenwerkingspartners. Dat geeft vertrouwen en vormt een stevige basis voor de toekomst van Veluwonen.

Bezoldiging directeur-bestuurder 2025 en het aantal behaalde PE-punten in 2023-2025

Op grond van het gestelde in de Wet Normering Topinkomens (WNT) is Veluwonen ingedeeld in klasse E en bedraagt de maximale beloning in 2025 € 180.000. De beloning in 2025 van Vincent Buitenhuis blijft hieronder.

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten 2023-2025
V. (Vincent) Buitenhuis	€ 138.206	€ 22.100		€ 160.306	178,5

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 2025 zijn 57,5 PE-punten behaald, waarmee de bestuurder meer PE punten heeft behaald dan minimaal vereist.

Nevenfuncties bestuurder

De bestuurder heeft in 2025 geen nevenfuncties bekleed. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Veluwonen in de volgende functies:

- Stichting BWSA (voorzitter)
- Stichting VSW (lid bestuur)
- Stichting Woonkeus Stedendriehoek (lid Raad van Bestuur)
- Aedes (lid Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties)

Belangentegenstellingen en integriteit

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

11.3 Over de RvC

Profielschets

De RvC heeft profielschetsen opgesteld voor haar samenstelling en in 2025 zowel het algemene profiel als de profielen voor de verschillende aandachtsgebieden geactualiseerd. De RvC is van mening 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
E. (Els) Birkenhäger	01-01-2025	31-12-2028	ja	nee
E.T.M. (Els) Vegter-van Veggel	01-01-2019	31-12-2026 (afgetreden per 30-06-2025*)	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	31-12-2029	nee	ja
J.T. (Jelle) van Netten	25-09-2025	24-09-2029	ja	ja

*wegens persoonlijke omstandigheden

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 januari 2026 is Michel Bloemsma herbenoemd als lid van de RvC. Na het vertrek van Els Vegter nam hij het vicevoorzitterschap van de RvC en het voorzitterschap van de Renumeratiecommissie. Per 01-01-2026 is Marthijn Keijzer voorzitter van de Auditcommissie en Jelle van Netten lid van de Auditcommissie. Per die datum heeft Michel Bloemsma de Auditcommissie verlaten.

Naam	Functies in RvC in 2025	Beroep	Nevenfuncties in 2025	Specifieke deskundigheid
E. Birkenhäger (1976)	Voorzitter RvC, Lid Selectie- en remuneratiecommissie	Zelfstandig strategisch adviseur.	geen	Governance & organisatie, Volkshuisvesting
E.T.M. Vegter-van Veggel (1976)	Vicevoorzitter RvC, Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Jurist en Bestuurskundige	geen	Governance & organisatie en Juridisch
B. van Riessen (1961)	Lid RvC	Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Estinea (tot 1 juli 2025) Zelfstandig adviseur (vanaf 1 juli 2025)	Bestuurslid stichting POS NL (tot 1 juli 2025)	Maatschappelijk & Zorg en Governance & organisatie
M. Keijzer (1991)	Lid RvC Lid Auditcommissie	Program manager & Lead Maintenance (a.i.) bij TenneT TSO	geen	Vastgoed & Volkshuisvesting
M.C. Bloemsma (1974)	Lid RvC, Voorzitter Auditcommissie	Bestuurder bij NV SRO	Lid RvT Stichting Viattence	Financiën & control en Volkshuisvesting
J.T. van Netten (1968)	Lid RvC Lid Auditcommissie	Manager Financiën & Sales bij Gelre Ziekenhuizen	geen	Financiën & control, Bedrijfsvoering

Procedure werving en selectie RvC lid

In het voorjaar van 2025 is een werving- en selectieprocedure gestart. Dit vanwege het voortijdige vertrek van Els Vegter in verband met persoonlijke omstandigheden. Het selectietraject is vormgegeven in samenwerking met werving- en selectiebureau Vatemz en in nauwe samenspraak met de directeur-bestuurder en Samen Eén. Uit dit selectietraject is Jelle van Netten op voordracht van de huurders als meest geschikte kandidaat naar voren gekomen. Hij is op 24 september 2025 door de RvC benoemd tot lid van de RvC, ingaande 25 september 2025.

11.4 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 2025 is er één melding gedaan van (mogelijk) tegenstrijdige belangen, waarvan de RvC in samenspraak met Directeur-Bestuurder na zorgvuldige overweging heeft vastgesteld dat er geen sprake van belangenverstremgeling is.

Daarnaast bestaat de afspraak dat de voorzitter van de RvC, die zelfstandig ondernemer is, potentiële opdrachten die tot (schijn van) belangenverstremgeling zouden kunnen leiden t.a.v. Veluwonen, tevoren meldt aan de vicevoorzitter. In 2025 was geen sprake van opdrachten waar dit het geval was of zou kunnen zijn en heeft daarom ook geen verdere afweging binnen de RvC plaatsgevonden.

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 in overeenstemming met de handreiking “opnieuw beoordelen vastgoedbezit”. De RvC herijkt de geldende situatie jaarlijks en heeft de afspraak dat een voorziene wijziging in de vastgestelde situatie tijdig wordt gemeld, waarna de RvC deze beoordeelt 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 2025 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
6-1-2025	Nieuwjaarsreceptie VSW (Apeldoorn)	Els Birkenhäger
15-7-2025	Opening de nieuwe Beekwal, Eerbeek (fase 1)	Marthijn Keijzer
13-10-2025	Rondleiding de nieuwe Beekwal	Beatrijs van Riessen, Michel Bloemsma, Marthijn Keijzer
16-10-2025	RvC-bijeenkomst VSW	Els Birkenhäger, Beatrijs van Riessen, Michel Bloemsma

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. Veranderingen in de omgeving, zoals wijziging van wetgeving, worden 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 2025 heeft plaatsgevonden op 26 november 2025, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en onder begeleiding van Gerda van Dijk, als extern begeleider. De belangrijkste inzichten die uit de zelfevaluatie naar voren kwamen, zijn:

- De RvC zelf wordt gezien als een hecht team dat ontspannen en open opereert, met aandacht voor elkaar en een gezonde mate van professionaliteit. We opereren al snel op een open en professionele wijze.
- De leden van de RvC en de bestuurder signaleren dat Veluwonen opereert in een snel veranderende samenleving, wat vraagt om meer strategische scherpste.
- We willen groeien in strategische scherpste, met een betere balans in de vergaderstukken en meer focus op de grote lijnen.
- We hebben daarnaast ook gereflecteerd op onze rol in het netwerk en de samenstelling van de RvC en de verschillende commissies.

De inzichten uit de zelfevaluatie zal de RvC in 2026 verder concretiseren met de directeur-bestuurder.

