



Koersvast samen op weg

Jaarverslag 2025

CAZAS
wonen

Inhoud

Over Cazas Wonen

Over Cazas Wonen	3
Bestuursverslag	7
Wij werken samen aan leefbare kernen en buurten	9
Wij zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen	14
Wij werken aan duurzame en betaalbare woningen	19
Dichtbij en samen met onze bewoners	22
Personeel & Organisatie	26
Toekomstvisie: stevig door op de ingeslagen weg	32
Governance	35
Risicoparagraaf	37
Verslag Raad van Commissarissen	47
Ondernemingsraad	63
Financiële informatie	65
Onze impact op de maatschappij	74
Jaarrekening	77
Controleverklaring accountant	176
Begrippen en afkortingen	189

Over Cazas Wonen

1

Kerncijfers 2025

Aantal woningen

16.075

Toegewezen doelgroep

98,8%

Benchmark bedrijfslasten

C € 1.277,-

Statushouders gehuisvest

276 (in 60 woningen)

Verhuringen

900 waarvan 864 DAEB

Passend toegewezen

99,1%

Opgeleverd nieuwbouw

121

Woningen verhuurd

(aan mensen uit maatschappelijke opvang/beschermd wonen)

48

2025 in het kort

Januari

16 In de plint van de oude Mariaschool in Woerden zijn acht extra – gasloze – woningen gerealiseerd. Hier is samen met bewoners en wethouder Noorthoek feestelijk stilgestaan bij de oplevering.



Februari

13 We ondertekenden de prestatieafspraken met de gemeente Woerden. Daarin staat onder meer de gezamenlijke ambitie om de komende vier jaar ruim 360 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.

17 De opruimdag voor aanvang van de renovatie van schakelflat Neptunus was een groot succes! Medewerkers van de aannemer, ons verhuisbedrijf en collega's van Cazas Wonen stroopten hiervoor, met en voor de bewoners, hun mouten op.



Maart

03 Minister Mona Keijzer (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) bracht op maandag 3 maart een werkbezoek aan Snellerpoort in Woerden. Ze heeft het project De Waag bezocht waar wij 120 huurappartementen bouwen.

13 Met een feestelijk moment aan de Heer Frederikstraat 5 in IJsselstein startte de eerste fase van het groot onderhoudsproject in de wijk Nieuwpoort officieel.

14 Wij waren enthousiast deelnemers van NL Doet. Zo maakten wij schoon bij de Sleutelclub in Kamerik. In IJsselstein hebben we geholpen bij de speeltuinvereniging Kloosterplantsoen door de speeltuin te voorzien van nieuw zand en houtsnippers. Daarnaast hebben wij ook geschilderd. In Woerden hebben collega's Buurthuis De Plint voorzien van frisse verf.

17 Met de gemeente IJsselstein zijn prestatieafspraken van 2025 – 2028 getekend, met een doorkijk naar latere jaren. Samenwerken aan leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid staan centraal. Samen willen we tot 2030 de sociale huurwoningvoorraad met 350 woningen laten groeien.



April

02 Met bouwpartner Heijmans is Stichting Sleutelclub Kamerik ondersteund met €15.000,- om het welzijn van kinderen in de wijk te versterken. Zo zet Cazas Wonen actief in op in Social Return On Investment (SROI).

Mei

08 De binnentuin aan Zenderstein in IJsselstein is, na 25 jaar, opgeknapt. Nieuwe beplanting zorgt het hele jaar door voor kleur in de tuin. De paden zijn verbeterd en de oude vijver is nu een ontmoetingspleintje.

20 We ondertekenden de koop- en aannemingsovereenkomst voor de bouw van 29 duurzame sociale huurappartementen in het project Park Rapijnen in Linschoten.

22 Op donderdagmiddag 22 mei heropende na een grondige verbouwing The Lighthouse aan de Boerendijk in Woerden. Een plek waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten, zich kunnen ontwikkelen en mee kunnen doen in de wijk. Cazas droeg bij vanuit SROI.



Juni

02 De bouw van de eerste fase van De Meijert in Mijdrecht is gestart. In Noord en Zuid komen 90 sociale huurwoningen voor Cazas Wonen naast acht eengezinswoningen voor particuliere verkoop.

25 Tijdens een gezamenlijke opruimdag aan de Anthonie van Dijkstraat in Woerden, voorafgaand aan Groot Onderhoud, worden spijkerbroeken ingezameld die worden gebruikt voor de isolatie van deze woningen.

Juli

04 Wat leeft er bij bewoners? En hoe kunnen we daar als woningcorporatie en gemeente beter op inspelen? Tijdens een luisterpanel luisterden we naar de bewoners uit het Schilderskwartier in Woerden.

10 Aan de Zandwijkensingel, Ridderstraat en Rembrandtlaan in Woerden zijn we gestart met de voorbereidingen voor onderhoud en verbeteren van 29 woningen.

15 Dinsdag 15 juli hadden we een zeer geslaagde Buurttafel op de Talingweide in IJsselstein.



Augustus

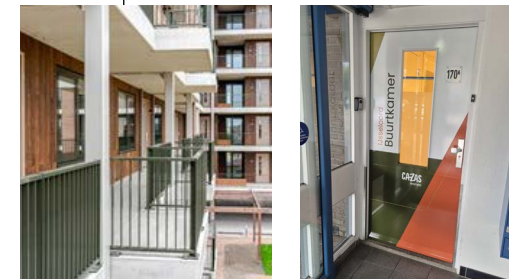
22 Bij Nieuwpoort fase 2 heeft 79% van de bewoners aangegeven mee te werken aan het renovatie- en verduurzamingsplan dat is opgesteld.



September

17 Sneller dan gepland heeft bouwbedrijf Heijmans het nieuwbouwcomplex De Waag in Snellerpoort officieel overgedragen aan Cazas Wonen.

30 We openden De Buurtkamer in Woerden. Een plek, centraal in de wijk IJsseloord, om te verbinden en vooral te ontmoeten.



Oktober

14 Cazas Wonen verhuisde naar een nieuw kantoorpand aan de Pelmolendlaan. Een nieuwe plek van waaruit we ons inzetten voor kernen en buurten waar het prettig wonen is en voor het bouwen van nieuwe woningen.

20 Tijdens 'De Ontmoeting' ontvingen we bewoners die op een of andere wijze actief zijn voor hun woongeluk en dat van anderen. Deze keer ging het over onze inzet voor leefbaarheid. Het informele gesprek erna tussen bewoners en medewerkers van Cazas Wonen was leuk en heel waardevol.

29 Als u straks vanaf de A2 IJsselstein inrijdt, kunt u dit niet missen: de gevelkunst van Natasja Fokke werd gekozen om vanaf begin 2026 de zijgevel van een wooncomplex van Cazas Wonen aan de Italiëlaan te sieren.



November

03 We ondertekenden een intentieovereenkomst met Hoogvliet Beheer en Heembouw Wonen. Onder de projectnaam WEIDS verrijst in de wijk Snel & Polanen de komende jaren onder meer een eigentijds en duurzaam wooncomplex met 100 appartementen, waarvan er door ons 85 worden afgenomen.



December

10 Met tachtig bezoekers was de energiebesparingsmarkt die wij met de gemeente IJsselstein organiseerden een succes. We hielpen bewoners met tips en adviezen en maakten afspraken om bij bewoners langs te komen voor gericht advies.

11 Op Hazenveld in IJsselstein werd een winters Buurtterras gehouden waar veel bewoners op af kwamen.

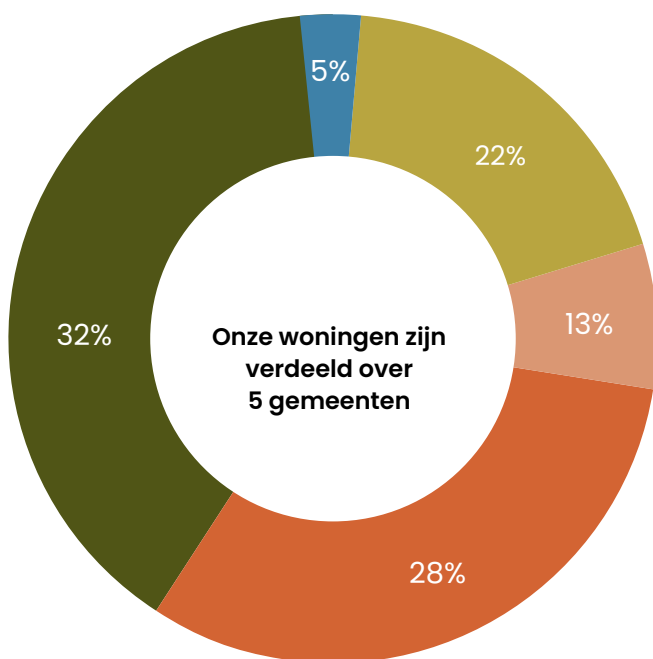
Ons profiel

Met 16.075 verhuurbare eenheden bieden wij tenminste 40.000 inwoners in het westen van de provincie Utrecht een thuis. Dat doen wij met 169 medewerkers (december 2025, in fte).

Cazas Wonen heeft in Woerden haar hoofdkantoor. Vlakbij bewoners zijn er in verschillende kernen laagdrempelige en goedtoegankelijke ontmoetingsplekken waar zij van harte welkom zijn. Zoals in het Wijk Informatie Centrum in IJsselveld-Oost, Sterrenwacht in IJsselstein, De Rank in Mijdrecht, aan de Waalsingel in IJsselstein (locatie Zenderstein), de Buurtkamer in Woerden, een servicepunt in Mijdrecht (De Ronde Venen) en een in Vinkeveen.

Ons werkgebied

Onze bewoners zijn de inwoners van de gemeenten Woerden, De Ronde Venen, IJsselstein, Montfoort en Utrecht. Eind 2025 heeft Cazas Wonen 16.075 verhuureenheden in haar bezit, verdeeld over:



Missie & Visie

Onze missie

Samen sterk voor woongeluk, daar staat Cazas Wonen voor. Wij werken aan kernen en buurten waar het prettig samenleven is en waar voldoende kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen beschikbaar zijn.

Onze visie

Als sector en als corporatie staan we voor een enorme opgave. Daarnaast verandert de wereld om ons heen steeds sneller. Wij pakken de handschoenen op en zorgen binnen onze verantwoordelijkheden – en als het nodig is daarbuiten – voor een zo groot mogelijke maatschappelijke impact. We kunnen en willen dit niet alleen doen, we doen dat samen met onze bewoners én met onze partners.

Wat gaan we doen?

- Samen werken aan leefbare kernen en buurten
- Zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen
- Werken aan duurzame en betaalbare woningen

Hoe doen we dat?

- Dichtbij en samen met onze bewoners
- Als organisatie werken we in vertrouwen met elkaar, durven we te doen, werken wij resultaatgericht en verbeteren we continu
- We werken vanuit onze kernwaarden: samen, durven, doen

Bestuursverslag

Stevig, koersvast en met daadkracht

2

2025 was een jaar waarin de druk op de volkshuisvesting onverminderd groot bleef. De woningmarkt in ons werkgebied staat nog altijd onder spanning. De vraag naar betaalbare woningen groeit, terwijl de realisatie van nieuwbouw complexer wordt. Ook zien we dat doorstroom stagneert. In het afgelopen jaar hebben we – samen met de gemeenten – desondanks toch stappen kunnen zetten. Onze inspanningen hebben effect gehad, zoals u in dit jaarverslag kunt lezen. We hebben woningen opgeleverd, we hebben nieuwbouwplannen gemaakt, we hebben honderden mensen een nieuw onderdak kunnen bieden. Ondertussen is hard gewerkt aan verduurzaming en renovatie van onze woningen en aan het versterken van leefbare wijken.

De omgeving waarin corporaties acteren verandert snel. Zowel lokaal, nationaal als internationaal is de wereld in beweging en dat heeft gevolgen voor ons werk. Politieke keuzes en beleidslijnen veranderen soms onverwacht. Juist daarom is het belangrijk dat wij vooruitdenken, alert blijven en – wanneer het lokaal bestuur dat nodig heeft – helpen om keuzes goed en onderbouwd te kunnen maken. Als maatschappelijke organisatie staan wij stevig, koersvast en wendbaar in dit speelveld. Tegelijk zoeken gemeenten en partners duidelijkheid, samenwerking en vooral: échte daadkracht. En dat is precies waar wij als Cazas Wonen het verschil kunnen en willen maken.

Ook komende jaren staan we voor stevige uitdagingen die vragen om samenwerking en creativiteit. De stikstofproblematiek heeft impact op planvorming en vergunningverlening. Netcongestie stelt ons voor vraagstukken van bewoonbaarheid van nieuwe complexen. Dit vraagt om slimme oplossingen, innovatieve aanpak en intensieve afstemming met onze partners. De maatschappelijke opgaven waar we voor staan raken ons allemaal – en ze bieden



ons tegelijkertijd de kans om samen meer te bereiken dan ooit.

In deze dynamische tijd zien we hoe waardevol het is dat corporaties in de regio elkaar weten te vinden. Door kennis te delen, slim samen te werken en elkaars kracht te benutten, vergroten we onze impact en kunnen we nog beter inspelen op wat onze bewoners en wijken nodig hebben. Het voelt alsof we samen in een stroomversnelling komen – en dat geeft energie!

Wat altijd voorop blijft staan? Onze bewoners. Wij blijven ons onverminderd inzetten voor onze maatschappelijke opdracht: voldoende, betaalbare en duurzame woningen in vitale buurten. Ook komend jaar zijn we zichtbaar in de wijken, dicht bij de mensen voor wie we het doen. Samen met onze partners bouwen we elke dag aan oplossingen die ertoe doen.

Stevig door op de ingeslagen weg is de titel van ons jaarplan voor 2026. We bouwen verder op de fundamenten die we de afgelopen jaren hebben gelegd. En we houden vast aan onze koers: Samen sterk voor woongeluk.

Saar Spanjaard, Bestuurder Cazas Wonen

Wij werken samen aan leefbare kernen en buurten

- In samenwerking met (maatschappelijke) partners werken we gebiedsgericht aan buurten en plekken waar bewoners met verschillende achtergronden en behoeften prettig met elkaar samenleven.
- In gemengde, gedifferentieerde wijken en buurten huisvesten wij een brede groep bewoners, met lage inkomens tot en met lagere middeninkomens inclusief bijzondere groepen.
- De vraag naar bijzondere woonvormen neemt toe; daarom maken wij in bestaande bouw en nieuwbouw ruimte voor specifieke woonzorgconcepten en/of gemengde woonvormen.
- Zelf- en samenredzaamheid worden steeds belangrijker; daarover zijn wij in gesprek met bewoners en belanghouders.

3

Bij Cazas Wonen zetten we iedere dag stappen om onze buurten sterker, inclusiever en toekomstbestendiger te maken. Samen met gemeenten, zorg- en welzijnspartners én bewoners werken we gebiedsgericht aan wijken waar mensen met uiteenlopende achtergronden prettig met elkaar samenleven. In een tijd waarin bijzondere woonvormen en nieuwe woonzorgconcepten steeds belangrijker worden, creëren we gericht ruimte voor deze initiatieven in zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Zo blijven we aansluiten bij de groeiende diversiteit aan woonbehoeften in onze regio.

Tegelijkertijd zien we hoe belangrijk zelf- en samenredzaamheid wordt in onze samenleving. Daarom zijn we continu in gesprek met bewoners en belanghouders over wat zij nodig hebben om zich veilig, verbonden en ondersteund te voelen. Het onderzoek van Forum Research naar het ervaren woongeluk onder onze huurders heeft ons daarbij aan onschatbare inzichten geholpen. We weten nu beter in welke buurten bewonersgeluk wordt ervaren en waar drempels liggen – en vooral: welke factoren écht verschil maken. Een schone, veilige woning, minder overlast, meer groen in de leefomgeving, goede voorzieningen en ruimte voor ontmoeting blijken cruciaal om woongeluk te vergroten. Die kennis gebruiken we om nog gericht te investeren in en te werken aan leefbare buurten.

In 2025 hebben we hard gewerkt aan projecten die de sociale cohesie versterken, buurtinitiatieven ondersteunen en bewoners met elkaar verbinden. Van nieuwe huiskamerprojecten en bewonerscommissies tot vergroeningstrajecten, ontmoetingsplekken en verbeterde samenwerking met partners: overal zetten we stappen die bijdragen aan sterke gemeenschappen. Ook in onze samenwerking rondom zorg en ondersteuning maken we het verschil. Bewoners blijven langer zelfstandig wonen, en dankzij nauwe afstemming met zorgteams en gemeenten zorgen we ervoor dat zij de begeleiding krijgen die nodig is.

Onderzoek naar bewonersgeluk: de Woonwelzijnsca

In 2025 heeft Forum Research in opdracht van Cazas Wonen onderzoek gedaan naar het ervaren woongeluk onder onze bewoners. Bijna 4.000 bewoners hebben de moeite genomen om de enquête in te vullen. Het leverde een schat aan informatie op, omdat wij zo een duidelijk beeld hebben gekregen in welke wijken bewoners woongeluk ervaren en waar niet.

Wij kregen op basis van de ingevulde vragen en de daaropvolgende gesprekken nog meer inzicht in wat bewonersgeluk bepaalt en wat drempels zijn om bewonersgeluk te ervaren. De basis moet op orde zijn: een woning moet schoon, heel en veilig zijn. In buurten waarin overlast wordt ervaren via gedrag van omwonenden, in buurten waarin veel zwerfafval is en in buurten waar veel verkeersoverlast is, zijn drempels aanwezig om bewonersgeluk te ervaren. Wij zagen ook dat omgevingsfactoren een belangrijke invloed hebben op het ervaren bewonersgeluk, zoals het uitzicht op of wonen in de buurt van bewegend groen zoals bomen.

Daarmee hebben wij een belangrijke basis gelegd om onze dienstverlening zo gericht mogelijk in te zetten en samen met onze ketenpartners, zoals de gemeenten vanuit een wijkvisie te werken aan maatregelen om drempels voor bewonersgeluk weg te nemen en maatregelen te nemen die het geluk juist bevorderen.

Langer zelfstandig thuis wonen is de norm. Het aantal bewoners met een (tijdelijke) zorgvraag groeit nog steeds verder. Dat vraagt – naast toegankelijke woningen – om goede afspraken over zorg en begeleiding. En om nauwe afstemming met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, zodat de noodzakelijke zorg ook beschikbaar is.

Leefbaarheidsprojecten

In 2025 hebben we ons op tal van gebieden ingezet om de leefbaarheid in kernen en buurten te versterken. Daarbij werken wij aan het bevorderen van sociale

cohesie, duurzaamheid en veiligheid. Samen met bewoners en partners leggen we een solide basis voor langdurige en effectieve relaties. Daarvoor kijken we goed naar de impact van wat we doen en evalueren deze. Daardoor kunnen we gericht werken aan leefbare buurten en aan het woongeluk van onze bewoners. Leefbaarheid is een belangrijk onderdeel van buurtvisies waarin we met gemeenten samenwerken.

In Woerden hebben we met onze samenwerkingspartners en buurtbewoners hard gewerkt aan het herontwikkelen van buurthuis De Plint. Door te kijken naar behoeften, kansen en knelpunten is De Plint een nóg bruisender ontmoetingsplek voor de buurt geworden.

In De Ronde Venen hebben we een werk- en aanlandplek waar bewoners van harte welkom zijn en met elkaar en met ons in contact kunnen komen.

In Wilnis is een nieuwe bewonerscommissie opgericht voor de Burgemeester de Voogdlaan. Daarmee hebben bewoners een actieve stem in hun woonomgeving.

De samenwerkingsafspraken met Woongroep De Bongerd in Vleuten zijn vernieuwd. Zij werken actief aan zelfstandig wonen voor ouderen met gezamenlijke activiteiten en burenhulp.

In IJsseloord in Woerden is een huiskamerproject gestart, gericht op sociale cohesie en ontmoeting in de wijk. Dit initiatief wordt ondersteund door social return-initiatieven en draagt bij aan een hechtere gemeenschap.

Om bewoners te ontmoeten, zijn we twee dagen per week aanwezig in De Rank in Mijdrecht met een inloopspreekuur.

Naast verduurzaming werken wij ook aan vergroening van de woonomgeving met groenprojecten en duurzame initiatieven. In Proostdijland in Mijdrecht werken we met de gemeente aan een vergroeningstraject en de realisatie van een speeltuin. In Twistvlied, eveneens in Mijdrecht, is met IVN Natuureducatie het project 'Groen aan de Buurt' gestart.

Diverse woonprojecten en samenwerking

In alle gemeenten heeft Cazas Wonen doorlopend werkoverleg over samenwerking aan zorg, leefbaarheid, woonproblematiek, begeleiding en overlast.

Inmiddels hebben we een scootmobielbeleid vastgesteld, waarin staat hoeveel oplaadplekken er nodig zijn en waaraan die moeten voldoen om veilig te zijn. Met gemeenten is dat verder uitgewerkt. We zijn gestart met drie pilots in IJsselstein, Talingweide, Tepestraat en Praagsingel.

Wonen met ondersteuning en gezamenlijkheid

In De Waag in Woerden is een geschikte woonplek gerealiseerd voor jongvolwassenen met autisme. Het betrof een initiatief van ouders. Van de 120 woningen zijn er 15 voor deze doelgroep gereserveerd. De Waag krijgt een gemeenschappelijke woonkamer en tuin, waar bewoners samen kunnen komen en elkaar kunnen ontmoeten.

Op de Eikenlaan in Woerden is een gemeenschappelijke huiskamer geopend. In samenwerking met het Leger des Heils is hier een community-medewerker gestart om leuke en gezellige dingen te organiseren voor de bewoners.

Daarnaast ontwikkelen we in Harmelen aan de Willem-Alexanderlaan 25 levensloopbestendige woningen. Met een gemeenschappelijke ruimte voor senioren die meedachten over hoe deze ruimte het beste kan aansluiten bij hun wensen en behoeften.

In Woerden werken we met de gemeente en het COA aan de ontwikkeling van Buurtpark De Bleek. Een innovatief woonconcept waarin een asielzoekerscentrum (AZC) wordt gecombineerd met flexwoningen voor diverse doelgroepen.

Wonen en zorg

Het aantal bewoners dat extra ondersteuning nodig had om zelfstandig te wonen, bedroeg eind 2025 111. Dankzij de intensieve samenwerking met zorgteams en lokale hulpverlening signaleren we mogelijke problemen voortijdig. In 2025 zijn in totaal 172 WMO-meldingen rond wonen en zorg succesvol afgerond. Dat draagt bij aan een stabiele woonomgeving voor onze bewoners.

Rechtmatig Wonen

We zetten ons in voor een eerlijke verdeling van woonruimte, het behoud van leefbare buurten en de bescherming van bewoners tegen misstanden. Rechtmatig wonen is de norm en moet woonfraude, zoals illegale onderhuur en inschrijvingsfraude, voorkomen. Dit ondermijnt deze doelen en draagt bij aan woningnood, sociale onrust en zelfs criminaliteit. Onze aanpak combineert preventie, handhaving en hulpverlening om voor iedereen een eerlijke, veilige en leefbare woonomgeving te waarborgen.

Jaarlijkse avond Bewonersbetrokkenheid

In oktober 2025 organiseerden we De Ontmoeting in de IJsselhal in IJsselstein. Tijdens deze ontmoeting gingen we in gesprek over ieders dromen voor een fijne leefomgeving. Onze gasten hadden voor ons weer heel veel waardevolle suggesties, oplossingen en ook kritische noten vanuit hun dagelijkse woonpraktijk. Er was volop gelegenheid om elkaar te ontmoeten, ervaringen uit te wisselen en in gesprek te gaan met de medewerkers van Cazas Wonen.

Samenwerking met onze partners

Cazas Wonen speelt graag een actieve en verbindende rol in haar verzorgingsgebied. Wij vinden het daarom belangrijk regelmatig contact te hebben met onze belanghouders over onze taak en de wijze waarop wij die uitvoeren. Deze contacten versterken onze maatschappelijke rol. Naast de contacten met belanghouders uit de sector, zoals de Autoriteit woningcorporaties en WSW bijvoorbeeld, richten we ons vooral op die in onze directe omgeving.

Huurdersvereniging

Wij vinden een goede samenwerking met onze bewoners en hun vertegenwoordiging vanzelfsprekend en heel belangrijk. Daarbij is de Huurdersvereniging Weidelanden (HV) cruciaal. Inmiddels is de vereniging kwetsbaar door aftredende bestuursleden met veel ervaring en de toegenomen complexiteit in vraagstukken waar de Huurdersvereniging advies over mag en moet geven. Besturen kost veel tijd, die bewoners niet altijd hebben. Het vergt inhoudelijke kennis waarvoor men veel moet lezen en overleggen en het betrekken van de achterban kost tijd en energie.

De combinatie van toenemende maatschappelijke opgaven en de complexere en kwetsbaardere bewonerspopulatie betekent dat de traditionele vorm van huurdersvertegenwoordiging onder druk staat. Met de huurdersvereniging zijn wij op zoek naar nieuwe, flexibelere vormen van participatie. Dat zal in 2026 leiden tot een vorm die optimaal recht moet doen aan de huurdersparticipatie bij Cazas Wonen.

Gemeenten

In elke gemeente hebben we belangrijke stappen gezet. In Utrecht is het Volkshuisvestelijk akkoord bereikt, een doorbraak in de samenwerking aan de groei van de sociale woningvoorraad. Daarmee wordt

de samenwerking tussen de gemeente en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW) intensiever. In Woerden en IJsselstein zijn we gestart met de uitvoering van meerjarige prestatieafspraken. Ook met Montfoort en De Ronde Venen hebben we nieuwe afspraken gemaakt.

We helpen deze partners ook aan de informatie die nodig is om over en weer opgaven te behalen. Traditiegetrouw hebben we voor de gemeenteraad van De Ronde Venen bijvoorbeeld onze inzet voor de jaarbrief Wonen toegelicht. In Woerden hebben we bijgedragen aan het nieuwe woonprogramma. In IJsselstein hebben we in de gemeenteraad gesproken over de gevolgen van de huurbevriezing (waarover ook nadrukkelijk met andere gemeenten is gesproken). Door het jaar heen leveren we input voor raadsinformatiebrieven of nieuwe woonvisies (Montfoort, IJsselstein, Utrecht) en kijken ad-hoc mee bij de beantwoording van raadvragen over wonen.

Regionale initiatieven

In de regio wordt veel samengewerkt. Soms doen we dat via het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) met provincie of in gemeentelijke samenwerkingsverbanden. In 2025 werkten we samen rond de huurbevriezing en de voorgenomen wetswijzigingen over voorrang voor statushouders. Er was veel aandacht voor het monitoren en bewaken van afspraken over huisvesting van aandachtsgroepen. Aan 'realisatietafels woningbouw' werkten we samen vanuit de woondeal en is een nieuwe woondealronde gestart. De RWU heeft de samenwerking die zij faciliteren geëvalueerd met als resultaat dat we die regionaal verder intensiveren.



Bij complex Zenderstein in IJsselstein is de binnentuin geheel vernieuwd en is nu een fijne ontmoetingsruimte.

Wij zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen

- Nieuwbouwtrajecten duren lang. Daarom zetten wij ons bezit zo goed mogelijk in door doorstroming te stimuleren, om zo schaarste enigszins te beperken.
- We optimaliseren de samenwerking met ketenpartners zodat de uitvoering van onderhoud en renovatie efficiënt en duurzaam worden uitgevoerd.

4

Bij Cazas Wonen hebben we in 2025 stappen gezet om onze regio meer woningen en meer woonkansen te bieden. Wij hebben geïnvesteerd in de versterking van ons team Strategie & Beleid op het gebied van Asset- en Portefeuillemanagement om zo vanuit een integrale visie voldoende woningen beschikbaar te stellen die voldoen aan onze kwaliteitseisen en aansluiten bij de behoefte van onze (toekomstige) bewoners. Ondanks de schaarse bouwlocaties en complexe procedures zijn we er samen met gemeenten in geslaagd om nieuwe projecten van de grond te krijgen én daadwerkelijk woningen op te leveren. Onze ambitie is dat wij nog sneller en meer woningen toevoegen, maar de successen laten zien dat onze ambitie om de komende jaren jaarlijks 200 tot 250 nieuwe woningen te bouwen steeds realistischer wordt. Dat geeft vertrouwen én energie.

We bouwen niet alleen meer, maar we bouwen ook slimmer. Bij elk project kijken we naar betaalbaarheid, innovatie en duurzaamheid—en vooral naar wat toekomstige bewoners nodig hebben om zich thuis te voelen. Dat zien we terug in de oplevering van 120 woningen in De Waag in Woerden, de start van 90 sociale huurappartementen in De Meijert in Mijdrecht, en de voorbereiding van toonaangevende projecten, zoals onze eerste houtbouwontwikkeling in Haarrijn. Ook in Harmelen, Linschoten en Utrecht groeit ons woningaanbod verder.