Permanente educatie

RvC-leden moeten, uit hoofde van hun VTW-lidmaatschap, in een jaar een minimumaantal 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 2025 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 2025	Behaalde PE-punten in 2025
E. Birkenhäger	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie	€ 21.600	14
E.T.M. Vegter-van Veggel	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	€ 7.200	- ¹
B. van Riessen	Lid RvC	€ 13.200	5
M. Keijzer	Lid RvC Lid Auditcommissie	€ 14.400	4 ¹
M.C Bloemsmas	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	€ 14.400	8
J.T. van Netten	Lid RvC	€ 3.544	65

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.

¹ Voldoende PE punten meegenomen uit het voorgaande jaar.

11.5 Tot slot

Vooruitblik 2026

Als Raad van Commissarissen blijven wij scherp op de balans tussen maatschappelijke ambities en organisatorische draagkracht. We letten erop dat wat Veluwonen wil betekenen voor huurders en samenleving, ook past bij wat de organisatie kan waarmaken – nu en in de toekomst.

Daarbij nemen wij ons voor om nadrukkelijker ook zelf, ieder vanuit de eigen achtergrond en expertise, oog te hebben voor de ontwikkelingen die de corporatiesector beïnvloeden en waarop wendbaarheid en realisme nodig zijn. Tegelijkertijd investeren wij als RvC in ons eigen functioneren en teamwork, zodat wij als collectief goed toegerust blijven om onze toezichhoudende rol effectief te vervullen.

Op deze manier hopen wij het juiste, strategische, gesprek te versterken met de bestuurder en van toegevoegde waarde te blijven voor deze ambitieuze corporatie, waar wij ons met zoveel plezier voor inzetten.

Bijlage 1 Besluitenlijst

Vergadering 13 februari 2025

- Vaststelling fasedocument De Beekwal (fase 2) in Eerbeek (start realisatiefase)
- Vaststelling bezoldiging 2025 directeur-bestuurder
- Benoeming M. Bloemsma tot vicevoorzitter RvC per 1 januari 2025

Vergadering 9 april 2025

- Voornemen herbenoeming directeur-bestuurder t/m 30 september 2029
- Vaststelling algemeen profiel RvC-leden
- Vaststelling herziene toezichtsvisie
- Goedkeuring herziene inkoop- en aanbestedingsbeleid

Vergadering 19 juni 2025

- Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2024
- Goedkeuring bod aan de gemeente Apeldoorn (prestatieafspraken)
- Vaststelling fasedocument Händelhof in Eerbeek (start ontwerpfase)
- Vaststelling fasedocument Wilhelminaschool in Brummen (start ontwerpfase)
- Vaststelling herziene procuratiereglement

Vergadering 24 september 2025

- Opdrachtverstrekking aan BDO Audit & Assurance voor controle boekjaar 2025
- Vaststelling fasedocument Hendrick Berntsweg e.o. in Loenen (start ontwerpfase)
- Vaststelling fasedocument Doornbosch Hofstede in Eerbeek (start ontwerpfase)
- Vaststelling aangepast budget onderhoudsproject Vlinderstraat in Beekbergen
- Benoeming J. van Netten tot RvC-lid per 25 september 2025
- Voornemen herbenoeming M. Bloemsma tot RvC-lid per 1 januari 2026

Vergadering 26 november 2025

- Vaststelling bezoldiging 2026 RvC
- Goedkeuring Jaarplan/Begroting 2026 (en meerjarenraming t/m 2035)
- Goedkeuring prestatieafspraken met de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden
- Goedkeuring herziene huurbeleid
- Goedkeuring inventarisatie eventueel vastgoedbezit RvC, bestuurder en medewerkers
- Vaststelling procedure Belet en ontstentenis voor kalenderjaar 2026
- Vaststelling fasedocument Jan Ligthartlaan e.o. in Laag-Soeren (start ontwerpfase)

Deel 2: Jaarrekening 2025

JAARREKENING

BALANS voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		664.176	652.461
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.073	11.286
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		29.983	26.431
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.870	7.246
		712.102	697.424
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.117	1.221
Financiële vaste activa	3		
- latente belastingvorderingen		317	325
- overige vorderingen		316	349
		633	674
Totaal vaste activa		713.852	699.319
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		859	596
- overige voorraden		1	1
		860	597
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		155	132
- overheid		2	5
- belastingen en premies sociale verzekeringen		867	868
- overige vorderingen		733	894
- overlopende activa		30	0
		1.787	1.899
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		5.032	1.827
Totaal vlottende activa		7.679	4.323
TOTAAL ACTIVA		721.531	703.642

PASSIVA	ref.	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	7		
- herwaarderingsreserve		379.730	381.878
- overige reserves		178.167	113.649
- resultaat na belastingen van het boekjaar		7.635	62.370
Totaal eigen vermogen		565.532	557.897
Voorzieningen	8		
- voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen		6.564	2.852
- overige voorzieningen		317	267
Totaal voorzieningen		6.881	3.119
Langlopende schulden	9		
- schulden aan banken		116.984	114.216
- verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		24.833	22.822
- overige schulden		125	125
Totaal langlopende schulden		141.942	137.163
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers en handelskredieten		205	1.712
- schulden aan banken		4.313	1.146
- schulden aan overheid		0	1
- schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.393	1.521
- overige schulden		318	92
- overlopende passiva		947	991
		7.176	5.463
TOTAAL PASSIVA		721.531	703.642

RESULTATENREKENING (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2025	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2024
Huuropbrengsten	11	30.559	880	31.439	28.892	605	29.497
Opbrengsten servicecontracten	12	17	0	17	17	0	17
Lasten servicecontracten	13	-203	-2	-205	-283	-2	-285
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-2.170	-156	-2.326	-2.228	-158	-2.386
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-11.107	-493	-11.600	-14.671	-204	-14.875
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-2.065	-102	-2.167	-1.928	-45	-1.973
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.031	127	15.158	9.799	196	9.995
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		4.516	0	4.516	5.782	0	5.782
Toegerekende organisatiekosten		-133	-0	-133	-140	-4	-144
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.021	0	-2.021	-3.804	0	-3.804
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	2.362	-0	2.362	1.838	-4	1.834
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-14.521	0	-14.521	-9.346	0	-9.346
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	7.281	230	7.511	62.695	1.302	63.997
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	1.555	51	1.606	246	7	253
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.685	281	-5.404	53.595	1.309	54.904
Opbrengsten overige activiteiten		546	15	561	528	15	543
Kosten overige activiteiten		-14	-0	-14	-13	0	-13
Nettoresultaat overige activiteiten	23	532	15	547	515	15	530
Overige Organisatiekosten	24	-969	-27	-996	-981	-27	-1.008
Kosten omtrent leefbaarheid	25	-450	-12	-462	-445	-12	-457
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
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		111	3	114	122	4	126
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.376	-67	-2.443	-2.175	-61	-2.236
Saldo financiële baten en lasten	26	-2.265	-64	-2.329	-2.053	-57	-2.110
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		8.556	320	8.876	62.268	1.420	63.688
Belastingen	27	-1.211	-30	-1.241	-1.286	-32	-1.318
RESULTAAT NA BELASTINGEN		7.345	290	7.635	60.982	1.388	62.370