Daarnaast verbreden we onze aanpak: tijdelijke woningen, middenhuur, ontmoetingsruimtes en nieuwe woonvormen maken onze buurten meer divers en toekomstbestendiger. Een mooi voorbeeld is het Buurtklikproject in Utrecht, waar we met kant-en-klare woningen straks een leefbare buurt creëren waarin bewoners bewust oog hebben voor elkaar. De voorbereiding vergde tijd, maar dankzij

doorzettingsvermogen is de vergunning in 2025 aangevraagd en kunnen we vooruit.

Daarnaast versterken we onze zichtbaarheid in de wijk met servicebussen en inloopspreekuren. Het opstellen van klantreizen helpt onze dienstverlening continu te verbeteren. Met onze herstructureringsteams bieden we bewoners bij grote ingrepen persoonlijke begeleiding en korte lijnen. En via intensieve participatieprocessen betrekken we bewoners en omwonenden actief bij plannen die hun woonomgeving raken.

Samen met onze partners, belanghouders en bewoners bouwen we zo aan wijken waar mensen trots zijn op hun buurt en elkaar weten te vinden.

Ook op het vlak van duurzaamheid hebben we mooie stappen gezet. We verduurzaamden 450–500 woningen richting energielabel A en startten innovatieve pilots zoals hybride warmtepompen, infraroodverwarming en biobased isolatie. Wij hebben woningen voorbereid op een toekomst zonder aardgas. In nieuwbouwprojecten bouwen we standaard gasloos, passen we innovatieve verwarmingsoplossingen toe en zorgen we voor waterbuffering met groene daken, wadi's en infiltratiekoffers. Samen met bewoners pakten we vergroening aan in verschillende wijken en namen we deel aan regionale initiatieven om de CO₂-uitstoot te verlagen richting 2050.

Vergroten woningaanbod

Bij nieuwbouw en onderhoud kijken we niet alleen naar de financiële rendementseisen, maar ook naar de maatschappelijke meerwaarde. We investeren in tijdelijke bouw en middenhuur. Met ons aanbod en keuze voor type woningen en de huurprijzen richten wij ons op de verschillende doelgroepen.

Bij elk project kijken we vanuit verschillende invalshoeken of er plekken nodig zijn waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dat kan met ontmoetingsruimtes of ruimte in het buitengebied. Ook staan we open voor initiatieven die een meerwaarde kunnen zijn voor een project. In 2025 zijn aan de Nieheimerstraat in Woerden, project De Waag, 100 DAEB en 20 Niet-DAEB woningen opgeleverd en verhuurd.

We zetten vol in op het bouwen van woningen

Op het gebied van acquisitie en nieuwbouwprojecten zijn in 2025 mooie resultaten behaald. Er is gestart met de bouw van 90 sociale huurappartementen in plan De Meijert in Mijdrecht. In 2026 wordt in Utrecht HOTA opgeleverd. Dit is een project met 247 woningen voor studenten, dat wordt verkocht aan SSH, studentenhuusvestor in Utrecht. SSH neemt als nieuwe eigenaar de verhuur en exploitatie op zich.

Na de voorbereidingen in 2025, starten we in 2026 met ons eerste Houtbouw (CLT) project in Haarrijn, Utrecht, waar we 53 eengezinswoningen en 34 appartementen realiseren. In Harmelen komen in appartementengebouw De Keizerskroon 25 toegankelijke appartementen. In Park Rapijnen in Linschoten realiseren we 29 appartementen.

De bouw van ons eerste Buurtklik-project, 162 tijdelijke woningen aan de Wetering in Utrecht, is vertraagd door de resultaten van flora- en faunaonderzoek. Uiteindelijk konden we in 2025 de omgevingsvergunning aanvragen.

Sneller bouwen

We kijken uit naar de realisatie van dit eerste Buurtklik-project in Utrecht. Bij deze nieuwe woonvorm willen we het tekort aan woningen in onze regio versneld terugbrengen. Met kant- en klare woningen klikken we op tijdelijke locaties fijne leefbare buurten in elkaar. Buurten waar gemotiveerde bewoners bewust oog hebben voor elkaar en hun buurt.

Servicebussen en klantreizen

Bewoners willen graag dat wij zichtbaar zijn. Daarom startten wij een pilot met Cazas Wonen servicebussen. De vakmensen op deze bussen voeren kleine reparaties uit en verzorgen preventief onderhoud bij de mensen thuis. De pilot was succesvol en de servicebussen gaan we daarom structureel inzetten.

Om meer inzicht te krijgen in wat bewoners willen en verwachten, maken we 'klantreizen' voorafgaand aan de voorbereiding en uitvoering van Groot Onderhoud en Planmatig Onderhoud. Met bewoners, aannemers en hun vakmensen op de bouwplaats, is besproken hoe, waar en op welke momenten we beter kunnen communiceren. Op basis daarvan ontwikkelden wij een toolkit zodat we bij verschillende projecten op eenzelfde manier werken en communiceren met alle betrokkenen.

Team herstructurering

Team Herstructurering verzorgt de bewonersbegeleiding bij Groot Onderhoud en sloop-nieuwbouw projecten. Via dit team hebben bewoners van sloop tot en met de oplevering van de nieuwbouw direct contact met Cazas Wonen en niet (alleen) met een aannemer. Het team Herstructurering werkt nauw samen met alle betrokken externe (sociale) partners. Door deze korte lijnen is een bewoner sneller en beter geholpen en kan er waar nodig maatwerk worden geleverd.

In IJsselstein gaan we aan de slag aan de Ruimtevaartbaan en Lanceerplaats. Omdat dit niet alleen onze bewoners maar ook omwonenden raakt, zijn we daar, samen met de gemeente, een brede participatie gestart.

Duurzaamheid

Cazas Wonen maakt werk van duurzaamheid. Door onze huurwoningen te verduurzamen, duurzaam te onderhouden én ook nieuwe woningen duurzaam te bouwen, bieden we onze bewoners meer wooncomfort en beheersbare woonlasten en dragen we bij aan een betere wereld.

In onze nieuwbouwprojecten leggen we geen gasaansluitingen meer aan. De woningen worden op verschillende innovatieve manieren verwarmd en voorzien van warm tapwater. We kijken daarbij goed naar – het beperken van – de lasten voor onze bewoners.

Daarnaast vangen wij regenwater deels op op eigen terrein. Dat doen we met groene daken, wadi's en infiltratiekoffers.

Ons meest innovatieve project is Houtkracht (Haarrijn), een nieuwe woonwijk ten noorden van de Haarrijnseplas in Utrecht met plek voor 700 woningen. Cazas Wonen bouwt er 160 woningen, in twee fases. De woningen worden circulair gebouwd met houten casco's en gevels. Zo dragen wij bij aan een beter milieu en een positief effect op de gezondheid van onze bewoners.

In bestaande woningen zetten we ook de nodige stappen:

- we isoleren woningen extra om de overstap naar gasloos (gefaseerd) te kunnen maken;
- we hebben pilotprojecten met hybride warmtepompen bij woningen vanaf label C en B;
- er is een pilot bij vijf woningen met infraroodverwarming als duurzaam alternatief;

- als we elektrisch koken installeren of zonnepanelen plaatsen, bereiden we meterkasten voor op CO₂-neutraal in 2050;
- we plaatsen versneld zonnepanelen;
- bij Groot Onderhoud bieden we bewoners aan om over te stappen op gasloos koken;
- bij grote mutaties en keukenrenovaties stappen we over naar gasloos koken.

Duurzaam onderhoud en circulariteit

In 2025 verduurzaamden we ons gebruikelijke aantal van 450 tot 500 woningen per jaar naar gemiddeld energielabel A. Waaronder 100 woningen met EFG-label. We wilden alle EFG-labels al in 2026 uit ons bezit hebben, maar door het opnieuw labelen en wetgeving op het gebied van flora en fauna, wordt dat 2028.

De eerste concrete projecten waarin we aan de slag gaan met duurzaam isoleren met biobased en gerecycled materiaal als isolatiemateriaal zijn in voorbereiding. In Woerden hebben we dat gedaan met spijkerbroeken als basis voor isolatiemateriaal, die in die wijk ook voor een deel zijn opgehaald. Er is in 2025 een aantal onderhoudsprojecten aangewezen als geschikte projecten om biobased dakisolatie toe te passen.

Naar CO₂-neutraal in 2050

Wij participeren in het RWU-programma duurzaamheid. Dit programma draagt bij aan onze doelstelling om de CO₂-uitstoot van onze woningportefeuille en organisatie in 2050 naar neutraal te brengen. Dat doen we door kennisuitwisseling, experimenten en pilotprojecten, nieuwe inzichten en ervaringen, het aantrekken van subsidies en (financiële) ondersteuning via externe programma's (zie ook www.utrechtenergieneutraal2050.nl).

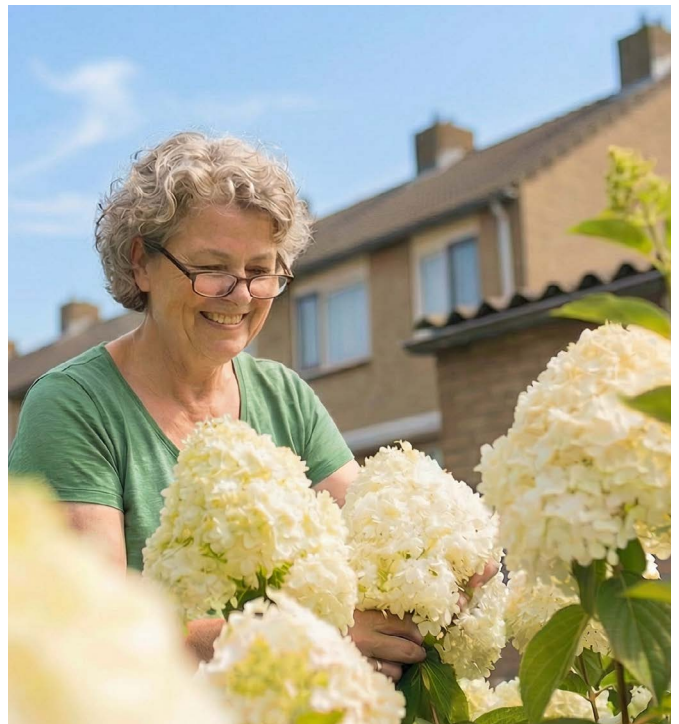
Klimaatadaptatie

De klimaatverandering heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Periodes van droogte met lage grondwaterstanden wisselen af met juist wateroverlast. Daarom moeten we bij onze woningen zorgen voor een goede afvoer en ook voor buffering van water voor droge periodes. De toenemende bestrating van tuinen heeft een negatief effect op zowel de waterhuishouding als de opwarming van de aarde.

Om de gevolgen van het veranderende klimaat het hoofd te bieden koppelen we hemelwaterafvoeren af en plaatsen we regentonnen. We zetten ook in op vergroeningsacties met bewoners in risicowijken waar de kans op hittestress, wateroverlast en/of droogte groot is, dat gebeurde in 2025 in Woerden en De Ronde Venen. In IJsselstein deden we mee aan een 'tegelwipactie' en zorgden we voor plantjes in voortuinen.

Er zijn initiatieven ondernomen in circulair bouwen en onderhouden om afval en het gebruik van primaire grondstoffen te verminderen. De eerste houtbouwprojecten staan op de planning, spijkerbroeken zijn hergebruikt voor isolatiemateriaal en een aantal onderhoudsprojecten is aangewezen om biobased dakisolatie toe te passen.

We zetten dus grote en kleine stappen die we in 2025 hebben vastgelegd in een nieuw Duurzaamheidsbeleid. Dat beleid vertaalt onze duurzaamheidsvisie naar concrete acties voor de komende vijf jaar.



Wij werken aan duurzame en betaalbare woningen

- Door woningen te verduurzamen worden woonlasten lager. Daarmee leveren wij een belangrijke bijdrage aan het verminderen van energiearmoede.
- Samen met onze partners helpen we onze bewoners als ze het financieel lastig hebben door een preventief incassobeleid.

5

Ook in 2025 zorgden wij ervoor dat huishoudens een woning krijgen die past én betaalbaar blijft. Daarbij geven wij steeds vaker ruimte aan oplossingen vanuit ons volkshuisvestelijk hart. Zo bouwen we aan een organisatie die bewoners écht centraal stelt – met duidelijke regels waar het moet en maatwerk waar het kan.

Op het gebied van huurbeleid hielden wij koers. Ondanks landelijke onzekerheden over huurbevriezing zijn onze bewoners helder en zorgvuldig geïnformeerd, en is de uiteindelijke huurverhoging – lager dan de CAO-index – zorgvuldig uitgevoerd. Ook via regelingen zoals Van Groot naar Beter hielpen we steeds meer bewoners naar een beter passende woning, waarmee we beweging creëren in een krappe woningmarkt.

Daarnaast hebben we belangrijke stappen gezet om bewoners te ondersteunen bij financiële uitdagingen. Waar de afrekening van stook- en servicekosten niet goed verliep, hebben we bewoners actief geholpen en direct maatregelen genomen om herhaling te voorkomen – met betere monitoring, eerder inzicht en sneller contact. Ons sociale incassobeleid en vroegsignalering hielpen om grotere problemen te voorkomen en bewoners perspectief te bieden.

Huurbeleid

Wij steken veel energie in het uitleggen van ons huurbeleid. De voorbereidingen voor de jaarlijkse huurverhoging in 2025 waren in volle gang toen er in Den Haag een huurbevriezing werd aangekondigd. Bewoners hebben er recht op goed geïnformeerd te worden over wat dat voor hen betekent. Omdat er veel onduidelijk was, hebben we aangegeven wat het betekende als deze huurbevriezing niet door zou gaan. Daarom is de huurverhoging aangekondigd onder voorbehoud van het al dan niet doorgaan ervan. Daarnaast moesten er intern allerlei scenario's doorgerekend worden om te weten wat de huurbevriezing betekende voor ons eigen huishoudboekje en onze investeringsruimte

– in nieuwbouw, maar ook voor verduurzaming en verbetering van bestaande woningen.

Huurverhoging

De huurbevriezing is uiteindelijk niet doorgegaan. In het verslagjaar zijn de huren van woningen met een sociaal huurcontract verhoogd met 4,5%. Gemiddeld was de huursomstijging van Cazas Wonen 4,23%. Voor woningen met een E-, F- of G-label, woningen waarbij sloop/nieuwbouw onderzocht wordt en woningen met een huurprijs boven de lage huurgrens hanteerden we in 2025 een huurbevriezing.

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2022-2025 is de jaarlijkse huurverhoging gekoppeld zijn aan de CAO-loonontwikkeling, daarmee zou deze op 6,2% uitkomen. Met de Nationale Prestatieafspraken van 2024 tussen Aedes, VNG en de minister VRO is deze voor 2025 beperkt tot 4,5%.

Stook- en servicekosten

Jaarlijks rekenen we de stook- en servicekosten achteraf af met onze bewoners. De afrekening over 2024, die voor 1 juli plaatsvond is niet goed verlopen. Daarvoor is een aantal redenen aan te voeren zoals het vervallen van de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarming en de sterke stijging van energieprijzen in de afgelopen jaren. Bewoners die het hogere voorschotvoorstel – wat het gevolg daarvan was – niet accepteerden, liepen daardoor soms tegen hoge betalingsachterstanden aan. Wij hebben hier als organisatie niet goed op voorgesorteerd. We hebben samen met de betrokken bewoners aan oplossingen gewerkt.

Om dit in het vervolg te voorkomen, zijn verschillende maatregelen genomen. Zo zorgen we er nu voor dat bewoners direct en beter inzicht krijgen in hun verbruik (en de opbouw van de servicekosten) en we kijken het hele jaar of we uitschieters in energieverbruik zien. Met die bewoners gaan we direct in gesprek.

Bevordering doorstroming

Wij willen, binnen onze mogelijkheden, de grootst mogelijke impact behalen op de woningmarkt. Doorstroming zorgt ervoor dat meer bewoners wonen in een huis dat hen het beste past. De voorrangsregeling 'Van Groot naar Beter' helpt daarbij. Hiermee verleiden we bewoners die een grote woning hebben om naar een kleinere passende woning te verhuizen. Met maatwerk, bijvoorbeeld door een kortingsregeling om de huursprong te beperken, lukt dat steeds vaker. Er is een belangrijke rol weggelegd voor onze Passend Wonen Makelaar. We worden beperkt door het feit dat er, vooral in De Ronde Venen, weinig juiste woningen beschikbaar zijn om deze stap te zetten.

Loting

In de gemeenten in ons werkgebied verloten we een deel van onze woningen. Hoe we dat doen staat in de verschillende prestatieafspraken met gemeenten. Bij loting is de inschrijfduur van woningzoekenden niet bepalend. Daardoor maken ook woningzoekenden met een korte inschrijfduur, zoals spoedzoekers en jongeren, kans op een woning. Net als bij Van Groot Naar Beter lenen niet alle woningen zich voor deze specifieke aanpak. In De Ronde Venen is in 2025 3% via loting aangeboden, in IJsselstein 6%, in Woerden 3%, in Montfoort 2% en in Utrecht 6%.

Toewijzing

In het verslagjaar is 98,8% van onze woningen toegewezen aan de doelgroep (norm: $\geq 92.5\%$ – eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671).

Passend wezen we in 2025 99,1% (norm: $\geq 95\%$) van onze woningen toe. Daarvoor moet voor huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen, de huurtoeslaggrens, de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen.

Primair wijzen we alle woningen passend toe. Bij Woningruil, de regeling 'Van Groot naar Beter' en bij terugkeer naar een oude straat of wijk na sloop/nieuwbouw wordt daar wel eens van afgeweken.

Huisuitzettingen

Om huisuitzettingen te voorkomen zetten wij instrumenten in zoals vroegsignalering en preventieve gesprekken. Wij begrijpen de impact van huisuitzettingen voor bewoners en willen die uiteraard voorkomen.

In 2025 telden we een hoger aantal aanzeggingen tot uitzetting en daadwerkelijke ontruiming door huurachterstand. Ondanks dat dat ook bij corporaties van vergelijkbare omvang zo was, willen we dit als corporatie beslist niet. Met gemeenten en onze deurwaarderskantoren zetten we alles op alles om die tendens te keren.

Sociaal incassobeleid en beheersing van huurachterstanden in 2024

Bewoners kunnen reken op een sociaal incassobeleid. We signaleren actief betalingsproblemen en gaan hierover het gesprek aan met onze bewoners. Via vroegsignalering, samen met de gemeenten, proberen wij daarnaast ook de kans op grotere betalingsproblemen te voorkomen.

In het in 2025 vastgestelde huurbeleid zijn richtlijnen opgenomen voor tijdelijke huurkorting voor bewoners waarbij de huur (tijdelijk) te hoog is voor het inkomen van de bewoner. Het uitgangspunt van de regeling is dat de huurkorting ruimte geeft om een structurele oplossing te vinden. Het nieuwe beleid geeft daaraan meer richting.

Dichtbij en samen met onze bewoners

- We streven naar een goede dienstverlening en zien dit terug in de klanttevredenheid.
- We werken vanuit de bedoeling; waar nodig passen we maatwerk toe.
- We kennen onze bewoners en blijven met hen in gesprek. We richten onze werkprocessen zo in dat de bewoner niet naar ons (kantoor) hoeft te komen, maar wij naar de bewoner toe gaan.
- We zetten fors in op bewonersparticipatie omdat dit de betrokkenheid van bewoners met de wijk vergroot.

6

Bewoners op 1 is een leidend thema binnen onze dienstverlening. In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet om onze dienstverlening verder te verbeteren en bewonersgeluk te vergroten. Dankzij inzichten uit de Woonwelzijnsplan weten we steeds beter in welke wijken bewoners floreren en waar drempels liggen. Die kennis gebruiken we om in 2026 gerichte en integrale maatregelen te nemen die het woongeluk in onze wijken versterken—zonder de behoeften van individuele bewoners uit het oog te verliezen.

We zijn trots op onze stabiel hoge klanttevredenheid: reparatieverzoeken kregen opnieuw een waardering rond de 8 en ook de communicatie en uitvoering van onderhoud voldoen aan de verwachtingen van bewoners. Tegelijkertijd blijven we verbeteren, onder meer door nauwkeuriger te meten via het kenniscentrum Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) en door inzichten te delen tussen teams. Bewonersparticipatie kreeg een flinke impuls dankzij buurtterrassen, opruimdagen en toegankelijke communicatie via ons vernieuwde bewonersblad en maandelijkse nieuwsbrief. Ook het Klant Contact Centrum professionaliseerde verder, en met nieuwe tools en trainingen zorgen we voor betere bereikbaarheid en snellere afhandeling van vragen.

Daarnaast hebben we stevige stappen gezet in onze klachtenafhandeling: met een nieuw registratiesysteem, snellere doorlooptijden en een zorgvuldig klachtenteam bieden we bewoners duidelijkheid en oplossingen. De procedures bij de Huurcommissie en Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) werden voortvarend opgepakt, met minder klachten en een professionele, transparante afhandeling. Tot slot hebben we de stem van woningzoekenden nadrukkelijker een plek gegeven door regionale samenwerking via het platform Woonzoekers, waarmee bewoners meer invloed krijgen op de woonagenda van gemeenten.

Klanttevredenheid reparatieverzoeken en onderhoud

De klanttevredenheid bij reparatieverzoeken heeft zich in 2025 gestabiliseerd op een 8. Het percentage respondenten dat een 8 of hoger gaf, is nagenoeg gelijk gebleven (74%; 2024: 75%). Dit betekent, dat in 2025 90% van onze bewoners tevreden was met de wijze waarop wij reparatieverzoeken uitvoerden (2024: 93%).

Bij onderhoud zien we praktisch hetzelfde. In 2025 gaf 52% van de respondenten een 8 of hoger (2024: 53%). Het gemiddelde waarderingcijfer is met een 7,2 gelijk gebleven. Daaruit blijkt dat onze communicatie over en uitvoering van onderhoud aansluiten op de verwachtingen.

We blijven werken aan verdere verbetering. Sinds april 2024 worden de enquêteresultaten van Planmatig Onderhoud (PO) en Groot Onderhoud (GO) bij KWH apart gemeten. Het cijfer voor GO is gestegen naar een 7,1 (2024:6,7).

Klanttevredenheid nieuwe en vertrokken bewoners

Bij de vertrokken bewoners zien we een lichte daling (- 0,1) van de tevredenheid. Vertrokken bewoners krijgen soms met verschillende medewerkers van Cazas Wonen te maken, wat tot onduidelijkheid kan leiden. Ook de 48 uursregeling, waarbij bewoners na de eindinspectie nog werkzaamheden mogen verrichten, leidt soms tot verkeerde verwachtingen. Hier hebben we van geleerd: we doen dat inmiddels anders om onduidelijkheden en andere verwachtingen te voorkomen.

Verschillende klanttevredenheidsonderzoeken kennen verschillende responses en scores. In het kader van ons programma De Kracht van Cazas werken verschillende afdelingen, onder begeleiding van een Business Analyst, aan een advies om onze meetmethoden te optimaliseren. Daarnaast werken we samen met het landelijke kenniscentrum KWH aan effectievere en gerichtere enquêtes.

Buurtterras en opruimdagen

We organiseren het hele jaar door zogenaamde Buurtterrassen in onze wijken. We gaan dan met wijkbewoners in gesprek over hun wijk. We halen zo informatie op over de staat van woningen, de leefomgeving en de buurt. Daar kunnen we vervolgens mee aan de slag om onze dienstverlening gericht in te zetten.

Ook bewoners ontmoeten elkaar daar, waardoor de sociale cohesie in wijken en tussen bewoners groeit. Dat zien we ook bij opruimdagen die we organiseren bij complexen waar we aan de slag gaan met groot onderhoud.

Bewonerscommunicatie

Tweemaal per jaar verschijnt Woongeluk, ons bewonersblad. Daarmee willen we onze bewoners inspireren met voorbeelden en ideeën. We laten zien dat er bij Cazas Wonen meer kan. In 2025 zijn wij gestart met een maandelijkse nieuwsbrief 'Samen sterk voor woongeluk' met ruimte voor actuele informatie en praktische (seizoens-) tips. We richten onze website zo in dat bewoners makkelijk informatie kunnen vinden. Op social-mediakanalen Facebook en LinkedIn houden we onze volgers regelmatig op de hoogte van ontwikkelingen rondom ons werk.

Klant Contact Centrum

Het Klant Contact Centrum (KCC) is in 2025 verder geprofessionaliseerd. De medewerkers hebben gerichte cursussen gevolgd en de afstemming onderling is verder versterkt. Om ervoor te zorgen dat we het goede doen, is met kenniscentrum KWH een systeem ontwikkeld waardoor de bellers ons kunnen beoordelen. Onze telefooncentrale heeft helaas veel storingen. Wij vinden dat we daardoor onvoldoende bereikbaar zijn. Daarom hebben we geïnventariseerd welke eisen wij voor nu en straks stellen aan een nieuwe centrale. In 2026 maken we op basis daarvan een keuze voor vervanging.

Project- en onderhoudscommunicatie

Voor project- en onderhoudscommunicatie maken wij, naast een papieren informatiebulletin, steeds meer gebruik van digitale kanalen (digitale nieuwsbrief, website, Facebook en LinkedIn). Sommige projecten, zoals Julianalaan in Mijdrecht, waar sloop en nieuwbouw nodig is omdat de huizen verzakken, vragen een andere en directe aanpak. We zorgen er bij dit project voor dat de bewoners alle ontwikkelingen uit de eerste hand horen. Daarnaast is er maandelijks een spreekuur.

Klachtenafhandeling

Een klacht is een unieke kans om onze dienstverlening te evalueren en nog verder te verbeteren. Voor corporaties is woningen verhuren een kerntaak, maar voor woningzoekenden is een verhuizing een grote stap die niet vaak gezet wordt en onze bewoners hebben vaak op basis van lange wachttijden niet veel mogelijkheden om zelf snel te kunnen verhuizen. Dit vraagt om uiterste zorgvuldigheid van onze kant en een ruimhartig beleid, binnen de kaders van de wet- en regelgeving.

We gaan daarom in gesprek met de betrokken bewoner en proberen tot een goede oplossing te komen. Bewoners en collega's weten het klachtenteam goed te vinden. Complexere technische klachten worden wekelijks door de klachtencoördinator met de betrokken collega's besproken zodat de voortgang bewaakt blijft. Ook de afhandeling van de overige klachten worden gemonitord. In 2025 hebben wij hier een nieuw registratievolgsysteem voor ingericht. Daardoor is de voortgang van klachten voor alle betrokkenen inzichtelijk, en wordt de doorlooptijd korter.

Huurcommissie

Bewoners die niet blij zijn met de wijze waarop wij zaken aanpakken, of het oneens zijn met onze besluiten, kunnen de Huurcommissie inschakelen. Bij Cazas Wonen pakt het Klachtenteam deze

procedures op, behalve die over de jaarlijkse huurverhoging. Hiervoor is een team samengesteld dat een voorstel heeft gedaan voor de inhoud van de huurverhoging, de brieven heeft samengesteld en de klachten van bewoners opvolgen naar aanleiding van de aangekondigde huurverhoging.

In 2025 liepen nog vijf procedures uit 2024. In 2025 zijn 14 klachten ingediend (2024: 38). In de meeste gevallen betrof het de procedure huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken. Van de behandelde zaken waren er vijf gegrond, tien ongegrond, is er één ingetrokken en waren er drie niet ontvankelijk.

Regionale Klachtencommissie

Is een bewoner niet tevreden over de manier waarop wij een klacht hebben behandeld, dan kan de onafhankelijke 'Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU)' ingeschakeld worden. Bij de Klachtencommissie stonden er begin 2025 nog klachten open die in 2024 waren ingediend en nog niet zijn behandeld.

In 2025 zijn 34 klachten (2024: 33) ingediend bij de KWRU. Twee zijn er bemiddeld, twee waren er gegrond en er zijn er 17 ingetrokken. Vijf waren ongegrond, één niet van toepassing en één niet ontvankelijk. Zes dossiers zijn nog niet afgerond.

Klachtenprocedure woonruimteverdeling

Een kandidaat-huurder wordt niet afgewezen zonder dat hij de kans heeft gekregen aan te tonen dat hij wel voor de woning in aanmerking komt. In 2025 zijn bij de KWRU Woningzoekenden drie klachten (2024: 7) over de woningtoewijzing door Cazas Wonen ingediend die allemaal ongegrond zijn verklaard. We constateren dat regelgeving steeds complexer en steeds moeilijker uit te leggen wordt. Voor Cazas Wonen betekent dit dat onze communicatie met woningzoekenden nog

belangrijker wordt. We zien toenemende complexiteit ook als een belangrijk aandachtspunt voor de nieuwe huisvestingsverordening van 2027. We roepen gemeenten op tot uniformiteit en een kritische houding ten opzichte van het nut en de wenselijkheid van specifieke lokale voorrangsregels.