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2025	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2024
Operationele activiteiten						
Ontvangsten						
Huurontvangsten	31.075	561	31.636	29.138	562	29.700
- zelfstandige huurwoningen	29.123	232	29.355	27.298	228	27.526
- onzelfstandige wooneenheden	634	0	634	624	0	624
- intramuraal	946	0	946	1.013	0	1.013
- maatschappelijk onroerend goed	372	0	372	203	0	203
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	191	191	0	201	201
- parkeervoorzieningen	0	138	138	0	133	133
Vergoedingen	75	9	84	92	2	94
Overige bedrijfsontvangsten	339	1	340	209	5	214
Ontvangen interest	77	0	77	57	0	57
Saldo ingaande kasstromen	31.566	571	32.137	29.496	569	30.065
Uitgaven						
Betalingen aan werknemers	4.095	117	4.212	3.910	100	4.010
Onderhoudsuitgaven	8.673	211	8.884	13.026	37	13.063
Overige bedrijfsuitgaven	4.548	130	4.678	4.278	110	4.388
Betaalde interest	2.241	64	2.305	2.149	55	2.204
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	47	0	47	40	0	40
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	42	1	43	90	2	92
Vennootschapsbelasting	1.197	34	1.231	735	19	754
Saldo uitgaande kasstromen	20.843	557	21.400	24.228	323	24.551
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.723	14	10.737	5.268	246	5.514
(Des)investeringen						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.441	0	4.441	4.709	277	4.986
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	99	310	409	768	0	768
Verkoopontvangsten grond	0	6	6	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.540	316	4.856	5.477	277	5.754
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur	7.570	0	7.570	11.440	0	11.440
Verbeteruitgaven	9.342	6	9.348	7.872	25	7.897
Aankoop	0	1.048	1.048	0	1.048	1.048
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	210	0	210	0	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	0	28	28	0	80	80
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	17.121	1.083	18.204	19.312	1.153	20.465
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-12.581	-767	-13.348	-13.835	-876	-14.711
FVA						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	16	0	16
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	0	0	16	0	16
Kasstroom uit (des)investeringen	-12.581	-767	-13.348	-13.819	-876	-14.695

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2025	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2024
<u>Financieringsactiviteiten</u>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	6.000	0	6.000	9.000	0	9.000
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	184	0	184	3.884	0	3.884
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.816	0	5.816	5.116	0	5.116
Mutatie liquide middelen	3.958	-753	3.205	-3.434	-630	-4.064
Geldmiddelen aan het begin van de periode			1.827			5.893
Geldmiddelen aan het einde van de periode			5.032			1.827

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.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd.

In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regelingtoegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. 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).

Continuïteitsveronderstelling

Continuïteitsproblemen liggen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- * De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- * Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast; en
- * De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

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. Gedurende 2025 hebben er transacties plaats gevonden met de verbonden partij Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn voor circa € 362.000, hiervoor is ontheffing verleend door de autoriteit. Er hebben 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 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen 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. Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Financiële risico's en risicobeheersing

Veluwonen wordt in het kader van haar reguliere bedrijfsvoering blootgesteld aan diverse financiële risico's, waaronder renterisico, kasstroomrisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico. Valutarisico's zijn voor Veluwonen niet van materieel belang, aangezien de activiteiten uitsluitend plaatsvinden binnen Nederland en financieringen uitsluitend in euro's zijn aangetrokken.

Renterisico

Veluwonen financiert haar activiteiten grotendeels met langlopende leningen. Hierdoor is sprake van renterisico op het moment dat bestaande leningen aflopen en herfinancierd moeten worden tegen mogelijk afwijkende rentecondities. Door een spreiding van de leningenportefeuille over verschillende looptijden en renteherzieningsmomenten wordt het renterisico beheerst. Daarnaast vindt monitoring plaats van de financieringsbehoefte en de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt.

Kasstroomrisico

Kasstroomrisico betreft het risico dat toekomstige kasstromen fluctueren als gevolg van veranderingen in rentepercentages of operationele omstandigheden. Veluwonen beperkt dit risico door het merendeel van haar financieringen tegen vaste rentecondities af te sluiten en door meerjarige liquiditeitsprognoses op te stellen waarin investeringen, onderhoudsuitgaven, financieringslasten en exploitatiekasstromen worden meegenomen.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico betreft het risico dat Veluwonen niet tijdig aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico wordt beheerst door periodieke monitoring van de liquiditeitspositie, het opstellen van meerjarige kasstroomprognoses en het beschikbaar hebben van voldoende financieringsruimte. Veluwonen voldoet aan de financiële ratio's zoals overeengekomen met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en haar financiers.

Kredietrisico

Kredietrisico heeft voornamelijk betrekking op de mogelijkheid dat huurders of andere debiteuren niet aan hun betalingsverplichtingen voldoen. Veluwonen beheerst dit risico door actief debiteurenbeheer, periodieke beoordeling van openstaande vorderingen en het treffen van voorzieningen voor oninbaarheid indien daar aanleiding toe bestaat. Het kredietrisico wordt beperkt geacht vanwege de spreiding van de huurdersportefeuille en het maatschappelijke karakter van de verhuuractiviteiten.

Valutarisico

Veluwonen loopt geen materieel valutarisico, aangezien alle activa, passiva, baten en lasten luiden in euro's.

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.

De cijfers over 2024 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2025 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

Verkoopopbrengsten:

- Toerekening van de direct toerekenbare kosten zijn conform de RJ gesaldeerd met de verkoopopbrengsten.

-

Beleidswaarde

- Daarnaast is sprake van een foutterstel als bedoeld in RJ 150. Bij de bepaling van de beleidswaarde 2024 is voor de streefhuren een onjuiste peildatum gehanteerd. Bij toepassing van de juiste peildatum zou de beleidswaarde per ultimo 2024 € 440,8 miljoen hebben bedragen in plaats van € 416,6 miljoen. De gemiddelde streefhuurnorm is gestegen van €685 naar €710. De vergelijkende cijfers zijn hiervoor aangepast. De correctie heeft uitsluitend betrekking op de beleidswaarde en heeft geen invloed op het resultaat of de omvang van het eigen vermogen per 31 december 2024 en 31 december 2025.

(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 waarden marktwaarde').

Veluwonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 zorgeenheden).
- 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 waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Veluwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor studenteneenheden, bedrijfsmatig-, maatschappelijk-, intramuraal- en extramuraal 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 16 maart 2026 is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 uitgekomen. Dit nadat op 31 oktober 2025 reeds het concepthandboek was gepubliceerd. De parameters vanuit het handboek zijn het uitgangspunt geweest voor de berekening van de marktwaarde per 31-12-2025.

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. De verkrijgingsprijs van zelf vervaardigde vastgoedbeleggingen is het bedrag van de kosten tot en met het moment dat de vervaardiging of ontwikkeling gereed is.

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 waarden 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.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de

desbetreffende uitgaven, ten gunste van de stichting komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Zekerheden en beperkingen

Het sociaal vastgoed in exploitatie is geheel gefinancierd met eigen middelen danwel met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is eveneens gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet uit de balans blijvende verplichtingen" opgenomen.

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 2025 een ook voor een derde onherroepelijke 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.

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	2025	2026	2027	2028/2029	2030 ev.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardstijging (regio Veluwe)	5,80%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardstijging (regio Arnhem/Nijmegen)	6,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardstijging (regio Achterhoek)	4,50%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW doorexploiteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.665 en € 2.594				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW doorexploiteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.394 en € 2.681				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – Extramurale zorgseenheden doorexploiteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.325 en € 2.732				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.003 en € 1.382				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 807 en € 1.557				
Beheerkosten - EGW	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07
Beheerkosten - MGW	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41
Beheerkosten – Studenteneenheid	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47
Beheerkosten - Zorgseenheid	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65
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 2025, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepelidatum 1 januari 2024	Brummen 0,1272% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1198%	Brummen 0,1272% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1198%	Brummen 0,1272% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1198%	Brummen 0,1272% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1198%	Brummen 0,1272% Apeldoorn 0,1013% Rheden 0,1198%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar -gereguleerde woningen		3,63%	3,10%	3,01%/2,94%	2,91%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen		3,20%	2,60%	2,20%/2,20%	2,20%
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 +/- 2,77% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 4,87% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 woningwaarderingssstelsel.
- 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 verhuureenheid.

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

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028/2029	2030 ev.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99
Beheerkosten - garagebox	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ-waarde				
Disconteringsvoet - garagebox	7,73%	7,73%	7,73%	7,73%	7,73%
Disconteringsvoet - parkeerplaats	7,64%	7,64%	7,64%	7,64%	7,64%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 675,55 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 2025 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 de onderstaande typen 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.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte				
			Bedrijfsmatig onroerend goed	Zorgvastgoed (intramuraal)	Zorgvastgoed (extramuraal)	Maatschappelijk onroerend goed	Woonwagens en standplaatsen
Schematische vrijheid	Separate kasstromen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Markthuur (per m2)	Normen per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 97 - € 116	€ 136 - € 254	€ 156 - € 257	€ 68 - € 122	€ 29 - € 120
Markthuurstijging	3-jaars gemiddelde prijsinflatie	Conform basisvariant	Conform basisvariant	Conform basisvariant	Conform basisvariant	Conform basisvariant	Conform basisvariant
Exit Yield	Automatische berekening	Binnen de full waardering wordt de eindwaarde bepaald op basis van een door de externe taxateur onderbouwde exit yield. De exit yield representeert het verwachte bruto aanvangsrendement van het vastgoed aan het einde van de 15-jarige DCF-periode en wordt gebaseerd op marktontwikkelingen, objectkwaliteit, risico-inschatting en vergelijkbare markttransacties. Hierbij houdt de taxateur rekening met factoren zoals verwachte huurontwikkeling, veroudering en courantheid	7,25% - 8,33%	0% - 7,75%	7,25% - 7,5%	6,25% - 10,5%	8,5% - 9%
Leegwaarde stijging	Conform handboek	Conform handboek	Conform	Conform	Conform	Conform	Conform
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Binnen de full waardering wordt de disconteringsvoet door de externe taxateur vastgesteld op basis van een marktconforme risico-inschatting. De disconteringsvoet wordt gebruikt om toekomstige kasstromen en de eindwaarde contant te maken naar de waardepeildatum. Bij de bepaling houdt de taxateur rekening met factoren zoals locatie, vastgoedtype, kwaliteit van het object, verhuurbaarheid, marktrisico en de verwachte ontwikkeling van inkomsten en kosten. Indien de marktomstandigheden of objectspecifieke kenmerken daartoe aanleiding geven, kan worden afgeweken van de modelmatig bepaalde disconteringsvoet uit de basisversie	6,25% - 7,33%	5,5% - 7,5%	6,25% - 6,5%	5,25% - 9,5%	7,5% - 8%
Mutatie- en verkoopkans	Historisch gemiddelde binnen complex	Historisch gemiddelde binnen complex	2% - 100%	2%	2%	2%	2% - 6%
Onderhoud	Conform handboek	Conform handboek	Conform handboek	Conform handboek	Conform handboek	Conform handboek	Conform handboek
Technische splittingskosten	Conform handboek	Conform handboek	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	Conform handboek	Conform handboek	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Erfpacht	Conform handboek	Conform handboek	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

De toename van de marktwaarde in 2025 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

	DAEB	Niet DAEB
<i>Stand 1 januari 2025</i>	652.829	11.286
<i>Voorraadmutaties</i>	7.010	1.015
<i>Vastgoedgegevens</i>	21.203	69
<i>Validatie</i>	-3.957	-62
<i>Marktontwikkelingen</i>	-12.208	-234
<i>Stand 31 december 2025</i>	664.877	12.073

Bovenstaande marktwaarde opstelling is inclusief de voorraadpositie van 701.000 per 31-12-2025.

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 € 770,69 (2024 € 710,69).
3. De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
 - Reparatie- en klachtenonderhoud
 - Mutatieonderhoud
 - Contractonderhoud
 - Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting, opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Veluwonen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Veluwonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Veluwonen conditiemetingen. Hiertoe hanteert Veluwonen een periodieke actualisatie. Eens in de 4 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Veluwonen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de meerjaren onderhoudsbegroting houdt Veluwonen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	18 jaar
Dak vervanging	56 jaar
Kozijnvervanging	56 jaar
Keukens	28 jaar
Badkamer	28 jaar
Toilet	28 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar.
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het door exploitatie scenario
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn opgenomen als onderdeel van de MJOB.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

De gemiddelde onderhoudsnorm voor de woningen is € 3.990,98 (2024 € 2.882).

EFG labels

Veluwonen heeft op 31 december 2025 nog 87 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

Binnen het bezit van Veluwonen wordt geen achterstallig onderhoud onderkent, zodoende is hier ook geen correctie op doorgevoerd.