Stem van woningzoekenden

Samen met collega corporaties WoonIn, BOEX, SSH en Portaal ondersteunden wij in 2025 het platform Woonzoekers van de Woonbond. In 2025 is in IJsselstein en Utrecht door de gemeenteraden besloten dat woningzoekenden (onder meer via dit platform) meer betrokken moeten worden bij ruimtelijke procedures. In het najaar is het platform geëvalueerd en hebben partijen besloten de steun te verlengen in 2026.



Aan de Zandwijkstraat, Ridderstraat en Rembrandtlaan in Woerden gaan we 29 woningen renoveren en isoleren, natuurlijk zijn de bewoners nauw betrokken bij de plannen.

Personeel & Organisatie

- We werken verder aan leiderschap, gedrag en resultaatgericht werken.
- We werken met het programma de Kracht van Cazas aan organisatieontwikkeling.
- We zetten in op meer innovaties van binnen en buiten.
- We hebben een gezonde bedrijfsvoering en werken datagedreven. We zetten fors in op datakwaliteit in het algemeen en van ons vastgoed in het bijzonder.
- De juiste mensen zitten op de juiste plek. De basis is op orde op het gebied van processen, structuren en systemen.



In 2025 heeft Cazas Wonen grote stappen gezet om als moderne, professionele en maatschappelijk gedreven organisatie verder te groeien. Een hoogtepunt was de verhuizing naar ons nieuwe kantoor aan de Pelmolenlaan: een toekomstbestendige locatie die samenwerking, ontmoeting en innovatie versterkt. Ook intern zorgde de vertaling van het koersplan naar jaarplannen voor meer richting, duidelijkheid en eigenaarschap in de hele organisatie.

Daarnaast heeft het programma Kracht van Cazas in korte tijd zichtbaar resultaat geboekt. Met focus op gebiedsgericht werken, digitale transformatie en verbinding binnen de organisatie zijn we als één Cazas Wonen sterker gaan samenwerken. De nieuwe klantvisie, de ontwikkeling van een vernieuwde website, het actualiseren van de kennisbank, digitale vaardigheidstrainingen en het raamwerk om te komen tot concrete organisatiedoelstellingen via het Objectives Goals Strategies Measures (OGSM)-raamwerk verstevigden onze professionele basis. Ook op het gebied van samenwerking en cultuur maakten we stappen met het My Motivations-programma, waardoor collega's elkaar beter begrijpen en effectiever samenwerken.

Op maatschappelijk vlak hebben we onze impact vergroot via Social Return On Investment (SROI). Dat resulteert in een score op de Prestatieladder Socialer Ondernemen PSO-trede 2 en dankzij concrete bijdragen van opdrachtnemers zijn diverse leefbaarheidsprojecten gerealiseerd. Van de renovatie van jongerencentrum The Lighthouse tot energiebesparingsinitiatieven en ontmoetingsruimtes voor bewoners. Ook ontwikkelden we een nieuwe verantwoordingsmethodiek om SROI-bijdragen inzichtelijker te maken.

Tot slot zijn er stevige stappen gezet in organisatieontwikkeling en goed werkgeverschap. De herijking van de topstructuur, het aantrekken van nieuwe collega's, modernisering van arbeidsvoorwaarden, versterking van privacy

en informatiebeveiliging, én een daling van het ziekteverzuim laten zien dat we bouwen aan een toekomstbestendige organisatie waar medewerkers kunnen groeien en zich veilig voelen.

Nieuw kantoor

In 2025 is hard gewerkt aan de oplevering van ons nieuwe kantoor. In het laatste kwartaal van 2025 is Cazas Wonen verhuisd naar de Pelmolenlaan in Woerden. Het pand biedt meer ruimte om (hybride) samen te werken; het biedt een moderne werkomgeving én extra faciliteiten zoals een lunchcafé en een vergadercentrum waar bewoners en partners ontvangen kunnen worden. Het is een plek waar de medewerkers van Cazas Wonen elkaar makkelijker kunnen ontmoeten en ideeën kunnen uitwisselen. Daarnaast helpt het om nieuwe collega's te verwelkomen bij Cazas Wonen omdat het een hele prettige plek is om samen te werken.

Koersplan

De vertaling van het koersplan naar de jaarplannen maakt dat het steeds duidelijker wordt wat iedereen binnen de organisatie bijdraagt aan onze doelen én waar nog plannen gemaakt moeten worden. Naast de sturing hebben we ook ingezet op het verder brengen van de kernwaarden binnen de organisatie.

Kracht van Cazas

Eind 2024 zijn wij gestart met het programma de Kracht van Cazas. Het plan van aanpak is gemaakt door medewerkers uit de hele organisatie. Binnen het programma werken we aan verschillende afdeling overstijgende projecten.

In april 2025 zijn de programmamanagers aangesteld en vanaf juni wordt gewerkt aan het programma. Met kwartaalplanningen, die worden opgesteld en afgestemd met het Directie Team en de organisatie, wordt voor de juiste prioritering van de verschillende projecten gezorgd. In 2025 heeft dat direct al geleid tot concrete resultaten in de drie lijnen die zijn uitgezet.

- **Van koers naar praktijk:** waarin de nieuw klantvisie is opgesteld en in 2025 kon worden vastgesteld. Er is focus en duidelijkheid over gebiedsgericht werken, gerealiseerd met gebiedstafels waarbij verschillende afdelingen betrokken waren.
- **Digitale transformatie:** in het oog springt de nieuwe website die begin 2026 live gaat. Daarvoor is ook de achterliggende kennisbank geheel geactualiseerd en verbeterd zodat onze bewoners correcte en praktische informatie krijgen. Veel tijd en aandacht is besteed aan het vormgeven van een andere wijze van Vastgoedbeheer, waarbij beter gebruik wordt gemaakt van de beschikbare data. Daarin zijn de eerste stappen gezet. Om medewerkers digitaal vaardiger te maken zijn er verschillende workshops gehouden. Aan het eind van het jaar is onder onze bewoners een actie gestart om onze data te verrijken om meer e-mailadressen op te halen.
- **Organisatie in verbinding:** met het programma MMI (My Motivations) is organisatiebreed geïnvesteerd in effectieve samenwerking en verbinding. Daarnaast zijn we gaan werken met een jaarplan in het OGSM-model (Objective, Goals, Strategies, Measures): een strategisch raamwerk om visie te vertalen naar concrete acties op één A-kaartje. Het stelt ons in staat om onze koers compact en concreet te vertalen naar heldere doelen en prioriteiten. Met deze systematiek knippen we grotere doelstellingen op in kleine, uitvoerbare acties. Het OGSM-model verbindt directie-, afdeling- en teamplannen zodat we echt als één Cazas samenwerken.

SROI

In 2025 heeft Cazas Wonen verdere stappen gezet om Social Return on Investment (SROI) structureel te verankeren in de organisatie en in de samenwerking met partners. Wij zetten het in om onze maatschappelijke impact te vergroten, zowel

via arbeidsparticipatie als via bijdragen aan leefbaarheid in onze wijken en kernen.

Op het gebied van arbeidsparticipatie beschikt Cazas Wonen in 2025 over het Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO-)certificaat Trede 2. Daarmee maken we inclusiviteit onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering en leggen we de basis voor verdere groei richting Trede 3 bij hercertificering. Dit wetenschappelijke keurmerk (ontwikkeld door TNO) maakt inzichtelijk in hoeverre organisaties sociaal ondernemen met betrekking tot mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hiermee behoren wij tot de 25% best presterende organisaties in onze grootteklasse. In 2025 is intern sterker gestuurd op deze ambitie met een concrete doelstelling voor het aantal fte's uit de PSO-doelgroep.

In 2025 zijn samen met opdrachtnemers via SROI diverse leefbaarheidsprojecten gerealiseerd. Zo droegen partners bij aan de renovatie van 'The Lighthouse' in Woerden, waardoor het jongerencentrum weer volop in gebruik is. Ook is een gemeenschappelijke huiskamer gecreëerd in een complex in Woerden. Een partner ondersteunde ons, in samenwerking met onze collega's én energiecoaches van de gemeente IJsselstein, bij een energiebesparingsmarkt voor bewoners. In Kamerik maakte een SROI-bijdrage van een bouwpartner het mogelijk het pand van 'De Sleutelclub' te verbeteren: een belangrijke ontmoetingsplek voor jong en oud.

Om deze inzet beter te kunnen sturen en waarderen, is in 2025 een verantwoordingsmethodiek ontwikkeld waarmee SROI-bijdragen van opdrachtnemers inzichtelijk worden gemaakt.

Als gevolg van de verhuizing naar de Pelmolenlaan is er ICT-hardware over. In plaats van de reguliere afvoer, zoeken wij naar mogelijkheden om deze apparatuur een nieuwe bestemming te geven.

Organisatieontwikkeling en governance

In 2025 is gestart met de herijking van de topstructuur van Cazas Wonen. Deze heroriëntatie op de bestuurlijke en directiestructuur leidt tot een verdere professionaliseren van de organisatie en een betere ondersteuning van de strategische ambities.

Het nieuwe Directie Team is integraal verantwoordelijk voor de opgaven van de organisatie. Dit team zorgt voor meer verbinding tussen afdelingen, prioriteert en geeft inhoud aan strategische thema's voor de komende jaren.

Privacy

Privacy is goed geborgd bij Cazas Wonen via een eigen Privacy Officer en een Toezichthouder Gegevensbescherming. We besteden blijvend aandacht aan het vergroten van het bewustzijn en de kennis over privacy. Op het intranet wordt informatie gedeeld om de kennis van medewerkers up-to-date te houden. Om medewerkers bewust te maken, is er een verplichte e-learning privacy- en informatiebeveiliging-awareness. Privacy is ook onderdeel van de onboardingsdag voor nieuwe collega's. En het wordt meegenomen bij de beoordeling van nieuwe digitaliseringprojecten of projecten waarbij nieuwe technologieën een belangrijke rol spelen. Mogelijke privacy risico's die uit dergelijke projecten voortvloeien, brengen we met een Data Protection Impact Assessment (DPIA) in kaart. Cazas Wonen heeft een datalekteam voor het afhandelen van datalekken, tegelijk leidt dat altijd tot preventieve maatregelen om soortgelijke gebeurtenissen in de toekomst te voorkomen.

Verbinding, samenwerking en leiderschap

Met het programma MMI (My Motivations) is geïnvesteerd in effectieve samenwerking en verbinding. Hiermee is een gezamenlijke taal ontwikkeld rondom drijfveren, motivatie en stress, wat bijdraagt aan wederzijds begrip en effectievere samenwerking. Iedere medewerker heeft dit traject doorlopen. Verdiepende sessies tussen afdelingen leidde tot betere samenwerking over afdelingsgrenzen heen.

Leren, ontwikkelen en toekomstbestendige inzetbaarheid

Het inrichten van de Corporatieacademie leidt tot een structurele en samenhangende aanpak van leren en ontwikkelen. Parallel hieraan zijn in 2025 de onboarding-documenten herzien en is het onboardingprogramma verbreed en inhoudelijk verdiept.

In 2025 heeft Cazas Wonen in de regio actief samengewerkt via het samenwerkingsverband KLIMMR. Hierin werkten we met regionale woningcorporaties samen aan de thema's leren en ontwikkelen, arbeidsmarkt en duurzame inzetbaarheid. Daar gaan we de komende jaren mee door.

Vitaliteit, gezondheid en verzuim

Aan duurzame inzetbaarheid en gezondheid hebben we ook in 2025 veel aandacht besteed. In dat kader is een health check uitgevoerd, om meer inzicht te krijgen in risico's, aandachtspunten en verbetermogelijkheden op het gebied van vitaliteit en verzuim. Naar aanleiding hiervan zijn een nieuwe arbodienst/bedrijfsarts en casemanager geworven en gestart. Daarnaast is het vitaliteitsprogramma aangescherpt. Ook is samenwerking met een bedrijfsmaatschappelijk werker gestart.

Het ziekteverzuim is onder de norm uitgekomen, 5,1% (norm: 5,34%). Ten opzichte van 2024 (5,69%) is het gedaald (0,59%). We hebben dit bereikt door de inzet van een casemanager Verzuim naast de bedrijfsarts. Er is veel aandacht geweest voor onze zieke medewerkers wat leidde tot het terugdringen van met name langdurig verzuim. We konden ook een aantal ziektedossiers afronden.

We hebben minder kort verzuim gehad, waardoor de verzuimfrequentie lager is uitgevallen, 1,01 (norm 2025: 1,13).

Arbeidsvoorwaarden en modern werkgeverschap

In 2025 zijn diverse arbeidsvoorwaarden en regelingen gemoderniseerd. Zoals de reiskostenregeling die duurzaam reizen aanmoedigt. Ook is verder invulling gegeven aan tijd- en plaatsonafhankelijk werken, gebaseerd op vertrouwen, resultaatgerichtheid en goede onderlinge afstemming.

Aantrekkelijke werkgever

De steeds maar veranderende arbeidsmarkt beïnvloedt de uitstroom. Toch blijkt Cazas Wonen een aantrekkelijke werkgever. We hebben in 2025 veel posities, met name in het management, goed kunnen invullen. Het is mooi om te constateren dat 14 collega's zijn doorgestroomd naar een andere functie bij Cazas Wonen.



Er is veel aandacht voor vitaliteit en dat motiveert. Een groeiende groep medewerkers doet mee aan verschillende lopen in het werkgebied.

Per 31 december 2025:

Aantal FTE	169 Fte
Nieuw in dienst	33 medewerkers
Uit dienst	24 medewerkers
Aantal trainees	3 trainees
Aantal collega's doorgestroomd naar andere/nieuwe functie	14 medewerkers
Gemiddelde deeltijdfactor	0,91 fte
Gemiddelde leeftijd	47
Gemiddeld aantal dienstjaren	7,9 jaar
Ziekteverzuim	5,1%
Kort Verzuim	0,81%
Middellang Verzuim	0,48%
Lang Verzuim	3,80%
Verzuimfrequentie	1,01
Stagiaires	4 stagiaires

Vertrouwenspersonen

De aanpak van grensoverschrijdend gedrag binnen teams en organisaties blijft een actueel onderwerp. Niet alleen door nieuwsberichten over schandalen die aan het licht zijn gebracht, ook door aandacht voor en onderzoek naar bijvoorbeeld discriminatie op de werkvloer.

Een veilige en integere werkomgeving vinden wij heel belangrijk. Naast het voorlichten en informeren van de organisatie en adviseren van het bestuur en directie hebben de vertrouwenspersonen verschillende

medewerkers individueel bijgestaan bij. Ook zijn de vertrouwenspersonen nauw betrokken bij preventieve initiatieven onder meer via een werkgroep 'sociale veiligheid'.

In onze organisatie is het team vertrouwenspersonen weer op sterkte met de start van een nieuwe externe vertrouwenspersoon. De drie vertrouwenspersonen zijn onafhankelijk actief als LVV-registervertrouwenspersoon.

Toekomstvisie: stevig door op de ingeslagen weg

Stevig door op de ingeslagen weg is de titel van het laatste jaarplan dat is gebaseerd op het Koersplan 2023- 2026 – Samen sterk voor woongeluk. We bouwen verder op de fundamenten die we de afgelopen jaren hebben gelegd. In een tijd waarin de maatschappelijke opgaven groter zijn dan ooit – als organisatie die koersvast is en tegelijkertijd wendbaar.



We zien dat de dynamiek in onze omgeving toeneemt. Gemeenten en partners vragen om duidelijkheid, samenwerking en daadkracht. De opgaven waar we voor staan raken ons allemaal. Juist in deze tijd hebben corporaties in de regio elkaar meer nodig dan ooit. Door kennis te delen, samen te werken en elkaars kracht te benutten, kunnen we meer betekenen voor onze bewoners en de wijken waarin zij wonen.

De politieke context is grillig. Beleidslijnen veranderen snel en zijn niet altijd voorspelbaar. Dat vraagt van ons als maatschappelijke organisatie dat we vooruitdenken, meebewegen en – waar nodig – de lokale politiek helpen om keuzes goed te kunnen maken.

We zetten de bewoners op één. Dat doen we door te investeren in leefbare buurten, voldoende en kwalitatief goede woningen, en duurzame oplossingen die bijdragen aan lagere woonlasten. We zijn zichtbaar in de wijk, dicht bij onze bewoners, en werken samen aan oplossingen die ertoe doen. Tegelijkertijd bouwen we aan een sterke organisatiecultuur waarin medewerkers ruimte hebben om te groeien en verantwoordelijkheid te nemen.

Samenwerken aan leefbare wijken en buurten

Onze aandachtsgroepen worden gevormd door mensen met een urgentie, mensen die uit de maatschappelijke opvang stromen of statushouder zijn. Hun huisvesting blijft een uitdagende opgave.

Steeds meer mensen hebben zorgen over hun bestaanszekerheid. Wij merken dat zelf- en samenredzaamheid steeds belangrijker worden. Daarom werken wij aan buurten waar mensen naar elkaar omkijken, samenleven en samen zorgen voor hun omgeving. Als kapstok wordt daar 'Gezond Wonen'

voor ingericht met ruimte voor pilots met bewoners om welzijn en regie te vergroten. Leefbaarheid is voor ons meer dan alleen schoon, heel en veilig.

We richten ons op eigen regie en kracht, met partners in de wijk, waar elk thuis een goed huis is, met ruimte om te ontmoeten en aandacht voor groen. We hebben een helder en gedeeld beeld hoe wij gezamenlijk deze beweging kunnen maken.

Zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen

In 2026 leveren we tenminste 400 nieuwbouwwoningen op en starten we met de bouw van bijna 300 woningen. Bij veel van deze projecten zorgen wij voor ontmoetingsmogelijkheden, zoals een ruimte of gezamenlijke tuin, ingericht en beheerd door de bewoners zelf. We richten ons vooral op woningen waar een tekort aan is zoals seniorenwoningen (toegankelijke gebouwen en woningen), starterswoningen en flexibele woonconcepten. We houden rekening met individuele passend wonen wensen, doelgroepen, draagvlak en draagkracht, woon- en zorgvraagstukken.

We hebben een basis woonkwaliteit waar we trots op zijn. Daarom wordt in 2026 aan bijna 2.000 woningen gewerkt. Ons Herstructureringssteam speelt daarin een belangrijke rol, net zoals de uitvoerende ketenpartners. Zij komen bij de bewoners over de vloer. Onder regie van Cazas Wonen geven zij de communicatie aan de bewoners vorm. De bewoners staan daarbij op één, niet de werkzaamheden die we uitvoeren.

Werken aan duurzame en betaalbare woningen

Cazas Wonen wil een CO₂-neutrale woningvoorraad hebben. Daar investeren we ieder jaar in. Ons doel is om in 2028 geen enkele woning meer met een

E, G, of F label te hebben. Wij bevorderen circulair en biobased bouwen bij onze projecten.

We blijven werken aan de bewustwording van energieverbruik bij onze bewoners zodat zij daarop zoveel als mogelijk besparen. We houden ontwikkelingen in het oog die de betaalbaarheid beïnvloeden.

Dichtbij en samen met onze bewoners

Als maatschappelijk betrokken corporatie weten we wat er bij bewoners leeft en wat hen beweegt. Alleen dan kunnen wij ons beleid, onze werkwijzen en prioriteiten laten aansluiten bij hun leefwereld. De klantvisie (Kracht van Cazas) sluit daarop aan. Tevreden bewoners (woongeluk) en blijfe medewerkers (werkgeluk) gaan hand in hand.

We gaan door met het verstevigen van de bewonersrelatie. Naast de Passend Wonen

Makelaar investeren we in 2026 meer in de relaties met onze huurders van Bedrijfs Onroerend Goed, Maatschappelijk Onroerend Goed en Zorg Onroerend Goed. Door complexen vaker te bezoeken weten we wie waar woont en wat hen beweegt. Bredere participatie van bewoners krijgt in 2026 meer aandacht: hoe zorgen we dat bewoners meepraten, meedenken en meedoen? Onze visie op bewonersbetrokkenheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Naast onze Sociaal Beheerders en Wijkbeheerders introduceren we in alle gemeenten waarin wij werken onze Servicebus. De ervaringen met de pilot rechtvaardigen die keuze.

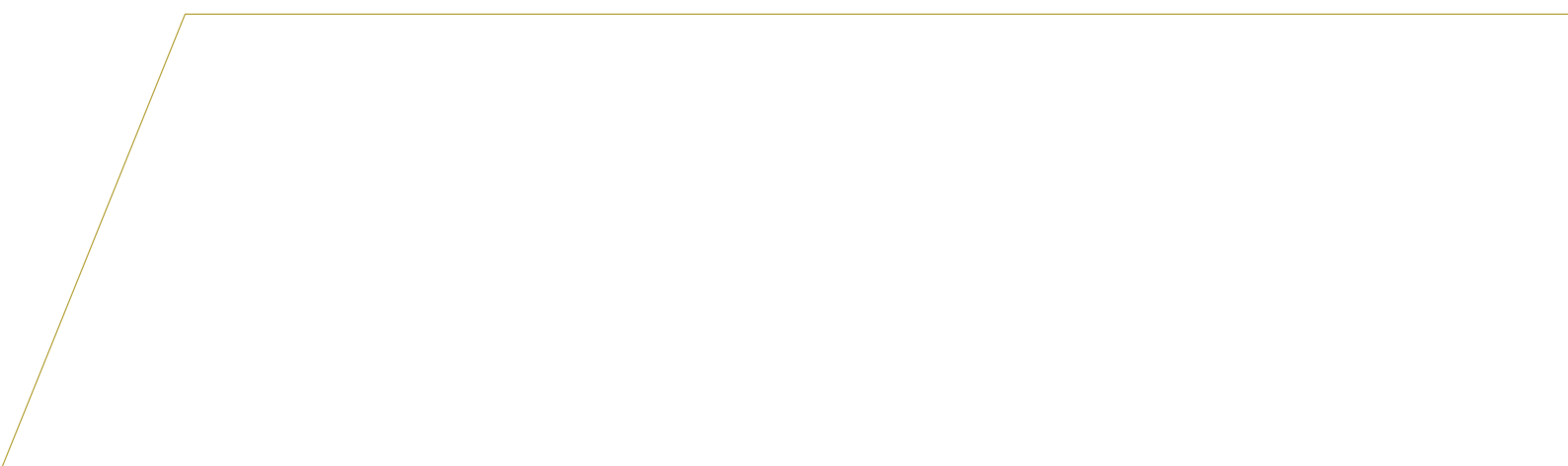


De pilot met Servicemedewerkers die bij de mensen aan huis komen is succesvol. Deze dienstverlening wordt verder uitgebreid.

Governance

2025 was een jaar waarin we onze governance-structuur verder hebben versterkt én onze risico's bewust en professioneel hebben beheerst, zonder onze volkshuisvestelijke ambities uit het oog te verliezen. In 2025 hebben we onze compliance volledig op orde gehouden én met slimme verbindingen risico's bij gebiedsontwikkeling actief beperkt — precies de balans tussen vooruitgang en verantwoordelijkheid waar Cazas Wonen voor staat.

9



Onze governancestructuur staat in het teken van onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Daarbij houden we ons aan de principes en bepalingen van de Woningwet en de Aedes/VTW Governancecode.

Tweemaal per jaar maken we een compliance-kalender. We inventariseren dan of alle principes en bepalingen uit de Governance-code, de statuten en reglementen bestuur, Raad van commissarissen (RvC), Auditcommissie en Remuneratiecommissie worden toegepast. We evalueren hoe we dit doen en of er nog bijzonderheden zijn. Hierover rapporteren we aan het bestuur en de RvC. In 2025 zijn hier geen bijzonderheden uit gekomen.

De herziene Governance-code wordt bij Cazas Wonen toegepast. Onze juridische structuur is zo eenvoudig mogelijk.

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het vanwege risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbandingen onder te brengen. Eind 2025 hebben we één verbinding waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen: Providence B.V. Hierin zijn enkele grondposities in IJsselstein ondergebracht om mogelijke risico's bij een toekomstige ontwikkeling te beperken.

Risicoparagraaf

Om onze doelstellingen te realiseren nemen wij risico's. Daarbij zoeken wij steeds naar de balans tussen doelen behalen en risico's beheersen.

10

In 2025 heeft Cazas Wonen verdere stappen gezet in het verder professionaliseren van risicomanagement en het versterken van onze organisatie. We hebben risicobeheersing nog meer geïntegreerd in onze bedrijfsvoering, waardoor bestuur, directie en teams scherper inzicht hebben in strategische, tactische en operationele risico's. Dankzij een jaarlijkse strategische risico-inventarisatie, het drie lijnenmodel en een groeiend aantal Risk Control Frameworks zijn we steeds beter in staat risico's te herkennen, te beheersen en waar nodig bewust te accepteren. Dit zorgt ervoor dat we wendbaar blijven in een omgeving met grote externe onzekerheden, zoals politieke instabiliteit, stijgende kosten en krapte op de arbeidsmarkt.

Daarnaast hebben we onze compliance en governance succesvol verder versterkt. We voldoen aan wet- en regelgeving en hebben belangrijke stappen gezet in het voorkomen van fraude, met onder meer een nieuwe frauderisico-inventarisatie, verbeterde interne controles en een geactualiseerde procuratieregeling. Ook op het gebied van cyberveiligheid en datagedreven vastgoedbeheer hebben we vooruitgang geboekt: onze digitale weerbaarheid is verder toegenomen en de basis voor datakwaliteit wordt steeds sterker. Ondanks een uitdagende context hebben we hiermee een fundament gelegd voor een toekomstbestendige, betrouwbare en wendbare organisatie die haar maatschappelijke opgaven kan blijven waarmaken.

Risicobeheersing van Cazas Wonen

In 2025 zijn onze uitgangspunten voor risicomanagement geactualiseerd en vastgesteld. De Raad van Commissarissen heeft hierop feedback gegeven. Die feedback wordt bij een volgende aanpassing verwerkt. De vastgestelde uitgangspunten helpen ons de doelstellingen van de organisatie, processen en projecten transparant en beheerst te realiseren. Inzicht, sturing en beheersing is een verantwoordelijkheid van de hele organisatie.

Risicomanagement is een dynamisch en continu proces en is onderdeel van de PDCA-cyclus (verbetercyclus: plan, do, check, act). Dit geldt voor de strategische, tactische en de operationele (proces) risico's. Hierin onderscheiden we een aantal hoofdstappen:

- identificeren van risico's;
- beoordeling van de risico's (wat is de kans dat het risico zich voordoet en de mogelijke impact);
- risicorespons en beheersactiviteiten bepalen, implementeren en uitvoeren (rekening houdend met risicobereidheid);
- monitoring van de effectiviteit van de beheersactiviteiten (meten en rapporteren).

Om de strategische risico-inventarisatie aan te laten sluiten op de start van de Planning & Control cyclus actualiseren wij deze aan het begin van elk jaar. Dat doen wij met een extern ontwikkeld model waarbij we de opgenomen risico's beoordelen op kans en impact met alle leidinggevenden en key-functionarissen, wat leidt tot een gedragen gemiddelde score per risico die in de organisatie breed wordt gedragen. We hebben ruimte om strategische risico's, die niet in het model staan maar door directie en bestuur worden onderkend, toe te voegen. Ook de Raad van Commissarissen beoordeelt de strategische risico's. Aan de hand van deze risico-inventarisatie bespreken Bestuur en Raad van Commissarissen de strategisch-tactische risicobeoordeling. De voortgang van de beheersmaatregelen van de belangrijkste strategische risico's wordt in de tertiaalrapportages gevolgd.

We hanteren het drie-lijnen model voor onze management control

Ons operationele risicomanagement richten we in volgens het drie-lijnen model. De eerste lijn wordt gevormd door de (team)managers en medewerkers die de processen uitvoeren, zodat we onze risico's op dit niveau beheersen. De tweede lijn bestaat uit de business controllers die de eerste lijn beleidsmatig

en adviserend ondersteunt. De eerste en tweede lijn stellen per (primaire) proces een risk control framework (RCF) op waarin de key risks en key controls per proces staan beschreven. Deze RCFs moeten het aangrijpingspunt zijn voor de risicobeheersing per proces en de interne controlemaatregelen voor de ondersteuning en toetsing daarvan. Deze RCFs zijn ultimo 2025 in ontwikkeling.

De derde lijn bestaat uit de organisatiecontroller. Deze voert, onafhankelijke audits uit op de processen en beoordeelt de samenwerking tussen de eerste en tweede lijn. De organisatiecontroller formuleert een oordeel over de effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering en rapporteert aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. De (onafhankelijke) organisatiecontroller is, in overeenstemming met de eisen uit de Woningwet, direct onder het bestuur geplaatst.

We houden ons aan wet- en regelgeving

We opereren als woningcorporatie in een omgeving met veel en complexe regelgeving. De Woningwet, inclusief de uitwerking daarvan in BTIV en RTIV is daarvan de belangrijkste. Maar ook bijvoorbeeld de AVG, belastingwetgeving, Arbo- en milieuregelgeving en lokale toewijzingsregels hebben grote impact. Wij vinden verantwoorde en integere bedrijfsvoering erg belangrijk. Daar hoort het voldoen aan de voor ons geldende wet- en regelgeving bij. Wij hebben verschillende maatregelen genomen om ons daarin te ondersteunen. De primaire verantwoordelijkheid voor de naleving van wet- en regelgeving ligt in de eerste lijn. Zij kunnen daarvoor een beroep doen op onze bedrijfsjurist, de businesscontrollers en externe (juridische) expertise. Enkele voorbeelden hiervan zijn een standaard juridische adviesaanvraag bij opdrachtverstrekking bij langdurige contracten en

investeringen, een halfjaarlijkse check op onze governance door onze organisatiecontroller, aandacht voor integriteit en omgaan met privacy in inwerkprogramma's, regelmatige (externe en in-company) trainingen voor medewerkers bij wijzigingen in regelgeving en het hanteren van realistische en zoveel mogelijk bewezen houdbare fiscale standpunten.

We hebben aandacht voor frauderisico's

We spannen ons in om frauderisico's zoveel mogelijk te voorkomen. In 2025 is een frauderisico inventarisatie uitgevoerd. Hierin zijn geen ernstige tekortkomingen gesignaleerd. Wel zijn er op een aantal punten verbetermogelijkheden gesignaleerd.

De frauderisico analyse wordt vanaf 2025 jaarlijks geactualiseerd onder regie van de business controllers en daarover wordt gerapporteerd aan het directieteam, de auditcommissie van de Raad van Commissarissen en de Raad van Commissarissen. Gezien de omvang van Cazas Wonen en de opgave die wij zien, is het belang van de aandacht voor frauderisico's gegroeid.

Ook is gesignaleerd dat het aanbeveling verdient om de beheersing van de soft controls verder uit te werken en deze te verankeren binnen P&C cyclus en daarbij hetgeen Cazas op dit gebied al heeft gedaan vast te leggen.

Als derde generieke verbetermogelijkheid is het opstellen van een frauderesponsplan geïdentificeerd. De aanzet hiervoor is aanwezig als bijlage in het integriteitsbeleid. Er is gestart met de opzet van een uitgebreidere versie van dit plan.

Hierna volgt een korte beschrijving van de generieke waarborgen die zijn ingebouwd in onze bedrijfsvoering en de maatregelen op specifieke frauderisico's.

- **Generieke maatregelen**

In de processen is het vier-ogen principe opgenomen. Toekenning van rechten geschiedt volgens deze processen en de procuratie- en mandateringsregeling. Controle op wijziging van rechten vindt plaats door de tweede lijn (businesscontrol). Met interne controles beoordelen we of de procuratieregeling juist wordt toegepast en nageleefd. Tenslotte houdt de organisatiecontroller een overzicht bij van meldingen met een link met integriteit; onze moresprudentie. Deze bespreken we tweemaal per jaar met het directieteam en jaarlijks met de raad van commissarissen en leidinggevenden.

- **We actualiseren de procuratie- en mandateringsregeling en beleidsdocumenten rondom integriteit regelmatig**

In de procuratieregeling hebben we vastgelegd tot welke rechtshandelingen onze medewerkers bevoegd zijn, zij zijn daarvan op de hoogte. In de herfst van 2025 is het procuratiereglement herzien en vernieuwd en is de daarbij behorende procuratiematrix aangepast. De integriteitscode en de meldprocedure bij vermoeden van misstanden zijn actueel en breed gecommuniceerd.

- **Frauderisico's in het inkoopproces**

In het inkoopbeleid staat hoe Cazas Wonen co-makers transparant selecteert en periodiek beoordeelt. Hierdoor beheersen wij, in combinatie met onder andere functiescheiding, drempelbedragen, het meer-ogenprincipe, de inzet van een externe kostendeskundige en expertise op het gebied van inkoop, frauderisico's in het inkoopproces. Naar aanleiding van de handreiking integriteit 2024 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en onze eigen behoefte

aan meer zekerheid en grip zijn verschillende acties ingezet, zoals het inzetten van een alternatieve kostendeskundige en de start met het verder professionaliseren van contract- en leveranciersmanagement.

- **Frauderisico's in het betaalproces**

In het betaalproces zijn systeemtechnische controles en scheiding van functies voor de opvoer en mutatie van relaties, de opvoer van facturen en de uitvoer van betalingen ingebouwd. Ook wordt elke betaalbatch nogmaals visueel gecontroleerd. We maken geen gebruik van contant geld en we zijn alert op social engineering als methode om in te breken in het betaalproces.

- **Maatregelen ter voorkoming van woonfraude**

Deze zijn toegelicht in het hoofdstuk 'Wij werken samen aan leefbare kernen en buurten' in het bestuursverslag.

- **Fraude bij verkopen**

Zekerheid over de juiste verkoopopbrengst zonder bevoordeling, krijgen we door taxaties altijd te laten opstellen door een externe taxateur (anders dan de verkopende makelaar), aangesloten bij het NRVt. We evalueren de relatie met taxateurs en makelaars periodiek.

Externe ontwikkelingen hebben (potentieel) grote impact

In april 2025 is met de aankondiging van de huurbevriezing vanuit de onderhandelingen rondom de Voorjaarsnota gebleken dat externe economische en (geo)politieke ontwikkelingen grote impact hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Hoewel dit risico's zijn die voor alle corporaties gelden, werden wij op de proef gesteld. Met het maken van verschillende scenario's kregen wij inzicht in de consequenties van

een huurbevriezing gedurende twee jaar. Daarbij kwamen uit de risico-inventarisatie als top-risico's naar voren:

- politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit;
- niet realiseren van maatschappelijke opgave;
- te ambitieuze duurzaamheidsopgave;
- stijging bouwkosten in combinatie met een tekort aan bouwcapaciteit en beschikbare bouwmaterialen;
- door krapte op de arbeidsmarkt onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel;
- leefbaarheid onder druk, als gevolg van diverse ontwikkelingen, waaronder het toenemend aandeel kwetsbare bewoners;
- toenemende afhankelijkheid van data/leveranciers;
- onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen;
- onvoldoende wendbare en krachtige interne organisatie ingericht op de toekomst;
- betaalbaarheid voor bewoner onder druk.

Deze risico's zorgen mogelijk voor onvoldoende beschikbare huurwoningen voor woningzoekenden en extra overheidsmaatregelen, een verhoogde druk op onze investeringscapaciteit en op onze financieel duurzame bedrijfsvoering.

Daarnaast is er sprake van een aanhoudende hoge inflatie (2025 3,4%) en stijgende loonkosten (2025 5%) met bijbehorende impact op onze bedrijfsvoering. Daardoor blijft bij de beheersing van risico's bij investeringsbesluiten aandacht nodig voor onzekerheden rond mogelijke kostenstijgingen gedurende de uitvoering van projecten. Cazas Wonen stuurt op investeringen door, wanneer nodig, projecten te temporiseren of uit te stellen.

We hebben de belangrijkste risico's in beeld

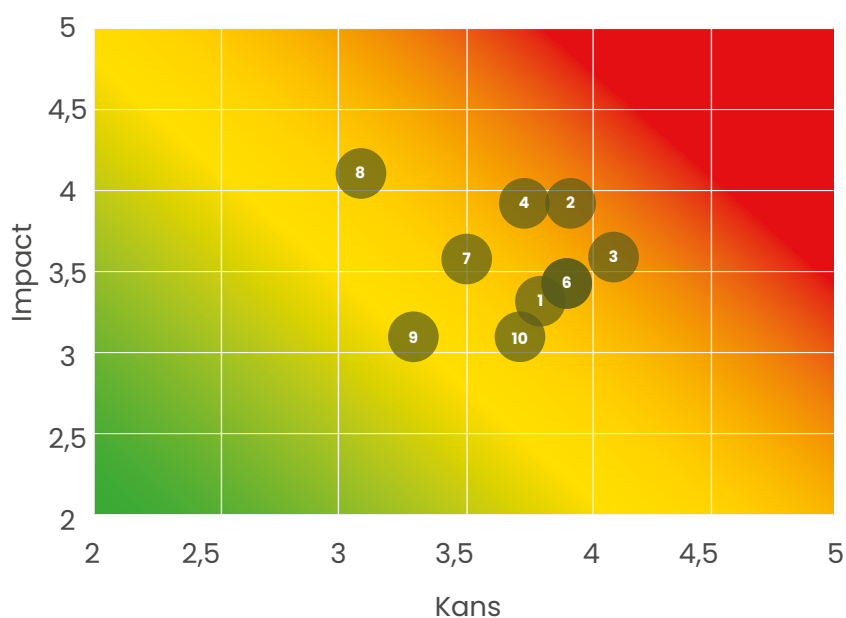
Voor de top tien risico's geldt dat we daar op korte termijn last van kunnen ervaren en daarom nadrukkelijk aandacht aan moeten besteden. Dit doen we door de ontwikkelingen en de effectiviteit van onze beheersmaatregelen voor deze risico's te volgen in de tertiaalrapportages.

Vanaf 2025 beoordelen we onze strategische risico's behalve op kans en impact ook op beïnvloedbaarheid en urgentie/tijd. In 2025 blijkt dat onze risicoperceptie wat betreft kans x impact is gestegen t.o.v. eind 2024. Toen was de gemiddelde score nog 8,1. Nu ligt deze met 11,1 hoger. Dit betekent dat er wat minder comfort is bij bestuur, directie en leidinggevenden bij de ernst en de beheersing van de externe strategische risico's.

Hoewel het risico politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit in februari lager is gescoord heeft de directie besloten naar aanleiding van de huurbevriezing dit risico als het risico te beschouwen met de meeste impact. De prioritering van de volgorde van de risico's is daarom ook niet oplopend wat betreft de score gemiddelde van score kans x impact. Daarnaast is er een nieuw risico toegevoegd, namelijk onvoldoende wendbare en krachtige interne organisatie ingericht op de toekomst.

	Risico	Gemiddelde van kans (1-5)	Gemiddelde van impact (1-5)	Gemiddelde van score (K x I)
1	Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	3,8	3,3	12,7
2	Niet realiseren van maatschappelijke opgave	3,9	3,9	15,4
3	Te ambitieuze duurzaamheidsopgave	4,1	3,6	14,6
4	Stijging bouwkosten i.c.m. een tekort aan capaciteit en beschikbare bouwmaterialen	3,7	3,9	14,6
5	Door krapte op de arbeidsmarkt onvoldoende beschikbaarheid gekwalificeerd personeel	3,9	3,4	13,6
6	Leefbaarheid in onze wijken onder druk, o.a. door toenemend aandeel kwetsbare bewoners	3,9	3,4	13,1
7	Toenemende afhankelijkheid van data/leveranciers	3,5	3,6	13,1
8	Het risico van onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen	3,1	4,1	12,6
9	Onvoldoende wendbare en krachtige interne organisatie ingericht op de toekomst	3,3	3,1	11,9
10	Betaalbaarheid bewoner onder druk	3,7	3,1	10,4

Risicobeoordeling



Wij hebben onze risico's ook beoordeeld met de dimensies tijd en mate van beïnvloedbaarheid

Wij achten de kans groot dat zich op korte termijn een cyberaanval voordoet en dat er een toename is van veiligheidsincidenten. Risico's zoals krapte op de arbeidsmarkt, onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen en onvoldoende wendbare en krachtige interne organisatie ingericht op de toekomst scoorden hoog op de mate van beïnvloedbaarheid. Wij vinden dat we hier veel invloed op hebben. Het gebruik van deze dimensies in onze systematiek van risicobeheersing is in ontwikkeling.

De directie heeft een score uitgebracht van de risicobereidheid van de nieuwe top 10

De risicobereidheid van politieke risico's en instabiliteit, het niet realiseren van de maatschappelijke opgave en de te hoge ambitieuze duurzaamheidsopgave werden hoog tot gemiddeld beoordeeld. Daarentegen werden als laag beoordeeld: de risico's stijging bouwkosten in combinatie met een tekort aan bouwcapaciteit, onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen. Bij risico's waarbij de risicobereidheid laag is, hebben we meer aandacht voor de beheersing(s-maatregelen).

Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

In 2025 is gebleken dat dit risico grote impact heeft op onze bedrijfsvoering. Dit risico is zowel door het directieteam als de Raad van Commissarissen als gevolg van de aangekondigde huurbevriezing benoemd als strategisch risiconummer 1. Het is een risico wat op landelijk niveau een beperkte mate van beïnvloedbaarheid heeft; dat is in 2025 maar weer gebleken. Eerder zijn door het directieteam mitigerende maatregelen benoemd zoals: zorgen voor een sterke verbinding met lokale overheden (korte communicatielijnen bestuurder – burgermeester), actief deelnemen en laten vertegenwoordigen door Aedes. De aangekondigde huurbevriezing bleek dermate grote impact te hebben dat deze maatregelen daar vanzelfsprekend geen effect op hebben. Het

enige wat wij met betrekking tot het landelijke niveau van dit risico kunnen doen is zorgen voor een flexibele bedrijfsvoering die kan meebuigen met impulsieve politieke besluiten met potentieel grote impact.

Niet realiseren van maatschappelijke opgave

De grote opgaven voor woningcorporaties zijn het zorgen voor voldoende kwalitatieve en betaalbare sociale huurwoningen en het verduurzamen ervan (onder andere door ze gasvrij te maken). Om te kunnen beschikken over voldoende woningen hebben we ingezet op het versterken van inhoudelijke kennis en de relatie met de gemeentes waarmee we in goede samenwerking komen tot wederkerige doelstellingen. Wat betreft betaalbaarheid kiezen we er bijvoorbeeld voor om 50% van onze sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens te verhuren, 25% onder de tweede aftoppingsgrens en het restant tot de liberalisatiegrens. Met het verduurzamen van de woningen zijn hoge kosten gemoeid. Het blijft de komende jaren een uitdaging om bij matiging van de huren –en daarnaast de toenemende kosten voor onderhoud en verduurzaming- te blijven voldoen aan onze maatschappelijke opgave. Ook heeft de voorgenomen huurbevriezing aangetoond dat dit risico in grote mate daardoor beïnvloed wordt.

Te ambitieuze duurzaamheidsopgave

Naast het regulier en groot onderhoud van ons bezit hebben corporaties ook een duurzaamheidsopgave. We monitoren continu de voortgang van de duurzaamheidsopgave in relatie tot de portefeuillestrategie. Verduurzamen brengt ook hoge kosten met zich mee. Daarom hebben we ervoor gekozen om duurzaamheidsmaatregelen te temporiseren, zoals het uitstellen van warmtepompen in de verwachting dat de kosten de komende jaren zullen dalen. Ook trekken we in verband met schaalvoordelen op met andere corporaties. We blijven scherp kijken welke duurzaamheidsinnovaties bijdragen aan onze doelstellingen door pilots goed

te monitoren en te evalueren zodat we snel kunnen opschalen als een innovatie een bijdrage kan leveren aan onze duurzaamheidsopgave. Onze keuze voor beschikbaarheid boven duurzaamheid moeten we explicieter maken.

Stijging bouwkosten i.c.m. een tekort aan capaciteit en beschikbare bouwmaterialen

Dit risico betreft de blijvende onzekerheid rondom de prijsontwikkelingen, de beperkte capaciteit in de bouwsector en de beschikbaarheid en de kwaliteit van de dienstverlenende capaciteit bij de gemeenten op het gebied van RO-procedures en toezicht. We beheersen dit risico door een (blijvend) verhoogde inzet van onze ontwikkelcapaciteit (afdeling Projectontwikkeling) en een proactieve inzet bij het ambtelijk en bestuurlijk overleg bij de gemeenten en zo nodig provincie. Wij schromen er niet voor hen capaciteit te leveren. We hebben minder invloed op de beschikbaarheid van bouwmaterialen. Daarbij zijn we vooral afhankelijk van de effecten van buitenlandse ontwikkelingen. Deze volgen we scherp en waar mogelijk anticiperen we door proactieve samenwerking met onze aannemers.

Met onze ketenpartners voor vastgoedonderhoud zijn er voor de planning en (prijs)indexatie 2025 afspraken gemaakt. De aanbestedingsstrategie van nieuwbouw leidt tot scherpere prijzen en daarmee lukt het nog steeds om aannemers te vinden. Er ontstaat een trend om binnen de kaders meer modulair en fabrieksmatig te bouwen. We zien een toename van private equity in het eigenaarschap van onze partners met wie wij Resultaat Gericht Samenwerken (RGS). Hierdoor komen de uitgangspunten van RGS onder druk. We stellen een onderhoudsbeleid op met daarin een kwaliteitsniveau voor basisvoorzieningen. Contract- en leveranciersmanagement gaan we verder professionaliseren. We gaan onze leveranciers monitoren op met hen afgesproken meetbare prestaties.

Door krapte op de arbeidsmarkt onvoldoende beschikbaarheid gekwalificeerd personeel

We lopen hier bijna dagelijks tegen aan. Dit vereist een flexibele inzet op het gebied van werving en selectie en een zwaardere ondersteuning op het gebied van HRM. Vandaar dat we blijvend inzetten op een kwalitatieve en kwantitatieve verruiming van de capaciteit van onze afdeling HRM. We hanteren een uitgebreid onboarding programma voor nieuwe medewerkers. Ook is er een aanbrengbonus in het leven geroepen om medewerkers een actievare rol te geven bij het werven van nieuwe collega's. Ook bevorderen we voor het invullen van vacatures de interne doorstroom. Mede de inzet van externe bureaus leidt tot invulling van vacatures.

Leefbaarheid staat in onze wijken onder druk, o.a. door toenemend aandeel kwetsbare bewoners

Onze afdeling Sociaal Beheer wordt hier dagelijks mee geconfronteerd. We beheersen dit risico door nauwe contacten en samenwerking met zorg, politie, buurtbuddy's en welzijnsorganisaties. We monitoren de ontwikkelingen in de wijken en buurten en ondernemen waar nodig actie. De spreiding van de populatie is lastiger geworden door de toenemende opgave met betrekking tot uitstroom uit maatschappelijke opvang en huisvesting van statushouders. We kijken of we groepen gecontroleerd kunnen clusteren in overleg met welzijns- en zorgorganisaties, bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten.

Niet alleen Cazas heeft te maken met leefbaarheidsproblematiek in de wijk, maar ook welzijnsorganisaties en gemeenten. Zij hebben ook vaak te maken met vermindering van budgetten. Daardoor wordt er meer en meer beroep gedaan op de budgetten van de corporaties. We hebben korte lijntjes met GGZ-instellingen over onze kwetsbare bewoners. Om onze toekomstige bewoners beter te kennen houden we welkomstgesprekken bij kwetsbare complexen en statushouders. We willen laagdrempelig

zijn voor onze bewoners met het houden van rondetafelgesprekken. Daarnaast werken we samen met andere partijen middels hechte wijkteams. Om de bewonersbetrokkenheid te vergroten organiseren we samen met andere organisaties buurtactiviteiten. Ook stimuleren we het gebruik van buurt-apps om de sociale cohesie te versterken. In het kader van het versterken van sociale cohesie en om bewonersparticipatie te stimuleren hebben wij de samenwerking met Buurtvolk gecontinueerd. Buurtvolk richt zich op meerjarige wijkopbouw op basis van samenwerking en vertrouwen met buurtbewoners. Buurtvolk wil alle buurten van Nederland versterken met lokale teams van actieve mensen.

Toenemende afhankelijkheid van data/leveranciers

In 2025 zijn we gestart met het project digitaal en datagedreven vastgoedbeheer. Door het op orde brengen van de data in ons bezit én het ontsluiten van de data die in beheer is bij ketenpartners vergroten we het inzicht in onze vastgoeddata. Daarbij nemen we standaard in de inkoopcontracten mee dat de data eigendom van ons is en blijft en deze frequent wordt uitgewisseld.

Cyberveiligheid en informatiebeveiliging staan onverminderd hoog op de agenda

De weerbaarheid van de organisatie en bescherming van onze IT-omgeving en informatievoorziening tegen met name online dreigingen, vraagt continue aandacht. De geopolitieke spanningen, de wens voor meer digitale autonomie en de 'hybride oorlogsvoering' versterken dat alleen maar. Met interne en externe specialisten werken we aan een evenwichtige mix van technologische en organisatorische maatregelen. We blijven investeren in het trainen van onze medewerkers om alert te blijven via bijvoorbeeld phishingmails. Het meerjarige project Professionalisering Informatiebeveiliging en Privacybescherming (PIP) is grotendeels afgerond en verankerd in de organisatie. De effectiviteit van de getroffen maatregelen meten we via periodieke

beveiligingsaudits en onderzoeken vanuit diverse invalshoeken.

Onvoldoende wendbare en krachtige interne organisatie ingericht op de toekomst

Dit is een risico dat wij na het voeren van de gesprekken met teammanagers en managers hebben benoemd als een strategisch risico. Met het programma "Kracht van Cazas" verbeteren we de interne organisatie. Onder andere door efficiënter en effectiever samen te werken en door het definiëren en gebruiken van betere stuurinformatie.

Betaalbaarheid voor bewoner onder druk

Eén van de belangrijkste opgave voor woningcorporaties is het zorgen voor betaalbare woningen. In 2025 hebben we een huurbeleid vastgesteld waarin aandacht is voor individuele situaties van bewoners. Daarnaast is het preventieve beleid m.b.t. huurachterstanden versterkt. Bij nieuwe bewoners wordt een gesprek gevoerd over de kosten. Ook kunnen huurders gebruikmaken van bijvoorbeeld budgetcoaches.

Het risico van majeure veranderingen in rente en inflatie

We beheersen onze macro-economische risico's, onder meer met een jaarlijkse Monte-Carlo-analyse bij onze meerjarenbegroting. Hiermee wordt de kans berekend of wij op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting binnen vijf respectievelijk tien jaar de door WSW en Aw vastgestelde grenzen van onze financiële continuïteitsratio's (ICR, LTV en solvabiliteit) doorbreken. Hiervoor is door het directieteam en leidinggevenden een tolerantie bepaald die zij acceptabel vinden bij een overschrijding van onze continuïteitsratio's in die vijf of tien jaar. We hebben deze tolerantiegrenzen ook bij de Raad van Commissarissen uitgevraagd.

Uit de Monte Carlo analyse bij de meerjarenbegroting 2025-2034 blijken de volgende overschrijdingskansen voor de DAEB-tak:

Continuïteitsratio	Overschrijdingskans 2029	Overschrijdingskans 2034
ICR	22%	41%
LtV	8%	25%
Solvabiliteit	6%	22%
Tolerantie 2025 Cazas	29%	44%
Tolerantie 2025 RvC	29%	46%
Tolerantie 2023	23%	40%

Hieruit blijkt dat de overschrijdingskansen in 2029 binnen de tolerantiegrenzen blijven. We zijn bereid wat meer risico te accepteren dan in 2024. In 2034 ligt de overschrijdingskans van de ICR 1% boven de tolerantiegrens van het DT.

De Raad van Commissarissen en het directieteam scoren nagenoeg gelijk op de vragen welke kansen we maximaal accepteren dat wij de Aw/WSW-normen van onze continuïteitsratio's binnen 5 of 10 jaar doorbreken. Deze overeenstemming beoordelen we positief. De overeenstemmende risico-acceptatie op dit gebied betekent dat geen van beide partijen (interne Cazas-groep enerzijds en de Raad van Commissarissen anderzijds) geen rem vormt voor de ander. Wanneer de Raad van Commissarissen en interne Cazas-Groep hier duidelijk van elkaar zouden afwijken, dan zou de ene groep een rem kunnen vormen voor de andere, ofwel juist als te voorzichtig worden gezien.

De beheersing van het renterisico bereiken we zoveel mogelijk door een goede afstemming van de leningenportefeuille op samenstelling en restant levensduur van de vastgoedportefeuille. We willen

niet te veel renteconversies of aflossingen in enig jaar. Er moet ook enige beweging mogelijk zijn om aanpassingen door te kunnen voeren. In de jaarrekening gaan we nader in op de stand van zaken rond onze derivatenportefeuille en op de risico's rond financiële instrumenten en prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's.

We beheersen de tactische en operationele risico's

Voor onze reguliere bedrijfsprocessen geldt dat we in control willen zijn. In het algemeen realiseren we onze doelstellingen (of weten we hoe het komt als dat niet het geval is). De operationele risico's zijn gekoppeld aan het proceshuis van Cazas Wonen. Hierin staan alle relevante (detail)processen. Op basis hiervan worden de Risk Control Frameworks (RCF) bepaald, opgesteld en bijgehouden. Hierin worden (geprioriteerd) per kernproces de belangrijkste risico's en de beheersmaatregelen (controls) inzichtelijk gemaakt. In 2025 hebben we, in navolging van de in 2024 en begin 2025 opgestelde procesbeschrijvingen, een start gemaakt met het opstellen van deze RCFs.

Verslag Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Cazas Wonen. Ook staat de Raad als sparringpartner het bestuur met advies terzijde en is werkgever van het bestuur

11

Voorwoord voorzitter Casper Schouten

Aan het begin van mijn laatste jaar als voorzitter van de Raad van Commissarissen, kijk ik samen met de andere commissarissen, met gepaste trots naar een organisatie die een grote groei heeft doorgemaakt. In 2025 is samen met MT-leden, later DT-leden, leidinggevend en medewerkers, verder gebouwd aan een stevige organisatie die berekend is op haar taken en verantwoordelijkheden. Een organisatie die steeds meer stappen zet om de bewoners op één te zetten.

Samen groeiden we toe naar de strategische stap om in 2025 de topstructuur van de organisatie aan te passen. De stap van een Managementteam naar een Directieteam is in onze ogen een logische. De organisatie heeft behoefte aan een collectief verantwoordelijk en strategisch Directieteam dat aanspreekbaar is. Een team dat samen optrekt. Inspirerend in hun voorbeeldfunctie, rolvast in hun positie en resultaatgericht in hun handelen.

Durven is het woord dat past bij deze stap. De bestuurder, die wij eind 2025 met volle overtuiging hebben herbenoemd, krijgt meer ruimte om zich te richten op de strategische doelen van de organisatie. Het leidt tot een goed evenwicht tussen visie, strategie en tactische aansturing. Passend ook bij de groei van de organisatie en de toenemende aandacht voor volkshuisvestelijke vraagstukken vanuit gemeenten, provincie en andere partners.

Doen zorgt ervoor dat Cazas Wonen door bewoners meer en meer wordt gezien als hún corporatie, een corporatie waarvan je graag een woning huurt. Voor belanghouders betekent het een corporatie waarop ze kunnen bouwen. Die meedenkt en zo een meerwaarde is voor het gebied waarin zij werken.

Samen durven doen dus. Dat zijn de kernwaarden die de afgelopen jaren bij Cazas Wonen veel inhoud hebben gekregen. De Raad van Commissarissen blijft daarbij niet achter, zoals blijkt uit de zelfevaluatie.

In 2025 zijn we toegegroeid naar een betere verdeling van taken tussen de commissies van de raad. De Auditcommissie bereidt nu investeringsbesluiten voor, waardoor er een goed onderbouwde strategische discussie kan worden gevoerd in de RvC-vergadering. Het oordeel van deze commissie bij investeringsbesluiten krijgt meer gewicht. Dat betekent dat we als Raad (nog) effectiever kunnen vergaderen en de gewenste stap naar een meer strategisch opererende raad hebben kunnen zetten.

Cazas Wonen is een maatschappelijke organisatie die mee wil bewegen en haar maatschappelijke rol binnen elke gemeente zo goed mogelijk wil oppakken en invullen. De oprichting van de Commissie Maatschappij (ingaaend 2026) in de raad sluit daarop aan. Daarmee hebben we ruimte gecreëerd om met de Bestuurder te sparren over thema's en dilemma's die vanuit de organisatie, gemeenten of Den Haag worden aangekaart. Op deze wijze versterken wij ons strategisch perspectief op Cazas Wonen in 2026 verder.

Tot november 2026 mag ik daar nog bij betrokken zijn. Samen met mijn collega's zal ik tot dat moment de strategie van Cazas Wonen actief uit blijven dragen. Cazas Wonen is een corporatie die er mag zijn en waar ik trots op ben. Een corporatie waarmee ik mij vast en zeker ook na 2026 verbonden zal blijven voelen.