- 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 60 jaar van het complex.
 - De gemiddelde norm voor algemeen beheer voor de woningen is € 1.258,16 (2024 € 925).
 De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2026-2035.
- 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 2,77% (2024 2,45%) verhoogd met de vastgoedsectorspecifieke opslag van 4,87% (2024 4,87%) en verhoogd met een opslag voor het markt- en objectrisico.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaaarde 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)					
	2025	2025		2024	2024
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		676.951			664.115
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-101.742			-167.378	
Betaalbaarheid (huren)	-163.987			-142.736	
Kwaliteit (onderhoud)	-144.308			-94.994	
Beheer (beheerkosten)	-17.767			-2.036	
Disconteringsvoet	119.206			183.874	
Subtotaal		-308.598			-223.270
<i>Beleidswaarde</i>		368.353			440.845

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	19.219
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-23.094
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-14.423
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	14.423
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-14.423
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	14.423
Disconteringsvoet hoger	0,5% hoger	-31.070
Disconteringsvoet lager	0,5% lager	36.642

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.

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

De terugkoopverplichting c.q. het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd op leegwaarde onder aftrek van de korting.

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 (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) 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'.

Er is sprake van verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' op het moment dat er een getekende aanneemovereenkomst is en er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

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."

In boekjaar 2025 is de wijze van presenteren van het verloop van het vastgoed in ontwikkeling aangepast. De vergelijkende cijfers van 2024 zijn eveneens aangepast.

(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

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogeninstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als financiële

verplichting, worden gepresenteerd onder de schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

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. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardemutaties van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd hetzij ten laste gebracht van de resultaatbestemming.

(8) Voorzieningen

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

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

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

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd. Voorziening worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

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 (kunnen) 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 belastingschulden 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 2025. 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 2025 is bepaald op € 1.642.272.

Voor boekjaar 2024 bedraagt de acute Vpb-positie € 1.090.834 (voorlopig). Ultimo 2025 is een teruggave vennootschapsbelasting te verwachten over 2024 en 2025 van € 866.676 (2024: € 776.731 en 2025: € 89.945).

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.

Hierbij gelden de volgende afschrijvingspercentages:

- Bedrijfsgebouwen 2,5%
- Kantoorinventaris 10,0%
- ICT 33,3%
- Vervoersmiddelen 5,0%

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'.

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De

Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

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.

Veluwonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten zien toe op:

- Het verhuren van woningen met een aanvangshuur boven de DAEB-grens
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed
- Verhuur van parkeergelegenheden.

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) Vastgoedbeleggingen

	31-12-2025	31-12-2024
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie	664.176	652.461
2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	12.073	11.286
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	29.983	26.431
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	5.870	7.246
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
Boekwaarde eind boekjaar	<u>712.102</u>	<u>697.424</u>

Het verloop van deze posten is in 2025 als volgt:

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

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2025	2024	2025	2024
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	314.244	301.678	8.939	7.854
Cumulatieve herwaardering	357.795	308.460	4.354	3.532
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.578	-24.440	-2.007	-2.486
Boekwaarde begin boekjaar	<u>652.461</u>	<u>585.698</u>	<u>11.286</u>	<u>8.900</u>
Mutaties in het boekjaar				
- opleveringen nieuwbouw	15.791	5.094	0	0
- investeringen in renovatie/groot-onderhoud	8.689	6.486	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	585	1.499	0	36
- investeringen aankoop woningen/bedrijfspanen	0	0	1.048	1.048
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.022	-1.070	-0	-0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-701	-368	0	0
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-3.220	0	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	491	0	-491	0
- waardevermindering nieuwbouw	-7.491	-2.625	0	0
- waardevermindering renovatie/grootonderhoud	-7.572	-4.948	0	0
- waarde mutatie marktwaarde	7.165	62.695	230	1.302
Saldo mutaties	<u>11.715</u>	<u>66.763</u>	<u>787</u>	<u>2.386</u>
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	338.034	314.244	9.527	8.939
Cumulatieve herwaardering	351.750	357.795	4.510	4.354
Cumulatieve waardeverminderingen	-25.608	-19.578	-1.964	-2.007
Boekwaarde eind boekjaar	<u>664.176</u>	<u>652.461</u>	<u>12.073</u>	<u>11.286</u>

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 geclassificeerd 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.

Uitsplitsing naar type eenheid

Het vastgoed is als volgt te splitsen naar type eenheid:

Woningen	635.097
Parkeerplaatsen	2.064
BOG	1.675
MOG	1.955
Zorgvastgoed intramuraal	13.915
Zorgvastgoed extramuraal	13.445
Studenteneenheid	8.800
Overig	0
	<u>676.951</u>

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 hebben gedurende het boekjaar 2 herclassificaties plaatsgevonden onder reden van herziening van verhuring onder de liberalisatiegrens.

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 2025) bedraagt circa € 1.054 miljoen (ozb-aanslag peildatum 1 januari 2024 circa € 1.048 miljoen).

	31-12-2025	31-12-2024
ad 3 – onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	22.043	22.471
Cumulatieve waardeveranderingen	4.388	3.510
Boekwaarde per 1 januari	<u>26.431</u>	<u>25.981</u>
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop c.q. afgekocht van woningen	-389	-177
- waardeverandering verkochte woningen	3.941	627
Saldo mutaties	<u>3.552</u>	<u>450</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	21.898	22.043
Cumulatieve waardeveranderingen	8.085	4.388
Boekwaarde per 31 december	<u>29.983</u>	<u>26.431</u>
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	124	
Teruggekocht in boekjaar	-2	
Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	<u>122</u>	

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

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2025	2024	2025	2024
Saldo begin boekjaar	7.246	3.158	0	0
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	9.504	12.512	0	0
- overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0	0	0
- afboeking vervallen projecten	0	0	0	0
- overboeking naar vastgoed in exploitatie	-15.791	-5.094	0	0
- waardevermindering vastgoed in exploitatie	7.491	2.625	0	0
- onttrekking ORT	-6.088	-6.139	0	0
- dotatie voorziening ORT	3.508	184	0	0
Saldo mutaties	-1.376	4.088	0	0
Saldo einde boekjaar	5.870	7.246	0	0

(2) Materiële vaste activa

Het verloop van deze posten is in 2025 als volgt:

	Kantoorpand	Inventaris	Vervoermiddel	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.417	568	90	3.075
- cumulatieve afschrijving	-1.446	-320	-88	-1.854
Boekwaarde begin boekjaar	971	248	2	1.221
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	0	28	0	28
- desinvesteringen	0	0	0	0
- afschrijvingen	-79	-52	-1	-132
- correcties op afschrijvingen	0	0	0	0
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-79	-24	-1	-104
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.417	596	90	3.103
- cumulatieve afschrijving	-1.525	-372	-89	-1.986
Boekwaarde eind boekjaar	892	224	1	1.117

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 2025 verzekerd bij Acrisure Netherlands B.V. 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 Acrisure Netherlands B.V.. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2025 € 688.700.

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 2026 (peildatum 1 januari 2025) bedraagt € 501.000 (ozb-aanslag 2024: € 491.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 latente belastingvorderingen	317	325
2 overige vorderingen	316	349
Saldo eind boekjaar	633	674

ad 1 – latente belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:

1a. belastinglatentie afschrijvingspotentieel	317	325
Saldo eind boekjaar	317	325

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	325	143
Mutaties in het boekjaar	-8	182
Saldo eind boekjaar	317	325

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 € 317.000 contant (ultimo 2024: € 325.000).

	31-12-2025	31-12-2024
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	-33	-0
Saldo eind boekjaar	<u>316</u>	<u>349</u>

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	-1

Aantal Koopstart-woningen eind boekjaar	<u>10</u>

VLOTTENDE ACTIVA

(4) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	859	596
2. Overige voorraden	1	1
Saldo eind boekjaar	<u>860</u>	<u>597</u>

	31-12-2025	31-12-2024
ad 1 - vastgoed bestemd voor verkoop		
Saldo begin boekjaar	596	2.917
Mutaties per balansdatum:		
- verkopen	-368	-2.734
- aankopen	0	0
- overboeking van activa in ontwikkeling	0	0
- overboeking van activa in exploitatie	596	368
- aanpassing marktwaarde	35	45
Saldo eind boekjaar	<u>859</u>	<u>596</u>
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	4	13
- doorverkoop /afkoop VOV-woning	-2	-2
- verkoop woning	-2	-9
- terugkoop VOV-woning	0	0
- overboeking van vastgoed in exploitatie	3	2
- overig bezit	0	0
	<u>3</u>	<u>4</u>
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	3	2
- grondpositie	2	2

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

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	155	132
2 - overheid	2	5
3 - belastingen en premies sociale verzekering	867	868
4 - overige vorderingen	733	894
5 - overlopende activa	30	0
Saldo eind boekjaar	<u>1.787</u>	<u>1.899</u>

ad 1 - huurdebiteuren

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

Periode:	Aantal 31-12-2025	Aantal 31-12-2024	Achterstand 31-12-2025	Achterstand 31-12-2024
0 < 1 maand	62	52	16	12
1 < 2 maanden	40	42	31	29
2 < 3 maanden	17	17	24	21
3 < 4 maanden	11	6	23	11
4 < 5 maanden	7	9	15	19
> 5 maanden	11	10	48	45
	<u>148</u>	<u>136</u>	<u>157</u>	<u>137</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,50% (2024: 0,46%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2025	31-12-2024
ad 2 - overheid		
- gemeente Brummen	2	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	0	5
Saldo eind boekjaar	2	5
ad 3 - Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- vennootschapsbelasting	867	868
Saldo eind boekjaar	867	868
ad 4 - overige vorderingen		
- overige debiteuren	117	128
- diverse nota's / betalingsregelingen	217	365
- te ontvangen subsidies	70	34
- te vorderen verzekeringsschades	0	1
- te vorderen rente	60	71
- te ontvangen BWSA	0	0
- diversen	269	295
Saldo eind boekjaar	733	894
ad 5 - overlopende activa		
- vooruitbetaalde crediteuren	30	0
- diversen	0	0
Saldo eind boekjaar	30	0

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2025 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	3	0
- rekening-courant banken	310	765
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	4.719	1.059
- kruisposten	0	3
Saldo eind boekjaar	5.032	1.827

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	31-12-2025	31-12-2024
(7) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Herwaarderingsreserve	379.730	381.878
2. Overige reserves	178.167	113.649
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.635	62.370
Saldo eind boekjaar	<u>565.532</u>	<u>557.897</u>

Per 31 december 2025 is in totaal € 354,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: € 360,5 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 € 307,8 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 markthuurlen 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 2025

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de RvC reeds in de jaarrekening verwerkt. Voorgesteld wordt het resultaat ad € 7,6 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	354.802	360.541
1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden	<u>24.928</u>	<u>21.337</u>
Saldo eind boekjaar	<u>379.730</u>	<u>381.878</u>

ad 1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	360.541	311.901
Mutaties boekjaar:		
- realisatie verkoop	1.230	-2.216
- mutatie door herwaardering	<u>-6.969</u>	<u>50.855</u>
Saldo eind boekjaar	<u>354.802</u>	<u>360.541</u>

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

	31-12-2025	31-12-2024
ad 1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	21.337	20.892
Mutaties in het boekjaar:		
- realisatie verkoop	-231	-88
- mutatie door herwaardering	3.822	533
Saldo eind boekjaar	24.928	21.337
ad 2 - overige reserves		
Saldo begin boekjaar	113.649	166.859
Resultaat voorgaand boekjaar	62.370	-4.125
Mutatie door waardeverandering	2.148	-49.085
Saldo eind boekjaar	178.167	113.649
ad 3 - resultaat na belastingen van het boekjaar		
Saldo begin boekjaar	62.370	-4.125
Resultaatverdeling	-62.370	4.125
Resultaat boekjaar	7.635	62.370
Saldo eind boekjaar	7.635	62.370
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.564	2.852
2. overige voorzieningen	317	267
Saldo eind boekjaar	6.881	3.119
ad 1 - voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		
1a - voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	3.725	216
1b - voorziening onrendabele investeringen groot-onderhoud	2.839	2.636
Saldo eind boekjaar	6.564	2.852

	31-12-2025	31-12-2024
ad 1a - voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
Saldo begin boekjaar	216	499
bij: dotatie in het boekjaar	11.343	0
af: onttrekking in het boekjaar	-5.916	0
af: vrijval in het boekjaar	-1.918	-283
Saldo eind boekjaar	3.725	216
ad 1b - voorziening onrendabele investeringen groot-onderhoud		
Saldo begin boekjaar	2.636	3.946
bij: dotatie in het boekjaar	12.913	2.636
af: onttrekking in het boekjaar	-9.960	0
af: vrijval in het boekjaar	-2.750	-3.946
Saldo eind boekjaar	2.839	2.636
ad 2 – overige voorzieningen		
2a – jubileumvoorziening personeel	117	101
2b – voorziening generatiepact	200	166
Saldo eind boekjaar	317	267
ad 2a – jubileumvoorziening personeel		
Saldo begin boekjaar	101	96
Mutaties in het boekjaar:	16	5
Saldo eind boekjaar	117	101
ad 2b – voorziening generatiepact		
Saldo begin boekjaar	166	0
Mutaties in het boekjaar:	34	166
Saldo eind boekjaar	200	166

(9) Langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - schulden aan banken	116.984	85.027	114.216	89.528
2 - verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.833	0	22.822	0
3 - overige schulden	125	0	125	0
Saldo eind boekjaar	141.942	85.027	137.163	89.528