Mr. C.E. Schouten

Voorzitter Raad van Commissarissen, Cazas Wonen



Over bestuur en toezicht houden

De RvC en de Bestuurder hebben ieder hun eigen rol. Afspraken zijn vastgelegd in de gezamenlijke visie 'Visie op besturen en toezichthouden'. De Bestuurder en de RvC hebben, vanuit de verschillende rollen, een gezamenlijke verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat Cazas Wonen de juiste dingen doet. Wat de juiste dingen zijn, is vastgelegd in het koersplan 'Samen sterk voor woongeluk'.

Daarbij hecht de Raad van Commissarissen groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en ziet erop toe dat Cazas Wonen de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. Cazas Wonen voldoet in 2025 volledig aan de Governancecode Woningcorporaties; er is niet afgeweken van de bepalingen.

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft rollen als intern toezichthouder, klankbord en werkgever. De basis waarvan uitgewerkt wordt is vertrouwen. Vertrouwen in het bestuur met respect voor rollen en verantwoordelijkheid van bestuur en toezichthouder. Vertrouwen betekent niet 'blind vertrouwen' maar 'gerechtvaardigd vertrouwen'. Het is de taak van de Raad van Commissarissen om zich ervan te blijven vergewissen dat het vertrouwen gegeven kan worden.

De Raad houdt toezicht op het functioneren en presteren van de organisatie, zowel op maatschappelijk als financieel vlak. Hierin adviseert de Raad het Bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast

geeft de Raad opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en is mede-opdrachtgever voor de visitatie

Legitimatie

De Raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten van Cazas Wonen staan. In het reglement Raad van Commissarissen staat de werkwijze beschreven, alsmede het werken met een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen. Niettemin draagt de voltallige RvC de verantwoordelijkheid voor de goedkeuring van strategische besluitvorming.

Bij de toezichthoudende rol hanteert de Raad een toezichts- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de formele externe kaders, zoals Woningwet, BTIV, de Governancecode woningcorporaties, de rapportages van de externe toezichthouders Aw en WSW, de WNT en de Beroepsregel bezoldiging commissarissen. Daarnaast zijn er interne kaders, zoals de statuten, het reglement Raad van Commissarissen inclusief visie op toezicht, het bestuursreglement, het reglement financieel beleid en beheer, het treasury en investeringsstatuut, het integriteitsbeleid en de meldregeling. Deze zijn terug te vinden op de website van Cazas Wonen. Ten slotte omvat het de besturings- en beheersingskaders, zoals onder andere het koersplan, de prestatieafspraken met de gemeenten, portefeuillestrategie, het huurbeleid, het jaarlijkse activiteitenplan, de (meerjaren)begroting en treasury jaarplan, en het prestatie- en risicomanagement. Voor een aantal van deze documenten geldt een verplichting tot publicatie op de website in het kader van transparantie. Deze documenten zijn daar terug te vinden.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De Raad houdt toezicht op de inhoud van de strategie van Cazas Wonen en de mate waarin deze wordt gerealiseerd.

De Raad volgt de voortgang van het koersplan, jaarplan en de begroting en toetst deze in de RvC-vergaderingen, door onder andere de verantwoording in de tertiaalrapportages, de uitwerking en implementatie van (deel-)beleid en gesprekken met de bestuurder en medewerkers in de organisatie. Ook de netwerkbijeenkomsten waar (toekomstige) bewoners bij zijn, zijn een informatiebron voor de Raad van Commissarissen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing van risico's

De Auditcommissie bestaat uit twee leden van de Raad: de heer De Boer als voorzitter en de heer Temminck als lid. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de Raad en adviseert de Bestuurder onder andere over financiën, prestatie- en risicomanagement en treasury. De Auditcommissie en de Raad bespreken het werkplan van de organisatiecontroller en de rapportages over de voortgang daarvan. De organisatiecontroller informeert de Raad gevraagd en ongevraagd bij belangrijke afwijkingen. Tenslotte bespreekt de Auditcommissie het auditplan van de accountant en geeft hiervoor input. Met ingang van oktober 2025 bespreekt de Auditcommissie de voorgenomen vastgoedinvesteringen voorafgaand aan de behandeling daarvan in de RvC. De aandacht van de Auditcommissie richt zich daarbij vooral op de toepassing van het investeringsstatuut, afwegingskader en de financiële onderbouwing van deze voorstellen.

In de Auditcommissie zijn de jaarstukken 2024 van Cazas Wonen en het bijbehorend accountantsverslag besproken met de Bestuurder en in bijzijn van de accountant. In de Auditcommissie zijn als voorbereiding op de verantwoording over 2025 onder andere het controleplan en de managementletter

2025 op basis van de interim-controle van KPMG besproken. De begroting 2026 van Cazas Wonen inclusief de meerjarenprognose is op 26 november 2025 door de Raad goedgekeurd.

De Raad bespreekt een aantal maal per jaar de ontwikkeling van de belangrijkste risico's van Cazas Wonen met de Bestuurder. Dit gebeurt periodiek met de managementrapportages en de rapportage van de organisatiecontroller. Daarnaast bespreekt de Raad jaarlijks de update van de strategische risico's. In januari 2025 werd het nieuwe risicomanagementbeleid vastgesteld. In dit nieuwe beleid maakt de risicoanalyse structureel onderdeel uit van de reguliere planning- en controlcyclus.

Op 2 juli 2025 vond het jaarlijkse risicogesprek plaats van en met de Raad. De uitkomst van de scores van de Raad en Bestuurder en de interne Cazas-groep kwam in grote mate overeen. Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit scoorden het hoogst als gevolg van de aangekondigde en afgewende huurbevrozing. De jaarlijkse update van de strategische risico-inventarisatie is de basis voor de risicoparagraaf in dit jaarverslag. Via de tertiaalrapportages ontvangen de Raad en de Auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de financiële en niet-financiële prestaties.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

In 2025 is de Raad periodiek geïnformeerd over de (voortgang van de) prestatieafspraken met de diverse gemeenten in het werkgebied van Cazas Wonen. In alle gemeenten, behalve Utrecht, zijn in 2025 (met uitloop naar bespreking met de Raad in januari 2026) nieuwe meerjarige afspraken gemaakt en zijn in alle gemeenten nieuwe jaaragenda's gemaakt. De vigerende meerjarige prestatieafspraken met Utrecht verlopen eind 2026. De Raad heeft geconstateerd dat het jaarplan 2025 en daadwerkelijke uitvoering daarvan aansluit bij de afspraken die in het koersplan en in de Portefeuillestrategie zijn gemaakt. Mede op aangeven van de Raad sluiten de nieuwe

afspraken qua ambitieniveau en concreetheid aan op het haalbare wederkerige commitment van de betreffende gemeente.

Toezicht op de dialoog met belanghouders

De Raad heeft kennisgenomen van de inzet die in het verslagjaar is gedaan om met verschillende groepen belanghouders in gesprek te zijn. De leden van de Raad hebben ieder een gemeente als aandachtsgebied en sluiten desgewenst aan bij activiteiten of bijeenkomsten in die gemeente. Ook worden de commissarissen door de Bestuurder periodiek bijgepraat over de actualiteit in 'hun' gemeente.

Toezicht op verbindingen

Cazas Wonen voert haar activiteiten in principe volledig uit in de stichting. Daarnaast is ze 100% eigenaar van Providence B.V. De activiteiten

van de besloten vennootschap bestaan uit projectontwikkeling van onroerende zaken in de regio's IJsselstein en Utrecht.

De B.V. heeft sinds 2017 grondposities in IJsselstein-Zuid en IJsselstein-Noord met de intentie er op termijn vastgoed te realiseren. In de B.V. zijn dit jaar geen activiteiten ontplooid.

Daarnaast is er sprake van een beperkte verbindingenstructuur, namelijk twee verbindingen, te weten WoningNet (2,82%) en de Coöperatie Smart Finance (2,04%). De Raad heeft op deze verbindingen geen invloed van betekenis.

Wat	AC	RvC
Auditplan accountant	Bespreking Auditplan in Auditcommissie	Auditplan ter informatie naar RvC
Management letter	Accountant bij bespreking aanwezig	Bespreking zonder accountant
Accountantsverslag (Rapportage Jaarrekening/ Jaarverslag)	Accountant bij bespreking aanwezig	Accountant bij bespreking aanwezig
Gesprek RVC/accountant zonder Bestuurder	Geen	Accountant spreekt jaarlijks met RvC zonder bestuur (voorafgaand aan bespreking accountantsverslag bij Jaarrekening)

Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad vervult de werkgeversrol van de Bestuurder en is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door (her)benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van de Bestuurder. Mevrouw Spanjaard is per 1 december 2021 voor de eerste keer benoemd als Bestuurder van GroenWest. Per 1 januari 2022 werd zij bestuurder van Cazas Wonen. Ingaand 1 december 2025 hebben wij tot ons genoeg mevrouw Spanjaard kunnen herbenoemen voor een periode van nogmaals vier jaar.

De beloning van de Bestuurder valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daarvan afgeleide Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Aan de Bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen voor de Bestuurder.

De nevenfuncties van de Bestuurder zijn afgestemd met de Raad.

De Bestuurder heeft in overleg met de Raad een bestuurder-prestatiecontract voor 2024- 2025 opgesteld. De voortgang en realisatie van de geformuleerde ambities is onder andere gevolgd via de reguliere managementrapportagestructuur, maandelijkse gesprekken van de bestuurder met de voorzitter van de Raad en reguliere vergaderingen van de Raad en de Auditcommissie. Daarnaast is er periodiek overleg tussen de Bestuurder en de Remuneratiecommissie. In dit vierde jaar van Cazas Wonen lag de nadruk op de doorontwikkeling van de organisatie en de dienstverlening.

Mevrouw S.N. Spanjaard, geboren 1976

Functie	Bestuurder
PE-punten 2025	98,5
Nevenfuncties	• Eigenaar Saar Advies • Gevolmachtigde Douma projectmanagement • Lid RvT Stadstheater Zoetermeer • Lid Stuurgroep AantotZet (Gezamenlijk initiatief van Utrechtse corporaties tot de doorontwikkeling van haar SROI-beleid) • Voorzitter Stichting RWU (ambtshalve) • Vice-voorzitter Stichting STUW (ambtshalve)
Bezoldiging	De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de toelichting van de jaarrekening.

Organisatie, organisatiecultuur en verantwoorde bedrijfsvoering

Er is een open en integere cultuur in de organisatie waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het Bestuur en het management zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en de effecten daarvan op de gewenste organisatiecultuur.

De Raad kon zich goed vinden in de in 2025 doorgevoerde eerste stap in de wijziging van de organisatiestructuur. Deze wijziging leidde tot de hervorming van de topstructuur door de vorming van een directieteam van vijf directeuren met een integrale verantwoordelijkheid en met behoud van de eindverantwoordelijke bestuurder. De directie is verantwoordelijk voor het maken van de strategie en het vormgeven van de koers. Deze nieuwe topstructuur beoogt te leiden tot minder afhankelijkheid van de Bestuurder als ook meer tijd voor externe

vertegenwoordiging en strategische sturing.

De organisatiecultuur is aan de orde geweest in de gevoerde gesprekken en het open gesprek van de Raad met de organisatiecontroller.

Het directieteam is actief in het uitvoeren en doorleven van haar integriteitsbeleid. Daarvoor wordt het overzicht 'moresprudentie' gebruikt dat ook in de Raad wordt besproken. Dit is een overzicht van meldingen die medewerkers van Cazas Wonen bij hun leidinggevendend doen en meldingen op directieniveau. Het heeft als doel de belangrijkste en meest actuele dilemma's inzichtelijk en bespreekbaar te maken, zodat hier intern van geleerd kan worden en in voorkomende gevallen eenduidig mee kan worden omgegaan.

Over de Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad is pluriform. Hij bestaat uit leden met specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, financiën en bedrijfseconomie, digitalisering, vastgoedmanagement en -ontwikkeling, en management en organisatie. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. De leden zijn benoemd aan de hand van een profielschets.

Mevrouw Van Os heeft een Maatschappelijk profiel. Zij is benoemd op voordracht van de huurdersvereniging. De heer de Boer heeft het profiel Bouw en Vastgoed. Hij is Voorzitter van de Auditcommissie en vormt samen met de heer Temminck (financieel profiel) de Auditcommissie.

De heer Schouten is Voorzitter van de RvC, mevrouw Topper is vicevoorzitter en voorzitter van de Remuneratiecommissie.

In het verslagjaar besloot de RvC een stagiair van de VTW-academie tijdelijk aan zich te binden. Het betreft een ervaringsplek voor 1 jaar in het kader van de leergang 'de Aankomende Commissaris'. De heer Adjiembaks startte zijn traineeship op 1 september 2025. De RvC ziet toegevoegde waarde in het traineeship en is daarnaast blij een bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkeling van een aankomend commissaris.

De leden van de Raad hebben in 2025 voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. De RvC-leden hebben in 2025 deelgenomen aan diverse masterclasses, waaronder de actualiteit op control en interne beheersing bij woningcorporaties, het herijken van investeringsstatuut en actuele seminars en webinars over politiek en Prinsjesdag, belangenverstrengeling en benchmark woningcorporaties.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31-12-2025:

Naam	Eerste benoeming	Benoemd tot	Herbenoembaar ja/nee
De heer mr. C.E. Schouten	1 november 2018 Herbenoemd per 1 november 2022	1 november 2026	Nee
Mevrouw drs. G.J. Topper	25 september 2019 Herbenoemd per 25 september 2023	25 september 2027	Nee
De heer O.H.J. Temminck	1 september 2021 Herbenoemd per 1 september 2025	1 september 2029	Nee
De heer A.J. de Boer	1 februari 2024	1 februari 2028	Ja
Mevrouw B.G.A.M. van Os	1 februari 2024	1 februari 2028	Ja

De heer mr. C.E. Schouten, geboren 1961

Functie	Voorzitter per 1 november 2018
Benoemd	1 november 2018, herbenoemd 1 november 2022
Aftredend per	1 november 2026 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2025	8
Functie dagelijks leven	MfN Register-mediator en partner bij ReulingSchutte in Amsterdam
Nevenfuncties	Voorzitter van de Raad van Toezicht van Stichting Texels Museum Lid Raad van Commissarissen TESO (Texels Eigen Stoomboot Onderneming) Lid Raad van Advies Scholz Groep

Mevrouw drs. G.J. Topper, geboren 1962

Functie	Lid (per 25 september 2023 op voordracht van Huurdersvereniging)
Benoemd	25 september 2019, herbenoemd 25 september 2023
Aftredend per	25 september 2027 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2025	21
Functies	TopperinBusiness, eigenaar van onderneming voor interim-management en bedrijfskundig advies Marketing Queens Managing partner, organisatie voor verbeteren klantwaarde, klantcontact en klantrelaties voor commerciële en maatschappelijke ondernemingen
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Veenvesters te Veenendaal per 1 april 2025

De heer O.H.J. Temminck, geboren 1969

Functie	Lid
Benoemd	1 september 2021 , herbenoemd per 1 september 2025
Aftredend per	1 september 2029 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2025	4*
Functies dagelijks leven	Senior Financial Restructurer bij ABN AMRO
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen Wooncorporatie Woonwaard

**Er is overloop van PE-punten uit vorig boekjaar waardoor aan de minimumeis van 5 PE-punten per boekjaar is voldaan.*

Mevrouw B.G.A.M van Os, geboren 1962

Functie	Lid (per 1-2-2024 op voordracht Huurdersvereniging)
Benoemd	1 februari 2024
Aftredend per	1 februari 2028 (herbenoembaar)
PE-punten 2025	10
Functies dagelijks leven	Directeur Bestuurder Alerimus Hoeksche Waard Lid raad van bestuur Stichting PersonenAlarmering Hoeksche Waard (SPHW) (tot 1 november 2025)
Nevenfuncties	Commissaris Stichting QuaWonen

De heer A.J. de Boer, geboren 1959

Functie	Lid
Benoemd	1 februari 2024
Aftredend per	1 februari 2028 (herbenoembaar)
PE-punten 2024	8
Functies dagelijks leven	Gepensioneerd
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting RIGO Research en advies

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk van Cazas Wonen (conform artikel 30.6 van de Woningwet). Leden van de Raad zijn onafhankelijk en handelen conform de principes en criteria van de Governancecode (bepaling 3.28). Er zijn geen nevenfuncties of andere zaken te melden die tegenstrijdig (kunnen) zijn met de belangen van de organisatie. Alle leden van de Raad hebben de integriteitsverklaring behorende bij het integriteitsbeleid van Cazas Wonen ondertekend. Bij de leden van de Raad is geïnventariseerd en gesproken over vastgoedbezit. Onder meer naar aanleiding van de 'Handleiding opnieuw beoordelen vastgoedbezit' van Aedes en de VTW. Enkele commissarissen hebben beperkt vastgoedbezit. De governance-principes zijn niet geschonden noch is er sprake van onbehoorlijk verhuurderschap.

In 2025 zijn er geen zaken geweest waarvan door de (leden van de) Raad melding gemaakt moest worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Aanspreekbaarheid

De Raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daarvoor aanleiding is.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over 2025 van de Raad vond dit jaar in eigen kring en zonder externe begeleiding plaats op 17 december 2025. De Remuneratiecommissie bereidde de zelfevaluatie voor. De besproken onderwerpen zijn in het overzicht verwerkt.

Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

De bezoldiging voor de Voorzitter is voor 2025 vastgesteld op € 27.600. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 18.400 per lid. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW, zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Naast de bezoldiging stelt Cazas Wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (Permanente educatie), abonnementen, verzekeringen.

Vergaderingen en overleg

In het verslagjaar heeft de Raad zevenmaal vergaderd in het bijzijn van de Bestuurder en vond aanvullend een zelfevaluatie plaats.

Maandelijks hebben de Voorzitter en de Bestuurder overleg. De Voorzitter heeft in overleg met de Bestuurder de agenda voor de reguliere vergaderingen vastgesteld.

Besluiten 2025

Als Raad van Commissarissen nemen we besluiten door documenten vast te stellen of door goedkeuring te verlenen aan bestuursbesluiten. Onze belangrijkste besluiten van 2025:

- Prestatieafspraken Woerden en IJsselstein
- Wissel Remuneratiecommissie: de heer Schouten trad terug, mevrouw Van Os trad toe
- Verkoopbesluiten
- Jaarstukken Cazas Wonen 2024
- Herbenoeming van commissaris, de heer O.H.J. Temminck
- Herbenoeming van bestuurder, mevrouw S.N. Spanjaard
- Besluit tot verbeteringen in het Investeringsstatuut
- Huurbeleid
- Vastelling werkwijze investeringsbesluiten in Audit Commissie en RvC
- Jaarplan 2026 inclusief begroting 2026
- Treasury jaarplan 2026
- Geactualiseerd functieprofiel voorzitter RvC en het besluitvormingsproces nieuwe voorzitter

Goedkeuring verleend aan de bestuursbesluiten

Besluitvorming groot onderhoudsprojecten < € 3 miljoen

- Groot Onderhoud Schakelflats fase 2, IJsselstein
- Groot Onderhoud Claushof, Harmelen
- Groot Onderhoud Ridderstraat en Rembrandtlaan, Woerden
- Groot Onderhoud Midrethstraat/Van Wassenaerstraat, Mijdrecht
- Groot Onderhoud Nieuwpoort, IJsselstein

Besluitvorming Nieuwbouw

- De Mark, Leidsche Rijn

Dispositiebesluit

- HOTA, Leidsche Rijn

RvC	Aantal bijeenkomsten in 2025	Bespreekpunten, onder andere:
Reguliere vergaderingen	7	• Informatiebeveiligingsbeleid • Huurverhoging 2025 • Aangekondigde huurbevrozing • Kracht van Cazas • Uitkomsten onderzoek investeringscommissie • Overzicht moresprudentie 2024 • Afwegingen acquisitie De Mark • Herinrichting topstructuur Cazas Wonen • Visie op control • Regionale ontwikkelingen • Afwegingskader vastgoedinvesteringen • Verdiepende analyse Aedes benchmark • Huurbeleid • Aanstelling trainee bij de RvC • Vaststelling werkwijze investeringsbesluiten • Governancecode 2025 • Evaluatie voortgang Koersplan door organisatiecontroller • Project digitaal en datagedreven vastgoedbeheer • Voornemen oprichting commissie Maatschappij • Proces opvolging voorzitter RvC • Huurdersvereniging en proces herinrichting • Huurdersparticipatie • Tertiaalrapportages organisatie + organisatiecontroller • Inzet prestatieafspraken De Ronde Venen en Montfoort • Herhuisvesting Cazas Wonen en bestemming Oslolaan • Accountantsverslag 2024 • Memo organisatiecontroller investeringsbeslissingen • Frauderisicoanalyse • Beheerslasten • Strategische risico-inventarisatie • Correspondentie Autoriteit woningcorporaties en WSW • Kaderbrief 2026 -2035 en begroting 2026 • Managementletter KPMG 2025 • Naleving Compliancekalender Governance
RvC Themasessies		• Werkwijze investeringsbeslissingen • 10-jaars vooruitblik GO en Nieuwbouw/Projectendag • Informatietechnologie van geopolitiek naar Cazas Wonen • Kwaliteit en sturing op digitale vastgoeddata • Visie op Leefbaarheid • Strategische sessie met Bestuurder en Directie inzake Koersplan

RvC	Aantal bijeenkomsten in 2025	Bespreekpunten, onder andere:
Zelfevaluatie	1	Er is in eigen kring stilgestaan bij: • Terugblik op het functioneren van de RvC in 2025 • Samenspraak RvC/Bestuurder • Samenwerking en Koers/focus binnen de RvC
Remuneratie-commissie	3	• Bestuurder prestatiecontract • Voortgang afspraken • Beoordeling bestuurder
Audit-commissie	6	• Visie op control en Uitgangspunten Risicomanagement • Tertiaalrapportages incl. rapportage organisatie-controller • Jaarstukken 2024 • Investeringsstatuut en afwegingskader • Correspondentie Aw, WSW en ILT • Kaderbrief en impact huurbevriezing • Werkwijze vastgoedinvesteringen • Evaluatie accountantscontrole • Controleplan 2025 KPMG • Benchmark n.a.v. De Vernieuwde Stad • Kaderbrief 2026-2035 • Assurance rapportages t.b.v. DvI 2024 • Frauderisico-inventarisatie • Strategische vooruitblikken t.b.v. RvC • Treasuryjaarplan 2026 • Managementletter 2025 KPMG • Jaarplan 2026: activiteiten en begroting 2026 • Strategische risico-inventarisatie Jaarverslag KWRU • Intern auditplan 2026 • Profielschets organisatiecontroller
Overleg met OR	1	• Effect aangekondigde huurbevriezing op de organisatie • Eindrapport inzake wijziging topstructuur
Overleg met huurdersvereniging	2	• Huurbeleid • Platform woonzoekers • Klanttevredenscijfer • Leefbaarheidsstrategie • Huurdersparticipatie

Tot slot

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de Bestuurder over het boekjaar 2025 en de bijbehorende jaarrekening.

De RvC en het bestuur verklaren dat:

- ook in 2025 geen leningen of garanties zijn verstrekt aan leden van de Raad van Commissarissen, de bestuurder en/of medewerkers;
- Cazas Wonen in het verslagjaar 2025 haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting;
- Cazas Wonen in het verslagjaar overeenkomstig de Governancecode heeft gehandeld;
- Cazas Wonen de relevante wet- en regelgeving naleeft en dat de interne risicobeheersing- en controlesystemen effectief zijn;
- in 2025 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in principe 3.10 van de Governancecode 2025 woningcorporaties, noch van Bestuur noch van RvC-leden en dat bepaling 3.5 inzake adequate ondersteuning van de huurdersorganisatie is nageleefd;
- in 2025 er derhalve geen sprake is geweest van verhuur door RvC-leden van privé vastgoed in het werkgebied van Cazas Wonen (principe 3.10 Governancecode);
- alle RvC-leden voldoen aan het onafhankelijkheidsprincipe 3.1 van de Governancecode woningcorporaties waarin is bepaald dat de RvC-leden geen nevenfuncties uitvoeren die onafhankelijk toezicht kunnen belemmeren.

Aldus vastgesteld op 22 april 2026 te Woerden.

Namens de Raad van Commissarissen,
De heer mr. C.E. Schouten, voorzitter

Bestuursverklaring

Het bestuur van Cazas Wonen verklaart dat Cazas Wonen in 2025 uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting. De batige saldi zijn uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Woerden, 22 april 2026

Bestuur Cazas Wonen

Origineel getekend door
mevrouw drs. S.N. Spanjaard MBA

Ondernemingsraad

12

OR JAARVERSLAG 2025

ALS ONDERNEMINGSRAAD VAN CAZAS WONEN PRESENTEREN WIJ JULLIE GRAAG DE BEHAALDE RESULTATEN!

EN EEN SAMENVATTING VAN DE WERKEENAMHEDEN DIE WIJ ALS OR IN 2025 HEBBEN UITGEVOERD



IN 2025 HEBBEN WIJ ILOKKA EN PIETER, ONZE OR-TAKEN BEËINDIGD.

DANK ILOKKA VOOR AL JE INPUT EN EEN EXTRA EERVOLLE VERMELDING VOOR PIETER DIE ZICH JARENLANG MET GROTE BETROKKENHEID HEEFT INGEZET!



EN WIJ, ANOUK EN MARTI, ZIJN MET VEEL ENTHOUSIASME BEGONNEN IN DE OR

IK HEB METEEN DE BASISTRAINING OR AFGEROND!



ONZE SPEERPUNTEN HET AFGELOPEN JAAR WAREN DE HUISVESTING EN DE KRACHT VAN CAZAS.

MET PRIORITEIT VOOR ROLDUIDELIJKHEID, BINDING COLLEGA'S EN (SOCIALE) VEILIGHEID OP DE WERKVLOER DEZE THEMAS KOMEN UIT HET MTO.



WE HEBBEN HET AFGELOPEN JAAR ADVIESAANVRAGEN BEHANDELD OVER DE AFDELING FINANCIEN, DE HERBENOEMING VAN SAAR EN DERVC EN OVER DE HERINRICHTING TOPSTRUCTUUR. DAARNAAST ZIJN ER INSTEMMINGSAANVRAGEN GEKOMEN OVER DE SCHAALINDELING VAN HET KCC EN DERIBE. MARJOLEIN NEEFT JULLIE MEE OVER DE ONDERWERPEN DIE OOK ZIJN BEHANDELD.



HIER EEN GREEP UIT DE ONDERWERPEN DIE WIJ BEHANDELD HEBBEN:

- OR STRATEGIE
- DEELNAME SELECTIECOMMISSIE PROGRAMMAMANAGERS
- VITALITEITSPROGRAMMA
- AGRESSIEPROTOCOL
- INTERNE DOORSTROMING EN AANSTELLINGSBELEID
- GESPREKKEN GEVOERD MET EXTERNE VERTROUWENSPERSON EN EXTERNE VERZUIMCOORDINATOR
- VERZUIMPROTOCOL
- DOELEN GEZONDHEIDSBUDGET AANPASSEN
- REGELING TIJD- EN PLAATSONAFHANKELIJK WERKEN
- TRAINING AI VOOR DE OR
- 2X ARTIKEL 24 MET RVC EN DE LOPENDE OR-VERGADERINGEN BOT OVERLEGGEN MET SAAR



SAMENVATTEND WAS 2025 EEN INTENSIEF EN PRODUCTIEF JAAR! WE HEBBEN ZIN IN 2026, WAARIN WIJ ONS WEDEROM ACTIEF EN BETROKKEN INZETTEN VOOR DE COLLECTIEVE BELANGEN VAN DE MEDEWERKERS EN ONZE MOOIE ORGANISATIE.



Financiële informatie

13

Financieel kader

Cazas Wonen stuurt op een optimaal evenwicht tussen het waarborgen van de financiële continuïteit en het maximaal realiseren van de volkshuisvestelijke ambities. Ten aanzien van de financiële positie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Cazas Wonen wil maximaal volkshuisvestelijk resultaat halen en is daarom bereid om financieel scherp aan de wind te varen;
- regelmatig zullen nieuwe financiële doorrekeningen en gevoeligheidsanalyses plaatsvinden zodat tijdig kan worden bijgestuurd;
- we hanteren de Aw/WSW-normen voor de rentedekkingsgraad (ICR), Loan to Value (Ltv), solvabiliteit en dekkingsratio;
- de vigerende financiële kaders zijn gelijk aan de externe normen van het Aw/WSW. In de 10-jaarsbegrotingsperiode mogen deze signaalwaarden niet worden overschreden.