	31-12-2025	31-12-2024
ad 1 – schulden aan banken		
1a – leningen kredietinstellingen	115.079	112.263
1b – agio Vestia	1.905	1.953
Saldo eind boekjaar	116.984	114.216

Het verloop van deze posten is als volgt:

ad 1a - leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	112.446	107.330
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	6.000	9.000
- aflossingen	-183	-3.884
Schuldrestant eind boekjaar	118.263	112.446
af: Aflossingsverplichting komende boekjaar (naar kortlopende schulden)	-3.184	-183
Saldo langlopende deel eind boekjaar	115.079	112.263

	31-12-2025	31-12-2024
Vervalkalender schulden aan banken		
Aflossing < 1 jaar	3.184	183
Aflossing 2 – 5 jaar	30.052	22.735
Aflossing > 5 jaar	85.027	89.528
Saldo eind boekjaar	118.263	112.446

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2025 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrestant	Gemiddelde rente	Gemiddelde restant looptijd
Vastrentend	118,3 miljoen	2,102%	12,7 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,19% negatief tot 4,950%. Ultimo 2025 bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,102% (2024: 2,057%).

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 (€ 118,2 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen, exclusief opgelopen rente, ultimo 2025 bedraagt € 118,3 miljoen (2024 € 116,9 miljoen).

	31-12-2025	31-12-2024
ad 1b – agio Vestia		
Saldo begin boekjaar	1.953	2.001
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- vrijval	-48	-48
Saldo eind boekjaar	1.905	1.953

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 € 48.127.

ad 2 - verplichtingen 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.

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo begin boekjaar	22.822	22.625
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-312	-147
- waardeverandering	2.323	344
Saldo eind boekjaar	24.833	22.822

ad 3 – overige schulden

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

	31-12-2025	31-12-2024
(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - schulden aan leveranciers / handelskredieten	205	1.712
2 - schulden aan banken	4.313	1.146
3 - schulden aan overheid	0	1
4 - schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.393	1.521
5 - overige schulden	318	92
6 - overlopende passiva	947	991
Saldo eind boekjaar	7.176	5.463

ad 1 - schulden aan leveranciers / handelskredieten

- crediteuren	205	1.712
Saldo eind boekjaar	205	1.712

ad 2 - schulden aan banken

- aflossingsverplichtingen langlopende schulden	3.184	184
- niet vervallen rente	1.129	962
Saldo eind boekjaar	4.313	1.146

ad 2 - schulden aan overheid

- gemeente Brummen	0	1
Saldo eind boekjaar	0	1

ad 4 – schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2025	31-12-2024
- salarissen	2	9
- pensioenlasten	49	46
- vennootschapsbelasting	0	0
- loonheffing	157	139
- omzetbelasting	1.185	1.327
Saldo eind boekjaar	1.393	1.521

ad 5 - overige schulden

- nog te verrekenen servicekosten	38	62
- nog te verrekenen BWSA	181	30
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	99	0
- nog te verrekenen kosten overig	0	0
Saldo eind boekjaar	318	92

ad 6 - overlopende passiva

1 - vooruit ontvangen huur	155	162
2 - glasfonds	40	37
3 - fonds huurdersonderhoud	79	59
4 - reservering vakantiedagen	180	152
5 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	201	304
6 - transitoria overig	292	277
Saldo eind boekjaar	947	991

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 2025. 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 2025 € 1.053 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2025).

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

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwactiviteiten voor een bedrag van € 12,5 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 16 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.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2025	2024
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	30.542	28.902
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	220	225
	30.762	29.127
- af: huurderwing wegens leegstand	-203	-235
- af: huurderwing wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	30.559	28.892
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	504	223
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	397	385
	901	608
- af: huurderwing wegens leegstand	-21	-3
- af: huurderwing wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	880	605
Totaal huuropbrengsten	31.439	29.497

De te ontvangen netto-huur 2025 is ten opzichte van 2024 gewijzigd als gevolg van:

- de huurprijsaanpassing per 1 juli 2025 die gemiddeld 4,5% bedroeg, inclusief verlaging huurprijzen om de betaalbaarheid van de huur voor met name huurders met een laag inkomen te verbeteren (2024: 4,9%),
- 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 huurderwing bedroeg in het boekjaar 0,71% (2024: 0,80%) van de te ontvangen huur.

(12) Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	17	17
- af: huurderwing wegens leegstand	-0	0
- af: huurderwing wegens oninbaarheid	0	0
Totaal opbrengsten servicecontracten	17	17

(13) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	205	285
Totaal lasten servicecontracten	205	285

	2025	2024
(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	1.340	1.328
Toegerekende overige organisatiekosten	943	1.004
Toegerekende afschrijvingen	43	54
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>2.326</u>	<u>2.386</u>

(15) Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.436	4.660
Onderhoudslasten (cyclisch)	4.874	7.040
Toegerekende personeelskosten	1.878	1.838
Toegerekende overige organisatiekosten	1.352	1.272
Toegerekende afschrijvingen	60	65
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>11.600</u>	<u>14.875</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed in exploitatie (excl. toegerekende organisatiekosten) zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	1.090	1.103
Mutatieonderhoud	824	1.208
Contractonderhoud	881	832
Langer zelfstandig wonen	115	91
Groot-onderhoud bij mutatie	483	1.404
Planmatig onderhoud	3.266	4.658
Strategisch voorraadbeheer	1.337	2.376
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	<u>7.996</u>	<u>11.672</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie (excl. toegerekende organisatiekosten) zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	23	13
Mutatieonderhoud	7	0
Contractonderhoud	13	7
Langer zelfstandig wonen	0	2
Groot-onderhoud bij mutatie	0	0
Planmatig onderhoud	215	6
Strategisch voorraadbeheer	56	0
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	<u>314</u>	<u>28</u>

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	2.167	1.973
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>2.167</u>	<u>1.973</u>

	2025	2024
(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 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).

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille is als volgt te specificeren:

Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.516	5.782
af: boekwaarde	-2.021	-3.804
af: toegerekende afschrijvingen	-3	-5
af: toegerekende personeelskosten	-82	-89
af: toegerekende organisatiekosten	-48	-50
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	2.362	1.834

(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering nieuwbouw	-9.192	-5.550
Waardevermindering renovatie/onderhoud	-5.329	-3.796
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-14.521	-9.346

(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Ongerealiseerde waardeverandering marktwaaarde DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaaarde	19.194	65.918
- afname uit hoofde van daling van de marktwaaarde	-11.913	-3.223
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaaarde	753	1.464
- afname uit hoofde van daling van de marktwaaarde	-523	-162
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.511	63.997

	2025	2024
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	1.617	283
Terugkoopwaarde VoV-woningen	-11	-30
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	1.606	253
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	561	543
Toegerekende afschrijvingen	-0	0
Toegerekende personeelskosten	-9	-8
Toegerekende overige organisatiekosten	-5	-5
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	547	530
(24) Overige organisatiekosten		
Obligheffing WSW	30	32
Toegerekende afschrijvingen	18	19
Toegerekende personeelskosten	556	620
Toegerekende organisatiekosten	392	337
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	996	1.008
(25) Kosten omtrent Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	39	88
Toegerekende overige organisatiekosten	155	122
Toegerekende personeelskosten	260	238
Toegerekende afschrijvingen	8	9
Totaal	462	457
(26) Financiële baten en lasten		
<i>Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	59	71
Rente vrijval Vestia	48	48
Overige rentebaten	7	7
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	114	126
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.431	2.226
Overige rentelasten	12	10
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.443	2.236

2025

2024

BELASTINGEN

(27) Lasten vennootschapsbelasting

- acute vennootschapsbelasting 2025	-1.642	0
- acute vennootschapsbelasting 2024	410	-1.500
- acute vennootschapsbelasting 2023	0	0
- acute vennootschapsbelasting 2022	0	0
- latentie ATAD	-9	0
- latentie afschrijvingen	0	182
Totaal	<u>-1.242</u>	<u>-1.318</u>

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 2025: € 1,2 miljoen negatief (2024: € 1,3 miljoen negatief), resultaat voor belasting €13,1 miljoen positief (2024: € 63,7 miljoen positief). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 9,50% negatief (2024: 2,07% 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	1.241	1.318
Resultaat voor belastingen	9.793	63.688
Effectief belastingtarief	<u>-12,68%</u>	<u>-2,07%</u>

Toerekening baten en lasten

	2025	2024
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	132	151
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	132	151
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	43	54
- lasten onderhoudsactiviteiten	60	65
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3	4
- nettoresultaat overige activiteiten	0	0
- overig organisatiekosten	18	19
- leefbaarheid	8	9
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	132	151
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	3.193	3.252
Af: uitkering WAZO	-11	-19
Pensioenlasten	427	387
Sociale lasten	516	500
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	4.125	4.121
Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 43,47 (2024: 44,00).		
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.340	1.328
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.878	1.838
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	82	89
Kosten overige activiteiten	9	8
Overig organisatiekosten	556	620
Leefbaarheid	260	238
Totaal	4.125	4.121
Het aantal werknemers ultimo boekjaar in dienst bij Veluwonen, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten:		
Staf	7,43	6,58
Financiën en ICT	5,56	7,56
Vastgoed	11,09	11,47
Wonen	19,39	18,39
Totaal	43,47	44,00

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	2025	2024
Beheerkosten:		
Overige personeelskosten	380	389
Huisvestingskosten	161	214
Kosten Raad van Commissarissen	113	110
Uitzendkrachten	268	419
Algemene kosten*	1.730	1.381
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	1.506	1.470
Verzekeringen	149	150
Contributie landelijke federatie	38	37
Overige heffingen	47	39
Obligheffing WSW	30	32
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	205	285
Overige directe exploitatielasten	198	130
Kosten huurachterstand	86	13
ZAV-vergoedingen	1	0
Kosten VvE	131	136
Kosten huurcommissie	2	0
Kosten gas, water en elektra	73	58
Kosten asbestsanering	179	217
Totaal overige organisatiekosten	5.297	5.080
De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten servicecontracten	205	285
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	943	1.004
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.352	1.272
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	48	50
Overige directe exploitatielasten	2.167	1.973
Kosten overige activiteiten	5	5
Overige organisatiekosten	422	369
Leefbaarheid	155	122
Totaal	5.297	5.080

* 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 door de accountant en fiscalist die op het boekjaar betrekking hebben. In 2025 heeft er een accountantswissel plaatsgevonden van Baker Tilly naar BDO accountants.

Controle van de jaarrekening 2024 (Baker Tilly)	16	102
Controle van de jaarrekening 2025 (BDO)	110	0
Andere controlewerkzaamheden 2025 (BDO)	14	0
Fiscale adviesdiensten	60	54
Totaal	200	156

De bovenstaande accountants-honoraria zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de stichting, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW. De verantwoorde bedragen zijn inclusief BTW.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenis na balansdatum

Na balansdatum is komen vast te staan dat er mogelijk sprake is van problematiek met betrekking tot UF-isolatieschuim. De aard en omvang van de hieruit voortvloeiende operationele en financiële gevolgen worden nader onderzocht.

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 2025 voor Veluwonen is € 180.000. 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 2025	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 138.206
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.100
Subtotaal	€ 160.306
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 180.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging 2025	€ 160.306
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2024	
Bedragen x € 1 Klasse-indeling E	V. Buitenhuis
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	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
Totale bezoldiging 2024	€ 148.976

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 2025 en 2024 is als volgt (bedragen exclusief btw):

Gegevens 2025 Bedragen x € 1	E. Birkenhäger	M. Keijzer	M.C. Bloemsma	B. van Riessen
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 21.600	€ 14.400	€ 14.400	€ 13.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 27.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 21.600	€ 14.400	€ 14.400	€ 13.200
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
		M. Keijzer	M.C. Bloemsma	B. van Riessen
Gegevens 2024 Bedragen x € 1				
Functiegegevens		lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging		€ 13.600	€ 13.600	€ 12.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000

Gegevens 2025 Bedragen x € 1	E.T.M. Vegter - van Veggel	J.T. van Netten
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-30/6	25/09-31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	€ 7.200	€ 3.544
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 8.926	€ 4.833
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 7.200	€ 3.544
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
	E.T.M. Vegter - van Veggel	
Gegevens 2024 Bedragen x € 1		
Functiegegevens	Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	€ 13.600	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.000	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Deel 3: Overige gegevens 2025

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van BDO Audit & Assurance B.V.

Statutaire resultaatbestemming

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

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 BDO Audit & Assurance B.V. 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 22 juni 2026 zowel het bestuursverslag waaronder het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2025 vastgesteld.

Eerbeek, 22 juni 2026

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. De heer J.T. van Netten

w.g. Mevrouw B. van Riessen

w.g. De heer M. Keijzer

CONTROLEVERKLARING



T: +31 (0)38 303 97 00
E: zwolle@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 50017, 8002 LA Zwolle
Westerlaan 115, 8011 CA Zwolle
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Veluwonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Veluwonen te Eerbeek gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 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 (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningstichting Veluwonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichhouders gestelde normen en

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



beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 8 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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



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

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

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.



	Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.



Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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



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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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



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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het



opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Zwolle, 25 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Digitaal ondertekend door:

J.J. Herst
25 juni 2026 13:18 +02:00

J.J. Herst RA