Financieel jaarresultaat

- Het resultaat voor belastingen exclusief waardeveranderingen is € 37,1 miljoen (2024: € 21,5 miljoen).
- De huuropbrengsten zijn in 2025 met € 6,4 miljoen gestegen tot € 128,9 miljoen (2024: € 122,5 miljoen).
- De lasten onderhoudsactiviteiten zijn in 2025 gedaald tot € 50,6 miljoen (2024: € 61,9 miljoen).
- De kosten voor leefbaarheid komen in 2025 uit op € 2,8 miljoen (2024: € 2,4 miljoen).
- De lonen, salarissen en sociale lasten zijn in 2025 gestegen met € 1,3 miljoen tot € 14,9 miljoen (2024: € 13,6 miljoen).
- Het netto verkoopresultaat is gestegen naar € 1,9 miljoen (2024: € 0,8 miljoen).
- In 2025 is er voor € 96 miljoen aan nieuwe leningen afgesloten tegen een hoger tarief (gemiddeld 2,79%) dan het gemiddelde rentepercentage van 2,21% per 31-12-2025.
- De leningenportefeuille is met € 78 miljoen toegenomen, wat heeft geleid tot een stijging in de rentelasten van € 1,5 miljoen tot € 15,2 miljoen.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is in 2025 als gevolg van het resultaat van het afgelopen boekjaar met € 113,0 miljoen toegenomen tot € 3.059,0 miljoen (2024: € 2.946,0 miljoen). Deze ontwikkeling wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille van € 77,3 miljoen (2024: 389,4 miljoen). Daarnaast was het operationeel resultaat na belastingen positief (2025: € 35,7 miljoen, 2024: € 22,6 miljoen).

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2024 € 236.732 (2024: € 229.407) bij een gemiddelde leegwaarde van € 402.733 (2024: € 384.830), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 58,8% (2024: 59,6%). De gemiddelde markthuur per woning bedraagt ultimo boekjaar € 1.263 (2024: € 1.221), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 677 ultimo boekjaar (2024: € 646) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt dan ook tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 29,2 (2024: 29,7).

Operationeel resultaat hoger dan begroot

Ons operationeel resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 35,2 miljoen hoger dan de begroting (€ 25,8 miljoen) en hoger dan vorig jaar (€ 19,7 miljoen).

Resultaten (x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2025	Verschil begroting realisatie	Realisatie 2024
Exploitatie	59.252	52.384	6.868	41.867
Overige activiteiten	833	-276	1.109	926
Overige organisatiekosten	-7.082	-7.299	217	-7.325
Leefbaarheid	-2.821	-2.842	21	-2.415
Rente	-14.898	-16.193	1.295	-13.375
Operationeel resultaat	35.284	25.774	9.510	19.678
Netto resultaat verkoop	1.852	3.395	-1.543	792
Waardeveranderingen	77.304	5.393	71.911	389.441
Resultaat voor belasting	114.440	34.562	79.878	409.911
Belastingen en resultaat deelnemingen	-1.423	-57	-1.366	2.085
Resultaat na belasting	113.017	34.505	78.512	411.996

Het positieve verschil in het operationeel resultaat, ten opzichte van de begroting, van € 9,5 miljoen, wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere onderhoudsactiviteiten.

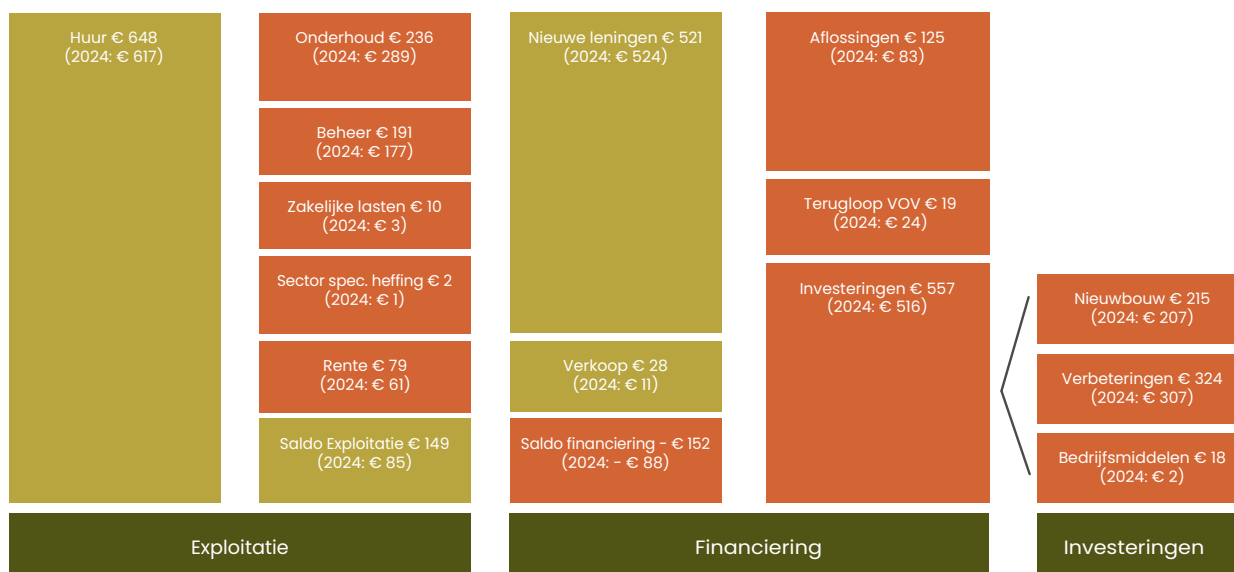
Het verschil in het resultaat voor belasting met de begroting, van € 78,5 miljoen wordt in belangrijke mate bepaald door de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille met € 71,9 miljoen ten opzichte van de begroting. De waardeveranderingen uit projecten was met -/- € 25,7 miljoen lager dan begroot (-/-€ 81,1 miljoen), dat geeft een positief

verschil van € 55,4 miljoen. De autonome mutatie van de marktwaarde van ons bestaande bezit was begroot op + 2,3% (€ 86,6 miljoen), maar is uitgekomen op + 2,7% (€ 103,0 miljoen), een verschil van € 16,4 miljoen.

Er is een belastbare winst van € 5,5 miljoen (2024 verlies € 8,2 miljoen). De toename van het belastbaar bedrag wordt voornamelijk verklaard door de sterk afnemende uitgaven (Groot en Planmatig) Onderhoud.

In de toelichting van de jaarrekening gaan we nader in op de ontwikkelingen ten opzichte van vorig jaar.

Waar besteden we de huurinkomsten aan?



Hoe besteden wij nu de huur die onze bewoners maandelijks betalen? Gemiddeld ontvangen wij € 648 huur per woning per maand. Daarvan betalen we het onderhoud aan de woningen € 236, onze medewerkers en organisatiekosten € 191, zakelijke lasten € 10, de sectorspecifieke heffingen € 2 en rente € 79. Van de huur blijft dan € 149 over. Dit is aangewend voor de financiering van investeringen in nieuwbouw en verbetering van de bestaande woningen.

We besteedden in 2025 gemiddeld per woning per maand € 557 aan het investeringsprogramma, € 19 aan terugkopen van Koopgarant woningen en € 125 gemiddeld per maand voor het aflossen van leningen.

Samen met de operationele kasstromen € 149 en de opbrengst van verkopen € 28 hebben we gemiddeld € 521 per woning per maand extra geleend om het investeringsprogramma en de aflossingen te kunnen betalen.

Treasury-management

De belangrijkste doelstellingen van het treasury-management zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit.

In 2025 hebben we € 19,2 miljoen (2024: € 16,5 miljoen) van onze leningenportefeuille afgelost en € 96 miljoen (2024: € 100 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken.

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille bedraagt 2,19% (2024: 2,14 %) inclusief de hedge-instrumenten. De rentetarieven op de leningenportefeuille hebben een range van -/– 0,42% tot 4,86%. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 19 jaar (2024: 20 jaar).

De beleidswaarde is toegenomen

De beleidswaarde is vooral van belang voor de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of wij nieuwe leningen kunnen aantrekken voor de investeringen die we doen. De beleidswaarde is in 2025 gestegen, met € 106,9 miljoen. De toename van de beleidswaarde t.o.v. 2024 wordt grotendeels veroorzaakt door de stijging van de beleidshuren en contracthuren + de groei van het bezit. Dit zorgt voor een stijging van € 218,1 miljoen. Daartegenover staan een stijging van de beheernorm en een stijging van de onderhoudskosten voor een totaal van € 218,1 miljoen. Daartegenover staan een stijging van de beheernorm en een stijging van de onderhoudskosten welke zorgen voor een daling van in totaal van € 199,9 miljoen. Overige wijzigingen in de vastgoedgegevens, berekening en marktontwikkelingen leiden tot een stijging van € 88,6 miljoen.

Eind 2025 bedraagt de beleidswaarde € 1.974 miljoen (2024: € 1.870 miljoen), of circa € 114.654 per verhuureenheid (2024: € 109.216).

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen

Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, is de beleidswaarde de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen

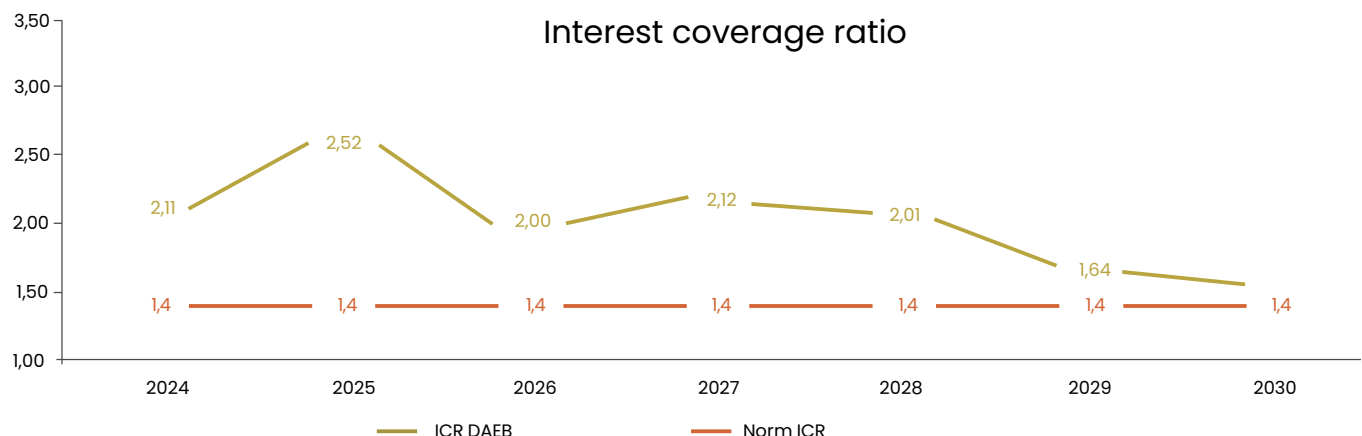
we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen deze waardebegrippen van € 1.919,8 miljoen (2024: € 1.870,3 miljoen) is de maatschappelijke bestemming van ons vermogen.

De toename van de maatschappelijke bestemming van € 49,5 miljoen komt door het verschil tussen van de stijging van de marktwaarde (€ 156,4 miljoen) en de stijging van de beleidswaarde (€ 106,9 miljoen).

We zetten ons vermogen maximaal in en onze kasstromen en financiële positie blijven gezond

Voor de beoordeling van onze kasstromen en financiële positie hanteren we twee ratio's; de interest coverage ratio (ICR) en de loan to value (LtV o.b.v. beleidswaarde). Daarnaast geven het directe rendement en de dekkingsratio (leningen vs. marktwaarde) aanvullende informatie.

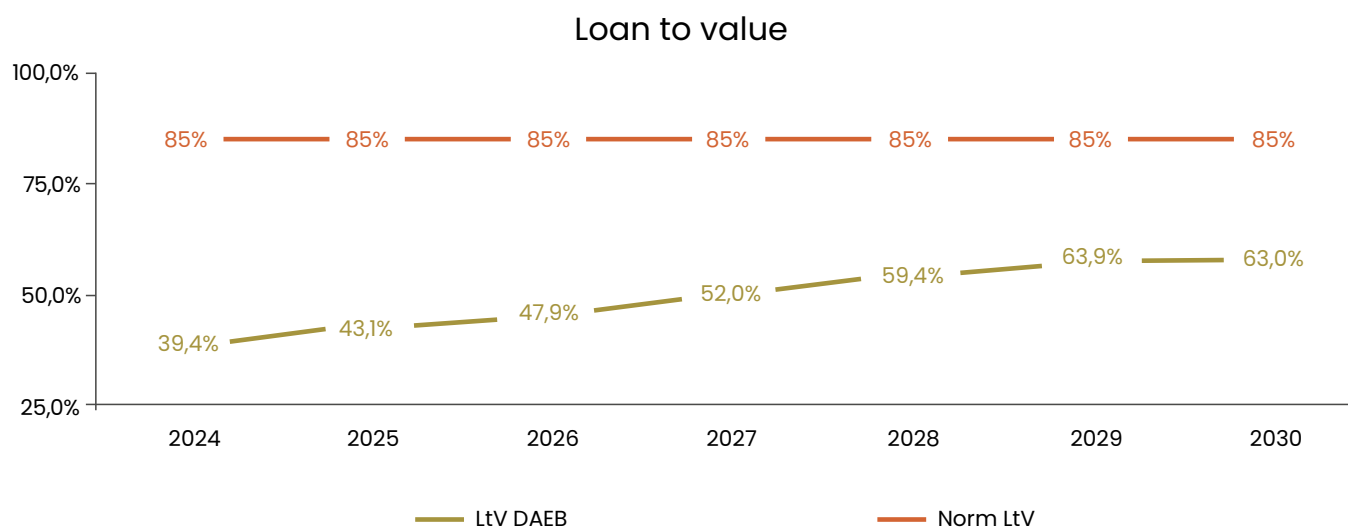
De kasstroom uit exploitatie, afgezet tegen de rentelast, geeft onze interest coverage ratio weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. De rentelast blijft, door het relatief lage rentetarief bij herfinanciering van de bestaande leningenportefeuille en nieuwe leningen voor ons investeringsprogramma, betaalbaar vanuit de exploitatiekasstroom. Wel zien we de ICR langzaam naar de ondergrens van 1,4 zakken. In onderstaande grafiek is het verloop van de ICR weergegeven.



Voor de beoordeling van de financiële positie is ook de loan to value (LtV) van belang. In 2025 hebben we € 42,9 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (2024: € 41,2 miljoen) en € 64,5 miljoen in de bestaande woningvoorraad (2024: € 61,2 miljoen). Daarnaast hebben we de terugkoopverplichting van woningen, die we eerder onder voorwaarden hadden verkocht, voor € 3,2 miljoen afgelost (2024: € 4,2 miljoen). Deze woningen zijn weer aan de sociale woningvoorraad toegevoegd of verkocht zonder voorwaarden. De investeringen en de terugkoop hebben we voor 70,8% (2024: 81,2%) met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is hierdoor toegenomen met € 78,1 miljoen tot € 817,8 miljoen. Door de toename van de leningportefeuille stijgt onze LtV DAEB van 39,4% naar 43,1%.

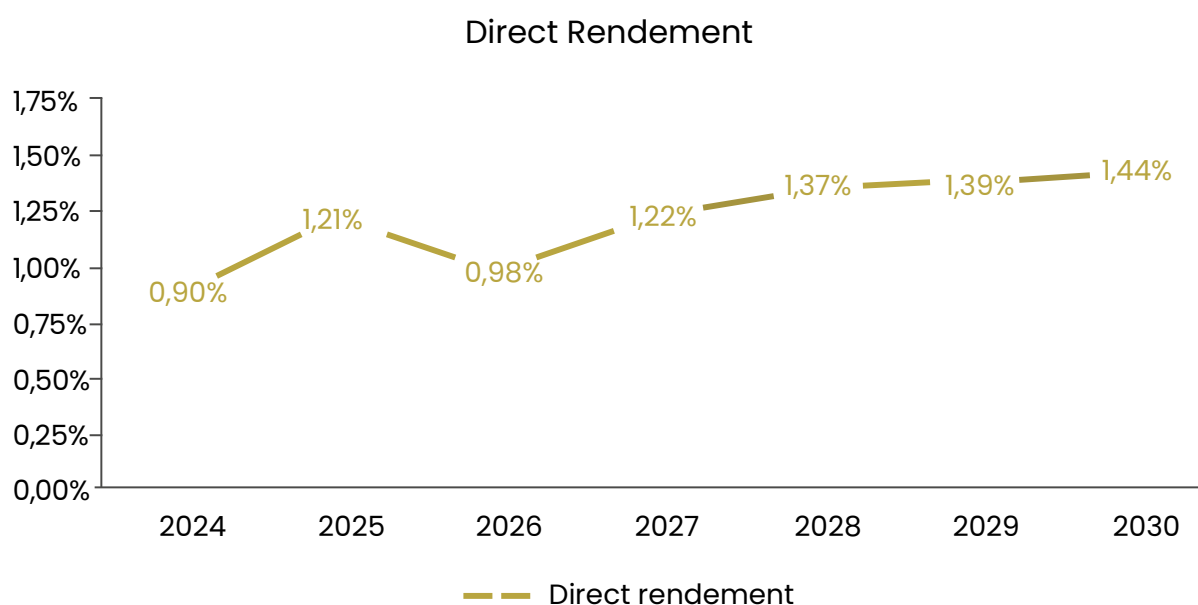
De komende periode, van 2026 tot en met 2030, rekenen we voor Cazas Wonen met een investeringsvolume van ruim € 867,0 miljoen (€ 573,4 miljoen in nieuwbouw, € 282,7 miljoen in verbeteringen van de bestaande woningvoorraad en € 10,9 miljoen in de terugkoop van woningen uit de Koopgarant. Dit is gebaseerd op gemiddeld 349 nieuwbouwwoningen per jaar en 471 woningverbeteringen per jaar.

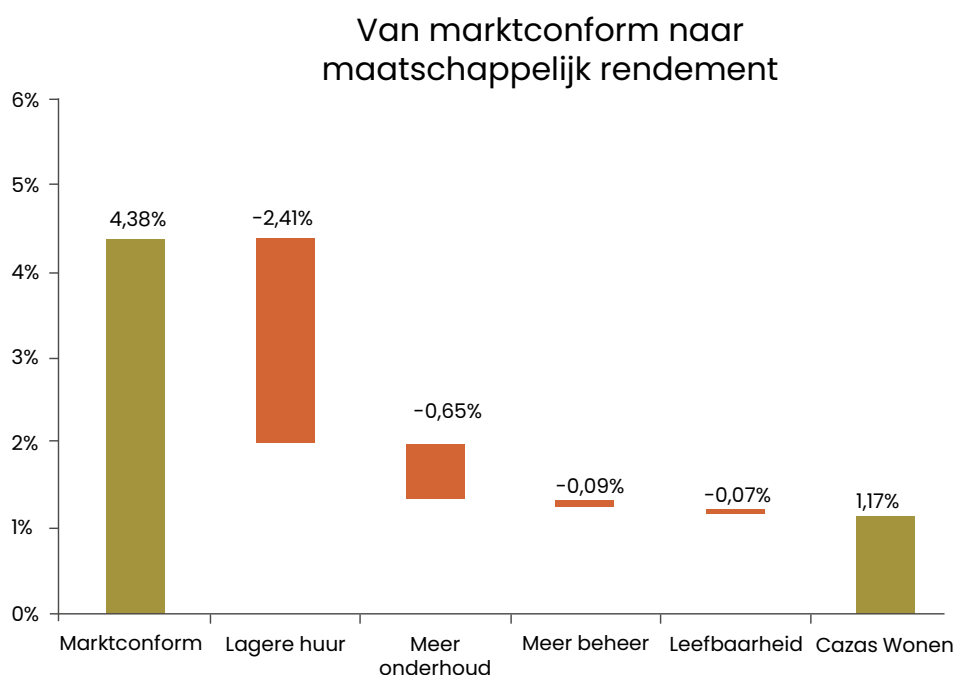
Naast ons investeringsprogramma hanteren we een gematigd huur- en verkoopbeleid. Hierdoor laat onze LtV in de komende jaren een stijgende lijn zien. Op de lange termijn hebben we voldoende mogelijkheden om onze plannen zodanig bij te sturen dat we binnen de gestelde financiële kaders blijven.



De dekkingsratio geeft weer hoe de marktwaarde van de leningenportefeuille zich verhoudt tot de marktwaarde van het vastgoed. De marktwaarde van de leningenportefeuille (€ 958,8 miljoen) is ultimo 2025 veel hoger dan de nominale waarde (€ 817,8 miljoen) door de stijgende marktrente. De dekkingsratio blijft, door de hoge marktwaarde van het vastgoed, echter met 25,1% (2024: 20,5%) ruimschoots onder de norm van 70%.

Door de stijging van de marktwaarde van ons bezit en een lagere exploitatiekasstroom (door relatief hoge onderhoudsuitgaven) zien we in 2024 een dip in het rendement. Als de exploitatiekasstromen vervolgens weer toenemen, stijgt het direct rendement mee. De hoge marktwaarde houdt het rendement onveranderd laag.





Van marktconform naar maatschappelijk rendement

Als we ons rendement afzetten tegen een marktconform rendement, is duidelijk dat we met onze huurkorting het grootste maatschappelijk rendement realiseren. Afgezet tegen de marktwaarde van ons vastgoed, laten we daarmee 2,41% rendement liggen, gemiddeld € 5.646 per VHE per jaar.

Verder besteden we meer geld aan onderhoud en beheer omdat we ouder bezit blijven exploiteren (in plaats van verkopen) en omdat we meer tijd aan onze bewoners en de leefbaarheid besteden. Per saldo scheelt dit 0,65% rendement of € 1.516 per VHE per jaar.

In kasstromen gemeten zou een marktconform rendement ons € 10.276 per gewogen verhuureenheid per jaar opleveren. Wij realiseerden in 2025 een positieve kasstroom van € 2.734 per VHE.

Financiële verslaggeving is afhankelijk van schattingen

In de jaarrekening lichten we toe waar we in de rapportage afhankelijk zijn van schattingen. Daarnaast bestaat er een rapportagerisico: het risico dat onjuiste of onvolledige informatie wordt verstrekt. Gezien de aard van onze activiteiten, focus op de volkshuisvestelijke doelstelling en continuïteit, achten wij de impact van dit risico gemiddeld, maar de kans laag. Onze administratieve organisatie is er mede op gericht dit risico tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Primair gaat dit om de aanwezigheid van elementaire functiescheidingen en (geautomatiseerde) controles in ons informatiesysteem. Daarnaast worden expliciete interne controles op de betrouwbaarheid van verstrekte informatie uitgevoerd. Verder rapporteert onze externe accountant zijn bevindingen over de door hem uitgevoerde controles.

Corporate governance

Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Conform de Woningwet en het BTIV moet Cazas Wonen beschikken over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgelegd voor beleggingen en derivaten.

Uitvoering andere reglementen

In aanvulling op de statuten heeft Cazas Wonen een Bestuursreglement, een reglement voor de Raad van Commissarissen en twee reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor het bestuur is daarmee vastgelegd op welke wijze besluitvorming over belangrijke onderwerpen moet verlopen en voor de RvC en haar commissies de gewenste werkwijze.

Onze impact op de maatschappij

Wij werken aan kernen en buurten waar het prettig samenleven is en waar voldoende kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Met oog voor de wereld van nu.

14

In 2015 hebben 195 lidstaten, waaronder Nederland, zich gecommitteerd aan de Sustainable Development Goals (Duurzame Ontwikkelingsdoelen of SDG's). Ze bestaan uit 17 doelstellingen met 169 subdoelen, die in 2030 gerealiseerd moeten zijn. De lidstaten moeten ervoor zorgen dat deze doelstellingen worden vertaald in nationaal beleid. Cazas Wonen laat graag zien hoe wij bijdragen aan een positieve impact op de maatschappij.

SDG 1: Geen armoede

Door te zorgen voor huisvesting, vergroten we de weerbaarheid van bewoners en woningzoekenden. Wij zorgen voor betaalbare woningen en beperking van energiekosten.

SDG 7: Toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen

Bij Cazas Wonen zorgen wij voor betaalbare woningen. Dit betekent dat zowel de huurprijs als de energiekosten betaalbaar blijven. Dat laatste hebben wij opgeschreven in onze duurzaamheidsvisie. Heel praktisch doen we dat door woningen te voorzien van goede isolatie en bijvoorbeeld zonnepanelen. Daardoor houden we de energielasten betaalbaar en krijgen bewoners toegang tot duurzame energie.

SDG 9: Veilige infrastructuur, duurzame industrialisering en stimulering van innovatie

Het verduurzamen van woningen stopt niet bij het isoleren en het installeren van zonnepanelen. We kijken actief naar mogelijkheden van onder andere energieopslag. We doen samen met bewoners en leveranciers kennis en ervaring op om straks de beste keuzes te maken.

SDG 10: Ongelijkheid verminderen

Cazas Wonen investeert in wijken en buurten via Social Return on Investment Projecten om zo gericht een bijdrage te leveren aan leefbaarheid en bewonersgeluk. De ketenpartners maken keuzes of dragen zelf een project aan. Dat gebeurt in het samenwerkingsverband AantotZet. Als organisatie bezitten wij het keurmerk Prestatieladder Socialer Ondernemen Trede 2 en groeien door naar Trede 3.

SDG 11: Maak steden veilig, veerkrachtig en duurzaam

Wijkgerichte samenwerking tussen de bewoners, gemeenten, corporaties, de provincie en netbeheer maakt het mogelijk om de krachten van wijken zoveel mogelijk te benutten, om ze te versterken en veerkrachtig te maken. Iedere wijk heeft andere behoeften en vraagt om een andere aanpak voor verduurzaming. Vanuit onze wijkstrategie waarmee we inzetten op een sterke en goede samenwerking met bewoners, kunnen we wijken sneller en op de beste manier verduurzamen.

SDG 12: Duurzame consumptie

Gebruik van duurzame producten en materialen in de bouw, die kunnen worden hergebruikt of gerecycled, beperkt de afvalproductie aanzienlijk. Daarom bouwen en onderhouden wij onze woningen meer circulair.

SDG 13: Aanpak van de klimaatcrisis

Door onze woningen energie- en CO₂-neutraal te maken en maatregelen te nemen voor klimaatadaptatie, levert Cazas Wonen een bijdrage aan het voorkomen van verdere klimaatverandering en de gevolgen daarvan.

SDG 15: Beschermen van eco systemen, bossen en biodiversiteit

Om de biodiversiteit te beschermen en te bevorderen, is het belangrijk dat beplanting in de wijk insecten aantrekt. We stimuleren en helpen bewoners met ons tuinbeleid om meer groen aan te brengen in tuinen. Daarvoor is in 2025 een nieuw tuin- en balkonbeleid vastgesteld waardoor we meer kunnen doen aan hittestress en biodiversiteit.

SDG 17: Versterken van het mondiaal partnerschap om doelen te bereiken

Door zo goed mogelijk samen te werken met onze bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, ketenpartners, netbeheerders, andere corporaties, bedrijven en onderwijsinstellingen, proberen we zoveel mogelijk kennis met elkaar uit te wisselen om gemeenschappelijke doelen te bereiken.



Social impact in de praktijk: een bezoek aan het historische Weeshuis in Woerden, een plek voor mensen die tijdelijk geen thuis hebben.

Jaarrekening

15

**STICHTING CAZAS WONEN
TE WOERDEN**

Rapport inzake jaarstukken 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2025	81
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	83
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2025	84
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	86
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025	114
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	140
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2025	151
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025	153
9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	154
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2025	155
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025	159
12	WNT-verantwoording 2025 Stichting Cazas Wonen	160
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	163

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	175
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	175

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2025

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(na resultaatbestemming)

		31 december 2025		31 december 2024	
		€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(1)		1.331		1.940
Vastgoedbeleggingen	(2)				
DAEB vastgoed in exploitatie		3.640.292		3.496.621	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		253.518		240.798	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		99.827		99.563	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		52.485		28.694	
			4.046.122		3.865.676
Materiële vaste activa	(3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			6.417		3.151
Financiële vaste activa	(4)				
Andere deelnemingen		132		141	
Latente belastingvordering(en)		520		542	
Leningen u/g		61		59	
			713		742
Vlottende activa					
Vorraden	(5)		7.963		4.895
Vorderingen					
Huurdebiteuren		667		544	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.000		4.301	
Overige vorderingen		151		167	
Overlopende activa		1.558		1.452	
			3.376		6.464
Liquide middelen	(6)		4.079		4.735
TOTAAL ACTIVA			4.070.001		3.887.603

		31 december 2025		31 december 2024	
		€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA					
Eigen vermogen	(7)				
Herwaarderingsreserve		2.501.358		2.444.995	
Wettelijke reserves		1.331		1.940	
Overige reserves		556.290		499.027	
			3.058.979		2.945.962
Voorzieningen	(8)				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		71.589		77.772	
Overige voorzieningen		449		417	
			72.038		78.189
Langlopende schulden	(9)				
Schulden aan overheid		5.672		5.672	
Schulden aan banken		806.354		708.913	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		89.669		89.793	
			901.695		804.378
Kortlopende schulden	(10)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		5.759		25.102	
Schulden aan leveranciers		8.812		13.373	
Schulden aan overheid		-		18	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		6.204		5.307	
Overlopende passiva		16.514		15.273	
			37.289		59.073
TOTAAL PASSIVA			4.070.001		3.887.603

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	128.936	122.496
Opbrengsten servicecontracten		3.464	3.782
Lasten servicecontracten	(12)	-3.636	-3.939
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-10.161	-10.681
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-50.603	-61.931
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-8.748	-7.874
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		59.252	41.853
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	5.862	2.458
Toegerekende organisatiekosten		-525	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-3.485	-1.634
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.852	792
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-25.721	-69.513
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	102.637	456.676
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	388	2.278
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		77.304	389.441
Opbrengst overige activiteiten	(21)	1.019	1.108
Kosten overige activiteiten	(22)	-186	-175
Nettoresultaat overige activiteiten		833	933
Overige organisatiekosten	(23)	-7.082	-7.325
Kosten omtrent Leefbaarheid	(24)	-2.821	-2.415
Financiële baten en lasten	(25)	-14.898	-13.443
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		114.440	409.836
Belastingen	(26)	-1.413	2.160
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		113.027	411.996
Aandeel van derden in het groepsresultaat	(27)	-10	-
Resultaat na belastingen		113.017	411.996

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2025

	2025		2024	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	11	129.047	122.841	
Vergoedingen		6.234	6.633	
Vennootschapsbelasting		1.909	-	
Overige bedrijfsontvangsten		182	184	
Ontvangen interest		72	94	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		137.444		129.752
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht		-7	-7	
Betalingen aan werknemers		-14.875	-13.973	
Onderhoudsuitgaven		-47.126	-57.575	
Overige bedrijfsuitgaven		-29.060	-27.512	
Betaalde interest		-15.848	-12.232	
Sectorspec. heffing onafh. van resultaat		-314	-292	
Leefbaarheid externe uitgaven		-587	-490	
Vennootschapsbelasting		-	-664	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-107.817		-112.746
Kasstroom uit operationele activiteiten		29.627		17.007
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		5.540	1.252	
Verkoopontvangsten (VOV) na terugkoop		159	892	
(Des)Investeringsontvangsten overig		-	12	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		5.699		2.156
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur		-42.919	-41.207	
Verbeteruitgaven		-64.534	-61.168	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		-2.321	-3.265	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-846	-891	
Investerings overig		-3.571	-458	
Externe kosten bij verkoop		-100	-50	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-114.291		-107.039
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-108.592		-104.883
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig		-4		74
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-108.596		-104.809

	2025		2024	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	95.500		100.000	
Mutatie variabele hoofdsomleningen	7.700		3.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		103.200		103.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-19.215		-16.548	
Aflossing ongeborgde leningen	-5.672		-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-24.887		-16.548
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		78.313		86.452
Toename (afname) van geldmiddelen		-656		-1.350
Aansluiting liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	4.735		6.085	
Liquide middelen per 31 december	4.079		4.735	
Toename (afname) van geldmiddelen		-656		-1.350

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

Stichting Cazas Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de toegelaten instelling als de geconsolideerde maatschappijen van de toegelaten instelling.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

Stichting Cazas Wonen heeft een toelating in de door de overheid toegewezen regio U16 en is werkzaam binnen de juridische regelgeving van de Woningwet (Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting).

De statutaire vestigingsplaats is Woerden. De activiteiten van Stichting Cazas Wonen vinden plaats in de gemeenten Woerden, de Ronde Venen, Montfoort, IJsselstein en Utrecht.

Stichting Cazas Wonen staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30039900.

Verslaggevingsperiode, presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025. De jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro's, wat tevens de functionele valuta is. Als gevolg van afrondingen kunnen afwijkingen in tellingen ontstaan.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Toegepaste standaarden en modellen

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 Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. 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.

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 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten 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 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 de 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.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

— DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

— DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

— Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitiefasebesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

— Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin overheersende zeggenschap wordt uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten. Dochtermatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling (en/of een of meer van haar dochtermatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de toegelaten instelling meer of minder invloed verschaffen.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld. Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

Stichting Cazas Wonen te Woerden staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
Providence B.V. Woerden	100,00	Ja

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Cazas Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf kostprijs-hedge-accounting in het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 14 van dit rapport.

Schattingwijziging

Er hebben geen schattingswijzigingen plaats gevonden in het boekjaar.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille, verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Waardering

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de juridische en economische realiteit van de contractuele bepalingen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Zolang het derivaat betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Kostprijs-hedge-accounting

We passen kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Wij documenteren de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

We documenteren de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetsen periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

Op elke balansdatum bepalen we de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Binnen het treasurybeleid van Cazas Wonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Hierbij is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Bijzondere waardevermindering financiële activa

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Cazas Wonen historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 60 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als we van oordeel zijn dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt. Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindervingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als Cazas Wonen beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en Cazas Wonen het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn. De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen. De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, 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 stichting 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 naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen 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.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan Cazas Wonen en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd.

De uitgaven na de eerste verwerking van een gekocht of zelf vervaardigd immaterieel vast actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening. De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder paragraaf Bijzondere waardeverminderingen vaste activa van dit hoofdstuk.

De overige immateriële vaste activa betreffen de kosten van gekochte software en de kosten voor het ontwikkelen van software voor nieuwe projecten of producten. Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 3 tot 5 jaar.

De vervaardigingskosten van het ontwikkelen van software voor nieuwe projecten of producten omvat voornamelijk externe kosten (en/of salariskosten van het betrokken personeel). De geactiveerde kosten worden na beëindiging van de ontwikkelingsfase (actief gereed voor ingebruikname) volgens de lineaire methode afgeschreven over de verwachte gebruiksduur, die 5 jaar bedraagt.

Voor het nog niet afgeschreven deel van de geactiveerde ontwikkelingskosten wordt een wettelijke reserve gevormd.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

In de Woningwet wordt, gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011, onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: niet-DAEB).

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. De classificatie daeb / niet-daeb is conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. Daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huur van een woning met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens kan door individuele huurstijging voorbij die grens stijgen. Deze woning blijft dan een daeb-woning.

Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Al het andere vastgoed in exploitatie wordt tot de niet-daeb-portefeuille gerekend.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Cazas Wonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025').

De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. Wij laten jaarlijks een derde deel van het bezit taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elke verhuureenheid minimaal eens per drie jaar volledig getaxeerd wordt. Het overige deel is met een interne taxatie gewaardeerd, waarmee de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde wordt gehanteerd.

De waardering tegen marktwaarde is gebaseerd op de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Cazas Wonen actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het waarderingshandboek (bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)).

In de toelichting op de balans ten aanzien van de vastgoedbeleggingen zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Als waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat geldt de volgende definitie: de waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen (art. 1 lid 1 BTIV).

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie indien er sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Cazas Wonen een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringstransactie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde, rekening houdend met het verleende kortingspercentage.

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. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Cazas Wonen een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

Waardemutaties die zijn ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden". Voor het verschil tussen de boekwaarde op het moment van overdracht en de marktwaarde van het betreffende vastgoed wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De rentevoet wordt per jaar bepaald en is voor 2025 vastgesteld op 2,14% (2024: 1,93%).

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings voor een nadere uitwerking.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. Wij definiëren dit als het moment dat het vastgoed wordt opgeleverd door de aannemer. De verkrijgingsprijs van het vastgoed in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investering en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Overige roerende zaken ten dienste van exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief aan ons zullen toekomen en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die wij in eigen beheer hebben vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen en terreinen:	0-5%
Onroerende installaties:	5-20%
Overige zaken ten dienste van exploitatie:	10-20%

Het af te schrijven bedrag wordt bepaald zonder rekening te houden met een restwaarde. Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Bijzondere waardeverminderingen vaste activa

Voor materiële en immateriële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat. Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord. In afwijking van datgene wat hiervoor is gesteld, wordt voor immateriële vaste activa die nog niet in gebruik zijn genomen op iedere balansdatum de realiseerbare waarde bepaald (ongeacht of sprake is van aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering).

Financiële vaste activa

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting, vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien er een actief of een passief wordt overgedragen aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Overige financiële vaste activa

Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur-en koopprojecten. De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten, of lagere opbrengstwaarde. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities jaarlijks getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde (indien geen sprake is van transactiekosten of (dis)agio, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid.

Huurdebiteuren

Waardering van de huurdebiteuren geschiedt na eerste opname tegen geamortiseerde kostprijs rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering. Onder huurdebiteuren wordt de vordering van huur op de zittende dan wel vertrokken huurders verstaan. Andere vorderingen, niet huur, op huurders worden verantwoord onder overige vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van Cazas Wonen, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen Vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, 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 een financiële verplichting worden gepresenteerd onder 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 op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De herwaarderingsreserve wordt per waarderingscomplex bepaald. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht. Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die het gevolg zijn van een gebeurtenis in het verleden waarvan het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch Cazas Wonen 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 Cazas Wonen 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 onrendabele investeringen nieuwbouw, herstructurerings en woningverbeteringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitiefasebesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening loopbaanontwikkeling

Conform de gemaakte afspraken in de CAO Woondiensten is per werknemer langer dan vijf jaar in dienst een individueel loopbaanontwikkelingsbudget vastgesteld van € 4.500. Voor werknemers korter dan vijf jaar in dienst ultimo boekjaar wordt het loopbaanontwikkelingsbudget naar rato vastgesteld. Voor de berekening van het loopbaanontwikkelingsbudget wordt rekening gehouden met de parttime factor. De jaarlijkse geoormerkte uitgaven aan opleidingskosten worden op de voorziening in mindering gebracht. Zie voor de rechten op het loopbaanontwikkelingsbudget artikel 10.5 van de CAO (2025).

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Cazas Wonen een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd (zie ook de grondslagen ten aanzien van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden).

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen. Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Leasing

Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Operationele leases

Als Cazas Wonen optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de te onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. De belangrijkste kosten zijn:

- Lonen en salarissen
- Ingehuurd personeel
- Automatiseringskosten
- Advieskosten
- Afschrijvingskosten

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit, door op functieniveau een verdeling van activiteiten (tijdsbesteding) te bepalen. Dit heeft geresulteerd in verdeelsleutels per afdeling.

Huuropbrengsten

We generen huuropbrengsten uit de exploitatie van vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen service- en stookkosten). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Cazas Wonen. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van 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. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gedeerd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Een krediet afgesloten tegen een lagere rente dan marktrente, wordt als schuld in de balans opgenomen waarbij waardering plaatsvindt zoals vermeld onder de financiële instrumenten. Het verschil tussen het hogere ontvangen bedrag van het krediet en de boekwaarde bij eerste verwerking betreft het voordeel als gevolg van de lagere rente. Dit voordeel wordt verwerkt ten gunste van de winst-en-verliesrekening als overheidssubsidie.

Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief. Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens / over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Kosten die betrekking hebben op het in standhouden van vastgoed in exploitatie worden verantwoord als lasten onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast directe onderhoudslasten ook indirecte onderhoudslasten, zoals toe te rekenen personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten van dit hoofdstuk.

Onder onderhoudslasten worden alle aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RITV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bezit en de toegerekende organisatiekosten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Toegerekende organisatiekosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten van dit hoofdstuk.

Boekwaarde verkocht vastgoed

De boekwaarde van het verkochte vastgoed wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in het vastgoed. Het betreft hier de investeringen op de posten daeb en niet-daeb-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen. De aannames gedaan bij de berekening van de financiële impact van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. De aannames kunnen onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop 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.

Afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de eventuele restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in de paragraaf Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten van dit hoofdstuk.

Personeelskosten en -beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten

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 Cazas Wonen.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave en bonussen 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.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in paragraaf Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten van dit hoofdstuk.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Pensioenlasten

Cazas Wonen heeft een pensioenregeling. De regeling is ondergebracht bij het SPW en betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren.

Deze toegezegde-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor de pensioenregelingen betaalt Cazas Wonen de verplichte premies aan het pensioenfonds.

Behalve de betaling van premies hebben wij geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Wij hebben in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen.

De pensioenkosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in paragraaf Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten van dit hoofdstuk.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten van dit hoofdstuk.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de leefbaarheid. Dit betreffen naast directe kosten ook indirecte kosten voor leefbaarheid, zoals toe te rekenen personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten van dit hoofdstuk.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente die wordt geactiveerd, wordt als volgt berekend. Als er leningen zijn afgesloten die specifiek bedoeld zijn voor de vervaardiging van een actief, wordt uitgegaan van de rente die daadwerkelijk over deze leningen verschuldigd is. Eventuele opbrengsten uit tijdelijke belegging van deze geleende middelen worden hierop in mindering gebracht. Als de vervaardiging wordt gefinancierd met leningen die niet specifiek aan een bepaald actief zijn toe te rekenen, wordt de te activeren rente berekend door de gewogen gemiddelde rente van deze leningen toe te passen op de uitgaven voor de vervaardiging. Hierbij wordt rekening gehouden met de duur van de vervaardigingsperiode. Onder uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan: de aan het actief toegerekende kosten, verminderd met ontvangen termijnbetalingen van afnemers en ontvangen overheidssubsidies of vergelijkbare bijdragen voor de investering in het betreffende actief. De te activeren rente is nooit hoger dan de rente die in de betreffende periode daadwerkelijk verschuldigd is. Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

Acute belasting

De toegelaten instelling vormt samen met Providence B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de toegelaten instelling geldende fiscale faciliteiten.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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-aftekbare 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.

Latente belastingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto-rente (de voor Cazas Wonen geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover Cazas Wonen bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar, en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid. De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de toegelaten instelling in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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).

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

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(in duizenden euro's)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt weer te geven:

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verkrijgingsprijs	3.163	3.163
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-1.223	-614
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>1.940</u>	<u>2.548</u>
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-609	-609
Verkrijgingsprijs	3.163	3.163
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-1.832	-1.223
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>1.331</u>	<u>1.940</u>

De immateriële vaste activa hebben betrekking op de kosten voor de implementatie van software. Deze worden lineair afgeschreven in een periode van vijf jaar in lijn met de verwachte gebruiksduur.

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
2. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.640.292	3.496.621
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	253.518	240.798
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	99.827	99.563
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	52.485	28.694
	<u>4.046.122</u>	<u>3.865.676</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Aanschafwaarde	1.243.972	1.164.940	119.697	120.261
Cumulatieve waardeveranderingen	2.224.814	1.834.406	121.101	92.305
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	27.835	44.453	-	-
Stand per 1 januari	3.496.621	3.043.799	240.798	212.566
<i>Mutaties</i>				
Opgeleverd vastgoed in ontwikkeling	28.987	13.849	6.718	-
Initiële verkrijgingen	-	454	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	66.202	61.555	85	189
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-461	-158	-33	-2
Waardeveranderingen marktwaarde	92.931	426.941	9.707	29.735
Waardeveranderingen (des)investeringen	-50.763	-36.533	-2.913	-939
Overboekingen naar voorraden	-452	-228	-107	-
Terug in exploitatie genomen VOV woningen	1.779	2.481	542	329
Overboekingen van niet-DAEB naar DAEB	1.279	1.233	-1.279	-1.233
Overboekingen van DAEB- naar niet-DAEB	-	-154	-	154
Totaal mutaties	139.502	469.440	12.720	28.233
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	1.341.307	1.243.972	125.623	119.697
Cumulatieve waardeveranderingen	2.266.982	2.224.814	127.895	121.101
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	32.003	27.835	-	-
Boekwaarde per 31 december	3.640.292	3.496.621	253.518	240.798

Onze portefeuille vastgoed in exploitatie is ultimo 2025 per saldo € 152,2 miljoen meer waard dan ultimo 2024. De toename komt voornamelijk door de waardeontwikkelingen in de woningmarkt, totaal € 102,6 miljoen. De autonome mutatie van ons bezit bedraagt daarmee in 2025 2,7% (2024: 14,0%). Daarnaast hebben we een toename van € 49,6 miljoen (2024: € 24,4 miljoen) door mutaties in de voorraad als gevolg van nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop, alsmede door waardestijging na woningverbeteringen.

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2025 € 236.732 (2024: € 229.407) bij een gemiddelde leegwaarde van € 402.733 (2024: € 384.830), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 58,8% (2024: 59,6%). De gemiddelde markthuur per woning bedraagt € 1.263 (2024: € 1.221), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 677 (2024: € 646) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt dan ook tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 29,2 (2024: 29,7).

Marktwaaarde per gemeente

Gemeente	2025		2024	
	Aantal VHE	Marktwaaarde (x € 1.000)	Aantal VHE	Marktwaaarde (x € 1.000)
De Ronde Venen	4.802	€ 1.072.563	4.814	€ 1.049.914
Woerden	5.531	€ 1.243.343	5.415	€ 1.173.455
Utrecht	2.302	€ 593.123	2.304	€ 578.629
Montfoort	862	€ 187.719	864	€ 184.610
IJsselstein	3.720	€ 797.063	3.725	€ 750.811
	17.217	€ 3.893.810	17.122	€ 3.737.419

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). Hierbij heeft Cazas Wonen de full versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaaarde te komen.

Om tot een goede marktwaardering te komen zijn de eenheden verdeeld naar waarderingscomplexen op basis van een aantal criteria. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden later in dit rapport per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex ten behoeve van marktwaaardebepaling

Wij hebben per 31 december 2025, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken:

	31-12-2025	31-12-2024	
Woongelegenheden	16.075	15.974	full
BOG/MOG	144	142	full
Parkeergelegenheden	630	638	full
Intramuraal vastgoed	368	368	full
Totaal	17.217	17.122	

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 15.724 verhuureenheden opgenomen (2024: 15.638).

Het niet-daeb-vastgoed in exploitatie omvat 1.493 verhuureenheden (2024: 1.484).

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed. Cazas Wonen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 592 waarderingscomplexen geïdentificeerd (2024: 592). De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald: locatie, type en bouwjaar.

Locatie (gemeente / kern)

Woerden (*Woerden, Harmelen, Zegveld, Kamerik*)
Utrecht (*Utrecht, De Meern, Vleuten, Haarzuilens*)
De Ronde Venen (*Mijdrecht, Wilnis, Vinkeveen, Abcoude, Baambrugge, Waverveen, De Hoef, Amstelhoek*)
Montfoort (*Montfoort, Linschoten*)
IJsselstein (*IJsselstein*)

Type

Eengezinswoning
Meergezinswoning
Studenteneenheid
Zorg. (intramuraal)
BOG
MOG
Parkeerplaats
Garagebox

Bouwjaar

< 1940
1940 – 1959
1960 – 1974
1975 – 1989
1990 – 2004
2005 >

Taxateur, methode en rekenmodel

In 2025 is het gehele bezit middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Er is dit jaar sprake van 1/3 markttechnische update en 2/3 volledige taxatie. De reden van volledige taxatie van 2/3 deel ligt in het feit dat Cazas Wonen tot boekjaar 2024 nog interne waarderungen uitgevoerd heeft voor 2/3 deel. Voor 2025 is dit niet meer van toepassing. Op dit deel waar dit vorig jaar nog van toepassing was kan de taxateur geen markttechnische update uitvoeren en is dus sprake van volledige taxatie.

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

- Woongelegenheden: De hoogste waarde van de twee scenario's (door-exploiteersscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex;
- BOG/MOG: Door-exploiteersscenario;
- Parkeergelegenheden: De hoogste waarde van de twee scenario's (door-exploiteersscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex;
- Intramuraal vastgoed: Door-exploiteersscenario.

Het gehanteerde rekenmodel betreft VMS Ortec (2026.2.0), welke is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Toepassing vrijheidsgraden

Cazas Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Cazas Wonen voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen wij opereren. Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht.

Woongelegenheden	Bepaling vrijheidsgraad	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per verhuureenheid	€429 - €2.004
Leegwaarde	Per verhuureenheid	€53.000 - € 762.000
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	4,00% - 10,00%
Onderhoud door-exploiteren	Per verhuureenheid	cf handboek
Onderhoud uitponden	Per verhuureenheid	cf handboek
Mutatiekans	Per waarderingscomplex	4% - 35%
Beklemmingen	Per waarderingscomplex	Zie verdere toelichting
BOG/MOG/zorg	Bepaling vrijheidsgraad	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per verhuureenheid	€ 19,59 - € 217,50 per m ² per jaar
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	4,90% - 9,30%
Onderhoud	Per verhuureenheid	€ 1,15 - € 12,42 per m ² per jaar
Parkeergelegenheden	Bepaling vrijheidsgraad	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per verhuureenheid	€ 53 - € 180 per maand
Leegwaarde	Per verhuureenheid	€ 13.000 – € 41.000
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	5,00% - 6,50%
Onderhoud	Per verhuureenheid	cf handboek
Mutatie- en verkoopkans	Per waarderingscomplex	cf handboek

Markthuur

De markthuur van de woningen wordt bepaald aan de hand van een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. Van een groot aantal referentietransacties zijn de leegwaardepercentages bepaald. Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed geldt dat een markthuur per m² VVO per verhuureenheid wordt vastgesteld.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2025 is bepaald door middel van de Leegwaarde-indicator van ValueMetrics, op basis van de gerealiseerde verkooptransacties in 2025 zoals geregistreerd door de NVM.

Disconteringsvoet

De taxateur (intern en extern) stelt per waarderingscomplex de disconteringsvoet vast middels het model van ValueMetrics en volgt daarmee de best practice.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en door-exploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars gewogen gemiddelde. Bij die bepaling wordt de gehanteerde mutatiegraad op clusterniveau binnen een bandbreedte gehouden, om excessen vanuit toevalligheden (vooral bij kleinere complexen) uit te sluiten en recht te doen aan de verkoopmogelijkheden in de huidige markt. Voor 2025 is een bandbreedte gehanteerd van 4% tot 35%.

Onderhoud

Er zijn twee verschillende normen voor het instandhoudingsonderhoud voor de woningen, voor het door-exploiteerscenario en voor het uitpondscenario. In deze normen is tevens het mutatie-onderhoud opgenomen. De basis voor onze onderhoudsnormen is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed van Koëter. De VTW maakt onderscheid in normen voor de eerste 25 jaar van een complex en voor na die eerste 25 jaar. De normen worden gebruikt voor respectievelijk het uitpondscenario en het door-exploiteerscenario.

Voor parkeervoorzieningen wordt onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaatsen op straat, parkeerplaatsen in een garage en garageboxen. Het onderhoud wordt hier eveneens op basis van de VTW-normen bepaald. Voor BOG, MOG en zorgvastgoed wordt een jaarlijks bedrag per m² BVO ingerekend. Deze normen worden vastgesteld door de taxateur.

Beklemmingen

Wij hebben 20 woningcomplexen met een exploitatieverplichting van 15 jaar na oplevering. In de waardering is het percentage niet te realiseren verkopen op 100% gezet gedurende de exploitatieverplichting. Daarnaast geldt voor 11 complexen dat Cazas Wonen een boete is verschuldigd aan de gemeente bij vervreemding. In de waardering is hiermee rekening gehouden door deze boete als afslag te hanteren op de leegwaarde per woning. Tot slot geldt voor 12 recente nieuwbouwcomplexen een exploitatieverplichting binnen de sociale huursector van 10 - 20 jaar na bouw. In de waardering is hiermee rekening gehouden door een beklemmingshuur in te rekenen die gelijk is aan de liberalisatiegrens.

Eindwaarde

In beginsel wordt aangesloten bij de eindwaardeberekening zoals in het handboek is voorgeschreven. Echter bij een aantal complexen resulteert deze berekening niet in een marktconforme eindwaarde. Voor deze complexen wordt door de taxateur de eindwaarde door middel van een marktconforme exit yield bepaald.

Gevoeligheidsanalyse

Ter indicatie van de gevoeligheid van bepaalde elementen in de berekening (en onder verwijzing naar de paragraaf 'Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden' in het hoofdstuk van de algemene grondslagen waarin de schattingselementen in de waardering worden benoemd): het effect van een kleine afwijking in belangrijke modelparameters als de disconteringsvoet en de leegwaarde kan relatief grote gevolgen hebben.

Parameter	Aanpassing	Effect op de marktwaaarde (x € 1.000)	Effect op de marktwaaarde (%)
Disconteringsvoet	+ 0,25% punt	-/- 77.517	-/- 2,00%
	- 0,25% punt	+ 81.301	+ 2,10%
Exit yield	+ 0,25% punt	-/- 64.188	-/- 1,65%
	- 0,25% punt	+ 84.361	+ 2,17%
Leegwaarde	+ 10%	+ 206.480	+ 5,32%
	-/- 10%	-/- 163.482	-/- 4,21%
Markthuur	+ 10%	+ 49.693	+ 1,28%
	-/- 10%	-/- 21.257	-/- 0,55%

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 331. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden (op basis van de begroting 2026) bedraagt 16, gesplitst in 16 DAEB- en 0 niet-DAEB-woning. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 6,2 miljoen, de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 3,5 miljoen.

Verstrekte zekerheden

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met leningen met WSW-borging. Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is (deels) van de marktwaaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

Uitgangspunten beleidswaarde

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 Cazas Wonen. De netto contante waarde-berekening van de marktwaarde wordt voor de woningen hiertoe aangepast op vijf onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Cazas Wonen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vijf afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario door-exploiteren (in plaats van de hoogste van door-exploiteren en uitponden). Er wordt in het geheel geen rekening gehouden met verkopen. Tevens wordt de eeuwigdurende benadering toegepast door de kasstromen door te laten lopen t/m jaar 60 en de eindwaardeberekening te laten vervallen. Tot slot worden in deze stap de overdrachtskosten geëlimineerd.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Het instandhoudingsonderhoud is vervangen door eigen onderhoudslasten op basis van een 60-jarige onderhoudsbegroting, inclusief de aan het onderhoud toe te rekenen beheerlasten. Daarnaast wordt een verplichting ingerekend voor het wegwerken van de EFG-labels.

Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekening houdend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als de langere cycli zijn opgenomen.

4. De beheerkosten uit de marktwaardeberekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die is berekend op basis van de begroting voor 2026. Het deel aan onderhoud toe te rekenen beheerlasten is hierop in mindering gebracht.
5. De disconteringsvoeten uit de marktwaardering worden vervangen door een vaste (sociale) disconteringsvoet.

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

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

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Sociale disconteringsvoet DAEB	4,22%	4,17%
Sociale disconteringsvoet niet-DAEB	4,76%	4,70%
Streefhuur per maand DAEB	€ 733	€ 689
Streefhuur per maand niet-DAEB	€ 994	€ 960
Lasten onderhoud per jaar DAEB	€ 3.375	€ 3.154
Lasten onderhoud per jaar niet-DAEB	€ 3.767	€ 3.576
Lasten beheer per jaar	€ 1.051	€ 994

Specificatie Beleidswaarde

	2025 (x € 1.000)	2024 (x € 1.000)
DAEB	1.815.441	1.715.929
Niet-DAEB	158.569	154.243
Totaal	<u>1.974.010</u>	<u>1.870.172</u>

De toename van de beleidswaarde met € 106,9 miljoen t.o.v. 2024 wordt grotendeels veroorzaakt door de stijging van de beleidshuur, dit zorgt voor een stijging van € 193,6 miljoen. Overige wijzigingen in de berekening, marktontwikkelingen en wijzingen in de vastgoedgegevens leiden tot een stijging van € 88,6 miljoen. Tot slot is er een toename van € 24,5 miljoen door mutaties in het bezit (nieuwbouw, aankoop, verkoop). Daar tegenover staat wel daling in de beleidswaarde als gevolg van een stijging van de onderhoudslasten. Dit zorgt voor een daling van € 164,1 miljoen. Daarnaast zorgt stijging van de beheernorm nog voor een daling van € 35,8 miljoen.

De beleidswaarde 2024 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameter	Aanpassing	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op de beleidswaarde (%)
Sociale disconteringsvoet	+ 0,25% punt	-/- € 102.447	-/- 5,2%
	- 0,25% punt	+ € 111.522	+ 5,6%
Beleidshuur	+ € 25	+ € 89.146	+ 4,52%
	- € 25	-/- € 111.076	-/- 5,63%
Lasten onderhoud per jaar	+ € 50	-/- € 31.515	-/- 1,60%
	- € 50	+ € 31.515	+ 1,60%
Lasten beheer per jaar	+ € 50	-/- € 31.515	-/- 1,60%
	- € 50	+ € 31.515	+ 1,60%

Bij het aanpassen van de sociale disconteringsvoet is enkel de mutatie van de woningen meegenomen. De beleidswaarde van niet-woningen blijft hierin gelijk.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aanschafwaarde	48.745	50.891
Cumulatieve waardeveranderingen	50.818	39.834
Boekwaarde per 1 januari	99.563	90.725
<i>Mutaties</i>		
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-300	-654
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.153	-1.494
Afkoop Koopgarant	-191	-
Waardeveranderingen	1.908	10.985
Totaal mutaties 2025	264	8.837
Aanschaffingswaarde	47.101	48.745
Cumulatieve waardeveranderingen	52.726	50.819
Boekwaarde per 31 december	99.827	99.563

In 2025 zijn 2 woningen teruggekocht uit de Koopgarant die vervolgens opgenomen zijn in de verkoopvoorraad. Eén bewoner heeft ervoor gekozen om de Koopgarant-regeling af te kopen. Daarnaast hebben we 7 woningen teruggekocht die vervolgens zijn opgenomen in de activa in exploitatie. Het totaal aantal woningen dat in het verleden is verkocht onder voorwaarden bedraagt hierdoor ultimo 2025 nog 292 (2024: 302), hiervoor bestaat een terugkoopverplichting.

De waardeveranderingen van de portefeuille is het gevolg van de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2025. De waardeontwikkeling van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is bepaald op basis van NVM woningmarkt kwartaalcijfers over de gemiddelde stijging van de verkoopprijzen van bestaande woningen in de provincie Utrecht. De gemiddelde stijging is voor 2025 bepaald op 3,8% (2024 :14,6%).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aanschafwaarde	55.963	24.447
Cumulatieve waardeverminderingen	-77.206	-44.378
	-21.244	-19.931
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	49.938	24.479
Herrekende stand per 1 januari	28.694	4.548
<i>Mutaties</i>		
Opgeleverde projecten	-35.722	-13.801
Investerings	46.255	45.316
Waardeveranderingen	16.522	-37.020
Waardeveranderingen opgeleverde projecten	7.088	4.191
Totaal mutaties 2025	34.143	-1.314
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	66.495	55.963
Cumulatieve waardeverminderingen	-53.596	-77.206
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	39.586	49.938
	52.485	28.694

Per balansdatum zijn er 28 projecten in ontwikkeling (2024: 25 projecten) waarvoor € 66,4 miljoen is uitgegeven (2024: € 56,0 miljoen). In totaal is voor deze projecten een waardevermindering verantwoord van € 53,6 miljoen (2024: € 77,2 miljoen), waarvan € 39,6 miljoen is opgenomen in de voorziening (2024: € 49,9 miljoen). Gedurende 2025 is 1 project opgeleverd, met een totale investering van € 35,7 miljoen (2024: 2 projecten, € 13,8 miljoen).

3. Materiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	4.521	1.910
Onroerende installaties	39	48
Overige roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.857	1.193
	6.417	3.151

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken ten dienste van exploitatie	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Aanschafwaarde	3.656	83	4.073	7.813
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.746	-36	-2.880	-4.662
Stand per 1 januari 2025	1.910	47	1.193	3.151
<i>Mutaties</i>				
Investerings	2.712	-	1.116	3.828
Afschrijvingen	-101	-7	-453	-561
Totaal mutaties 2025	2.611	-7	663	3.267
<i>Boekwaarde per 31 december 2025</i>				
Aanschaffingswaarde	6.368	83	5.190	11.641
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.847	-43	-3.333	-5.224
	4.521	40	1.857	6.417

4. Financiële vaste activa

	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2025	141	542	59	742
Mutatie	-	-21	-	-21
Vrijval	-	-	1	1
Aandeel resultaat	-10	-	-	-10
Stand per 31 december 2025	132	520	60	712

Andere deelnemingen

Woningnet BV te Weesp (2,82%)	117	126
Coöp. Smart Finance B.A. te Utrecht (2,04%)	15	15
	132	141

31-12-2025 31-12-2024
€ x 1.000 € x 1.000

Woningnet voert voor Cazas Wonen de woonruimteverdeling uit. In Woningnet is een deelneming verworven die in verhouding staat tot de grootte van Cazas Wonen ten opzichte van andere deelnemende corporaties.

Cazas Wonen participeert sinds 2013 in de Coöperatie Smart Finance door de toepassing van de Starters Renteregeling (per eind 2013). De uitvoering van die regeling is belegd bij een 100% dochtermaatschappij van de coöperatie, Social Finance NV. Cazas Wonen heeft stemrecht in de ledenraad van de Coöperatie.

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering(en)	520	542

Sinds 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Cazas Wonen heeft de VSO I en VSO II overeenkomst ondertekend. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaat name. De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Cazas Wonen naar verwachting beperkte impact.

	Opgenom en onder financiële vaste activa 2025	Nominale waarde 2025	Opgenom en onder financiële vaste activa 2024	Nominale waarde 2024
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed in exploitatie	-	-358.510	-	-329.344
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		-25.755		-25.687
Terugkoopverplichting woningen VOV		23.135		23.166
Langlopende leningen		289		300
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	520	622	542	652
Voorraad		-147		-114
	520	-360.366	542	-331.027

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigt) van 1,50% (2024: 1,55%).

Ultimo 2025 bestaat een verschil in de commerciële-fiscale waardering van de vastgoedportefeuille die worden aangemerkt voor doorexplotatie.

De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Het strategisch voorraadbeleid is dusdanig ingericht dat de omvang van de vastgoedportefeuille continu in stand wordt gehouden. De strategie is er op gericht dat als het einde van de levensduur wordt bereikt, het uitgangspunt is dat sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt. Bij sloop en nieuwbouw vindt in beginsel geen fiscale afwikkeling plaats bij de sloop van het oude vastgoed. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen. Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening gewaardeerd.

Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet afgeschreven, fiscaal wel. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil. De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,50%. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 622 duizend. De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 520 duizend. Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8%.

Voor de afwikkeling van de verschillen op de commerciële en fiscale balans van de waardering van de woningen verkocht onder voorwaarden en de hieraan gekoppelde verplichtingen wordt naar verwachting in de toekomst gerealiseerd. De woningen worden na terugkoop opnieuw in exploitatie genomen of doorverkocht zonder voorwaarden. Door toepassing van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, wordt belastingheffing over de afwikkeling uitgesteld.

Ook voor het waarderingsverschil van de voorraad te verkopen woningen geldt dat de afwikkeling door toepassing van de herinvesteringsreserve ver in de toekomst ligt. Er is geen latentie gewaardeerd.

Leningen u/g

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Starters Rente Regeling</i>		
Stand per 1 januari	59	129
Vrijval	1	-70
Stand per 31 december	60	59

Dit betreft 8 hypothecaire leningen uit hoofde van de Starters Regeling, verstrekt aan starters op de woningmarkt, via Social Finance N.V. tussen 2014 en 2016 met een looptijd van 30 jaar ter financiering van de aankoop van een woning. De rente varieert tussen 2% en 4%. De leningen worden bij verkoop van een woning tussentijds afgelost.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
5. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.096	1.048
Voorraad grond- en ontwikkelposities	3.867	3.847
	<u>7.963</u>	<u>4.895</u>

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Teruggekochte woningen VOV	1.228	382
Koopwoningen bestaand bezit	2.868	666
	<u>4.096</u>	<u>1.048</u>

Er zijn ultimo 2025 3 woningen teruggekocht uit koopgarant op voorraad. De terugkoopwaarde hiervan is € 1.228 duizend. Er zijn ultimo 2025 13 koopwoningen uit het bestaande bezit beschikbaar voor verkoop (in 2024 4 woningen). De waarde hiervan bij overgang vanuit vastgoed in exploitatie is € 2.868 duizend. We verwachten alle woningen binnen 1 jaar te verkopen.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

Voorraad grond	<u>3.867</u>	<u>3.847</u>
----------------	--------------	--------------

De voorraad grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in ontwikkeling zijn genomen en bestaat uit grondposities in de gemeenten Utrecht, IJsselstein en Woerden.

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	825	680
Voorziening wegens oninbaarheid	-158	-136
	<u>667</u>	<u>544</u>

Ten aanzien van de huurdebiteuren heeft een bedrag van € 64 duizend (2024: € 79 duizend) een verwachte looptijd van langer dan een jaar.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>1.000</u>	<u>4.301</u>
------------------------	--------------	--------------

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting dit jaar	-1.403	502
Vennootschapsbelasting oudere jaren	2.403	3.799
	<u>1.000</u>	<u>4.301</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige vorderingen		
Vorderingen huurders (niet zijnde huur)	384	272
Voorziening oninbaar huurders (niet zijnde huur)	-244	-105
Vorderingen op leveranciers	11	-
	<u>151</u>	<u>167</u>
Overlopende activa		
Gestorte depots	175	175
Overige overlopende activa	1.384	1.277
	<u>1.559</u>	<u>1.452</u>
6. Liquide middelen		
Rabobank	4.054	2.725
BNG Bank	25	2.010
	<u>4.079</u>	<u>4.735</u>

Een bedrag ad € 205 duizend staat niet ter vrije beschikking. Dit saldo dient als zekerheid voor bankgaranties die namens Cazas Wonen verstrekt zijn aan de gemeente De Ronde Venen en de gemeente Woerden.

PASSIVA

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 81 van dit rapport.

8. Voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering	39.586	49.938
Onrendabele investeringen woningverbeteringen	32.003	27.835
	<u>71.589</u>	<u>77.772</u>
	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering</i>		
Stand per 1 januari	49.938	24.479
Dotatie	1.138	52.580
Onttrekking	-5.630	-11.561
Vrijval	-5.860	-15.560
Stand per 31 december	<u>39.586</u>	<u>49.938</u>
<i>Onrendabele investeringen woningverbeteringen</i>		
Stand per 1 januari	27.835	44.453
Dotatie	46.879	35.596
Onttrekking	-37.940	-48.106
Vrijval	-4.771	-4.108
Stand per 31 december	<u>32.003</u>	<u>27.835</u>

Aan de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, herstructureringen en woningverbeteringen worden de verlieslatende contracten en verplichtingen als gevolg van genomen investeringsbesluiten toegevoegd.

In 2025 hebben we investeringsbesluiten genomen waarvan de marktwaarde naar verwachting € 48,0 miljoen lager is dan de investering. Voor dit verlies hebben we een voorziening getroffen.

Gedurende 2025 hebben we investeringen gedaan waarvoor eerder een voorziening van € 43,6 miljoen was getroffen, dit bedrag is aan de voorziening onttrokken. Verder hebben we eerder investeringsbesluiten genomen waarvan in 2025 is gebleken dat de daarvoor getroffen voorziening niet (geheel) nodig was. Dit ging om € 10,6 miljoen. Dit bedrag is vrijgevallen ten gunste van de post Overige waardeveranderingen.

De voorziening voor onrendabele investeringen ultimo 2025 betreft € 39,6 miljoen voor 9 nieuwbouwprojecten en € 32,0 miljoen voor 12 woningverbeteringsprojecten.

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkeling	449	417
	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening loopbaanontwikkeling</i>		
Stand per 1 januari	417	398
Dotatie	97	93
Onttrekking	-65	-73
Stand per 31 december	449	417

9. Langlopende schulden

	31-12-2025	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Schulden aan overheid	5.672	-	5.672	5.672
Schulden aan banken	806.354	701.035	708.913	638.125
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	89.669	-	89.793	-
	901.695	701.035	804.378	643.797
	2025		2024	
	€ x 1.000		€ x 1.000	
<i>Schulden aan overheid</i>				
Stand per 1 januari	5.672		5.672	

De schulden aan overheid betreft een schuld aan de Gemeente IJsselstein welke bestaat uit 1 ongeborgde lening met een looptijd tot 2030. Daarmee heeft een bedrag van € 0 een looptijd langer dan vijf jaar per 31 december 2025. Het rentepercentage is vast tot het einde van de looptijd en bedraagt 0,064%.

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	728.343	642.105
Nieuwe leningen	95.500	100.000
Vrijval agio leningen	-215	-214
Mutatie variabele hoofdsommen	7.700	3.000
Aflossing	-19.215	-16.548
Stand per 31 december	812.113	728.343
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.759	-19.430
Langlopend deel per 31 december	806.354	708.913

De totale leningenportefeuille bedraagt € 817,8 miljoen, daarvan is € 812,1 miljoen verkregen onder borging van het WSW. De marktwaarde van de gehele leningenportefeuille (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningcontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 958,8 miljoen (2024: € 766,1 miljoen).

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille per 31-12-2025 bedraagt 2,19% (2024: 2,14%) inclusief de hedge-instrumenten. Als de hedge-instrumenten buiten beschouwing worden gelaten bedraagt het gemiddelde rentetarief per 31-12-2025 2,18% (2024: 2,10%). De rentetarieven op de leningenportefeuille hebben een range van +/- 0,42% tot 4,86%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 19 jaar (2024: 20 jaar). De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 11,4 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het aflossingsschema van de leningen bij zowel overheid als banken en de daarmee samenhangende renterisico's zijn als volgt:

	Reguliere aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversie	Herzien opslag basisrente	Renterisico
(x € 1.000)					
< 1 jaar	544	5.000	10.000	50.000	65.544
1 - 5 jaar	1.909	97.622		14.400	113.931
> 5 jaar	1.295	707.740	10.000	10.000	729.035
Totaal	3.748	810.362	20.000	74.400	908.510

Variabele rentes

De leningenportefeuille bestaat voor € 45,2 miljoen uit leningen met een variabele rente.

Deze variabele rente wordt periodiek bepaald door het 1-maands Euribortarief (€ 1 miljoen), het 3-maands Euribortarief (€ 5 miljoen) en het 1-weeks Euribortarief (€ 39,2 miljoen), te verhogen met een met de bank overeengekomen liquiditeitsopslag. Van het totaal van de € 45,2 miljoen aan leningen met een variabele rente is € 5 miljoen gekoppeld aan een payer swap, waardoor het renterisico is afgedekt.

Variabele hoofdsom leningen

Onderdeel van de leningenportefeuille zijn een drietal leningen met een variabele hoofdsom van in totaal € 75 miljoen (2024: € 40 miljoen). Van de totale hoofdsom is ultimo 2025 € 40,2 miljoen (2024: € 27 miljoen) opgenomen.

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	89.669	89.793
	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	89.793	83.233
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.515	-3.567
Waardeverandering	3.391	10.127
Stand per 31 december	89.669	89.793

Ultimo 2025 bestaat er nog voor 292 woningen die in het verleden zijn verkocht onder Koopgarant een terugkoopverplichting (2024: 302). Het is niet mogelijk om een inschatting te maken van de looptijd van de verplichting. Wanneer de huidige bewoner de woning voor terugkoop aanbiedt betalen wij de openstaande verplichting terug.

10. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan overheid	-	5.672
Schulden aan banken	5.759	19.430
	5.759	25.102

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	8.812	13.373
-------------	-------	--------

Schulden aan overheid

Schulden aan gemeente	-	18
-----------------------	---	----

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

Omzetbelasting	6.165	5.303
Loonheffing	39	4
	6.204	5.307

Overlopende passiva

Reservering vakantiedagen	566	521
Nettoloon	28	18
transporteren	595	539

Stichting Cazas Wonen te Woerden

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport	595	539
Aan huurders terug te betalen servicekosten	1.183	489
Waarborgsommen	186	194
Vooruitontvangen subsidie	265	158
Nog te betalen rente	8.930	8.031
Vooruit ontvangen huren	1.357	1.303
Nog te betalen opgeleverde projecten	353	297
Nog te ontvangen facturen	3.459	3.543
Overige	187	719
	<u>16.514</u>	<u>15.273</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Risico's

We maken in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen hebben we een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Cazas Wonen te beperken.

We zetten interest rate swaps in om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

Valuta- en prijsrisico

We handelen alleen in euro's en lopen geen valutarisico. Cazas Wonen heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Renterisico

Wij lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken lopen wij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden lopen wij risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben wij renteswaps gecontracteerd, zodat wij vaste rente betalen en variabele rente ontvangen. Daarnaast kent Cazas Wonen in de portefeuille basisrenteleningen. Deze kennen een vaste basisrente voor de gehele looptijd en een opslagpercentage voor een kortere looptijd.

Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- de schuldrestanten van leningen die in het jaar worden geherfinancierd;
- variabele hoofdsomleningen voor zover er geen renteplafond (cap) op rust;
- leningen met een renteconversie;
- basisrenteleningen in het jaar waarop de opslag opnieuw wordt overeengekomen (50% van de hoofdsom);
- leningen met een variabele rente zonder cap.

Wij maximeren het renterisico jaarlijks op 15% van de restant hoofdsom van onze leningenportefeuille aan het begin van het boekjaar. Gedurende de restant looptijd van de portefeuille blijft het renterisico binnen deze norm.

Indien de rente per 31 december met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast met € 0,4 miljoen in 2026 stijgen.

Krediet- en liquiditeitsrisico

De liquiditeitsbehoefte op korte termijn vullen we in met 'roll-over-leningen' met variabele hoofdsommen onder borging van het WSW. Er zijn geen nadere zekerheden verstrekt voor beschikbare kredietfaciliteiten. Het maximale liquiditeitsrisico dat Cazas Wonen loopt bedraagt € 4,0 miljoen (2024: € 4,7 miljoen) bestaande uit de saldi op de bankrekeningen bij de Rabobank. De Rabobank heeft een creditrating van minimaal A bij de ratingbureaus (S&P; Moody's en Fitch) en het kredietrisico wordt dan ook als zeer beperkt ingeschat.

Cazas Wonen loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, huurdebiteuren en overige vorderingen en liquide middelen. De omvang bedraagt 5,6 miljoen ultimo boekjaar (2024: € 6,2 miljoen).

Derivaten

Wij gebruiken derivaten om toekomstige rentepercentages vast te leggen en daarmee het jaarlijkse renteresultaat beheersbaar te houden. In het geval van payer swaps vindt er een koppeling plaats aan daadwerkelijk opgenomen financiering in de vorm van (variabele) 'roll-over-leningen'.

Daarnaast maken we gebruik van basisrenteleningen. Dit zijn leningen met een vaste basisrente voor de gehele looptijd van de lening met een variabele renteopslag voor een beperkt deel van de looptijd van de lening. In de basisrenteleningen is een embedded derivaat opgenomen. Aangezien de voor de gehele looptijd van de lening overeengekomen basisrente en de variabele kredietopslag onlosmakelijk aan de lening zijn verbonden hoeft het embedded derivaat niet afgescheiden te worden van de lening. In de overige leningen in de portefeuille zijn geen embedded derivaten opgenomen.

Tot slot wordt gebruik gemaakt van leningcontracten die een stortingsdatum in de toekomst hebben. Dit laatste instrument wordt vooral ingezet indien de toekomstige financieringsbehoefte zeker is en binnen de meerjarenprognose er passende rentetarieven afgesloten kunnen worden. In 2025 zijn alle swaps onveranderd gekoppeld aan een roll-over-lening en er zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten.

Overeenkomsten inzake derivaten met banken

Wij hebben met de banken waar derivaten transacties mee afgesloten zijn, overeenkomsten afgesloten. Met de BNG is een 'NVB-raamovereenkomst Financiële Derivaten' afgesloten.

Alleen bij de BNG is een swap afgesloten. In de overeenkomst die met deze bank is afgesloten, is niet opgenomen dat wij bij een negatieve marktwaarde van de swap een (tijdelijke) bijstortverplichting kennen. Daarom hoeven wij ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. De BNG heeft in januari 2013 aangegeven dat zij geen nieuwe derivatencontracten met corporaties meer afsluit.

In onderstaande tabel worden de gehedgte relaties tussen de payer swap en de 'roll-over-lening' weergegeven. In de weergegeven relatie is de hedge-strategie er op gericht om onaanvaardbare tegenvallers in het renteresultaat tegen te gaan. Daarmee wordt het renterisico afgedekt.

De marktwaarde bedraagt ultimo boekjaar € 0,5 negatief (2024: € 0,6 miljoen negatief) voor de payer swap en € 26,3 miljoen negatief (2024: € 13,8 miljoen negatief) voor de basisrenteleningen.

De stijging van de marktwaarde van de basisrenteleningen komt volledig voort uit de stijging van de lange marktrente ten opzichte van een jaar geleden. De marktwaarde van de derivaten blijft gelijk.

De basisrenteleningen worden sinds 1 oktober 2012 beschouwd als derivaten. Enig risico hierin is de opslag op de herzieningsdatum. De geldgever zal de kredietopslag herzien op de "herzieningsdatum van de kredietopslag" en voorts op elke daaropvolgende nieuw afgesproken herzieningsdatum van de kredietopslag. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag zal de lening overeenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de lening overeenkomst afgerekend.

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Rente basis	Bedrag (x € 1.000)
Roll-over en derivaten:				
BNG, payer swap	1-10-2010	1-10-2030	4,445%	5.000
BNG, roll-over	1-10-2024	1-10-2030	EUR 3M - 0,185%	5.000
Marktwaarde payer swap				-/- 501
Basisrenteleningen:				
NWB	1-11-2013	1-11-2058	3,940%	10.000
Opslagherziening/percentage	1-11-2018	2-11-2026	0,200%	
Verschil nominale waarde-marktwaarde				-/- 8.484
NWB	7-10-2010	7-10-2060	3,150%	10.000
Opslagherziening/percentage	7-10-2021	7-10-2031	0,260%	
Verschil nominale waarde-marktwaarde				-/- 6.712
NWB	1-9-2011	1-9-2061	3,455%	14.400
Opslagherziening/percentage	3-9-2018	1-9-2028	0,230%	
Verschil nominale waarde-marktwaarde				-/- 11.132

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt. De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3369% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

Wij hebben ultimo 2025 € 19,1 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2025 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Verplichtingen uit vastgoedbeleggingen

Met betrekking tot de aangekochte gronden in IJsselstein is met oud eigenaren van de diverse percelen een nabetaling bij wijziging van het bestemmingsplan overeengekomen. Deze voorwaardelijke verplichting tot nabetaling bedraagt ongeveer € 0.8 miljoen ultimo boekjaar (2024: € 1,2 miljoen). Deze verplichting is van kracht bij wijziging van de bestemming van de grond in woningbouw waarbij op dat moment een nabetaling geldt, zijnde:

- Voor 2,8 hectare geldt een nabetaling van € 10 per m2 vóór 15 juni 2026; daarna geldt een nabetaling van € 5 per m2 vóór 15 juni 2046. Na deze datum is de nabetaling nihil;
- Voor 1,9 hectare geldt een nabetaling van € 17 per m2 vóór 15 september 2033;
- Voor 3,1 hectare geldt een nabetaling van € 7,50 per m2 vóór 15 september 2033;

Fiscale eenheid

Providence B.V. vormt met Stichting Cazas Wonen vanaf 1 januari 2022 een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn Cazas Wonen en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2025-2029.

Juridische claims

Er zijn ultimo boekjaar geen claims tegen ons ingediend waarvan wij verwachten dat deze een nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en woningverbeteringen tot een bedrag van € 46,6 miljoen (2024: € 60,4 miljoen).

Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2025 € 2,0 miljoen (2024: € 3,6 miljoen).

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

De groep heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Periode <= 1 jaar	140	82
1 jaar < periode <= 5 jaar	354	152
	<u>494</u>	<u>234</u>

Huurverplichtingen

In het boekjaar zijn wij een nieuw pand betrokken. Het huurcontract loopt van 1 augustus 2025 tot 1 augustus 2035. Voor de eerste 16 maanden is sprake van een huurvrije periode. Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor onroerend goed bedraagt in totaal EUR € 450.600.

Niet langer dan 1 jaar	61	1.564
Tussen 1 en 5 jaar	1.791	1.362
Langer dan 5 jaar	2.044	2.427
	<u>3.896</u>	<u>5.353</u>

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
11. Huuropbrengsten		
Netto huuropbrengsten	132.131	124.870
Huurderving wegens leegstand	-2.999	-2.355
Huurderving wegens oninbaarheid	-195	-20
	<u>128.936</u>	<u>122.496</u>

In 2025 zijn 121 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ook zijn er 7 woningen, die eerder met een Koopgarantconstructie verkocht waren, teruggekocht en in exploitatie genomen. Er is 1 bergingsruimte binnen een complex gesplitst en separaat verhuurd. Tot slot zijn er 8 parkeerplaatsen samengevoegd met woningen en daarmee aan het bezit onttrokken.

Daarnaast zijn er 14 woningen verkocht (waarvan 4 uit de verkoopvoorraad) en zijn er 16 woningen opgenomen in de verkoopvoorraad (waarvan 4 zelfstandige kamers zijn samengevoegd tot 1 verkoopwoning).

Er is besloten dat de huur van woningen met een energielabel E, F en G niet verhoogd worden. In 2025 kwamen 624 adressen hiervoor in aanmerking. Na correctie vanwege mutatie, leegstand en andere uitzonderingen gold dit nog voor 525 adressen.

Bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging is onderscheid gemaakt tussen huurders met een huur onder en boven de liberalisatiegrens (€ 900,07).

Bij huurders met een middeninkomen en een huur onder de liberalisatiegrens is de huur met € 50 verhoogd. Wanneer de huur al boven de liberalisatiegrens lag, is deze verhoogd met 4,5%. Bij de huurders met een hoog inkomen is de huur verhoogd met € 100. De huren die al boven de liberalisatiegrens lagen zijn verhoogd met 5,1%.

In totaal is aan 1.566 huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging aangezegd.

Bij de huurders waarvan het inkomen in de lage categorie valt of waarvan het inkomen onbekend is, is de huur verhoogd met 4,5%, gelijk aan de maximale huursomstijging overeengekomen in de nieuwe Nationale Prestatieafspraken.

De huur van gereguleerde middenhuurwoningen, niet-gereguleerde middenhuurwoningen en geliberaliseerde huurwoningen (vrije sector) zijn verhoogd met 4,1%, tenzij er in de huurovereenkomst een afwijkende bepaling over de huuraanpassing is opgenomen. Omdat de afwijkende bepaling een lager percentage voorschreef dan 4,1%, is hier de huuraanpassing aangepast.

De huren van niet gereguleerde middenhuurwoningen en vrije sectorwoningen zijn waar nodig afgetopt op de markthuur. De huur van gereguleerde middenhuurwoningen wordt afgetopt op de maximale huur.

De huren van parkeerplaatsen en garages zijn conform contract verhoogd. De huur van commerciële panden is conform de bepaling in de huurovereenkomst verhoogd met 3,7% (CPI alle huishoudens 4/16 maanden voor ingang huurwijziging).

Het verzoek om huurverlaging van 154 huurders is toegekend. Dit betreft verzoeken om huurverlaging bij inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen en om verzoeken om huurverlaging op basis van het sociaal huurakkoord.

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2022-2025 zou de jaarlijkse huurverhoging ook in 2025 gekoppeld zijn aan de CAO-loonontwikkeling. Gezien de (wederom) hoge stijging van de lonen zou de toegestane huursomstijging uitkomen op 6,2%. Eind 2024 hebben Aedes, VNG en de minister VRO nieuwe Nationale Prestatieafspraken ondertekend waar een maximale huursomstijging van 4,5% is afgesproken voor 2025. We hebben de huren van woningen met een sociaal huurcontract verhoogd met 4,5%. Door de huurbevrozing bij woningen met een E-, F- of G-label, woningen waarbij sloop/nieuwbouw onderzocht wordt en bij woningen met een huurprijs boven de lage huurgrens, bedraagt de huursomstijging 4,23% en blijven we dus onder de maximale huursomstijging van 4,5%.

In 2025 valt de huurverhoging van de woningen met een gereguleerd middenhuurcontract ook onder de huursomstijging. Omdat de huren van deze contracten vanwege een bepaling in de huurovereenkomst met 3,7% verhoogd zijn, heeft dit geen nadelig effect op de huursomstijging.

De verdeling van de huuropbrengsten daeb en niet-daeb (voor huurderiving) over de vijf gemeenten in het werkgebied van Cazas Wonen is als volgt:

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Woerden	41.562	39.064
De Ronde Venen	36.036	34.171
IJsselstein	29.260	27.642
Utrecht	18.345	17.428
Montfoort	6.928	6.565
	<u>132.131</u>	<u>124.870</u>

12. Lasten servicecontracten

De servicekosten zijn t.o.v. 2024 gedaald met 7,7%, de oorzaak is dat afgelopen jaar de energieprijzen gestabiliseerd zijn en zelfs licht gedaald. De voorschotten zijn navenant meegedaald en daarmee zijn de servicekosten eigen rekening vergelijkbaar met 2024.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Toegerekende lasten verhuur en beheer	9.463	10.059
Directe kosten verhuur en beheer	698	622
	<u>10.161</u>	<u>10.681</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

14.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen en salarissen	11.486	10.610
Sociale lasten	2.003	1.773
Pensioenlasten	1.424	1.208
Overige personeelskosten	6.914	6.424
	<u>21.828</u>	<u>20.015</u>

14.1.1 Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had Cazas Wonen gemiddeld 181 (2024: 176) werknemers in dienst. Berekend op fulltime basis waren dit er 167 (2024: 163) ultimo boekjaar.

Pensioenlasten

Cazas Wonen neemt deel aan het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties en heeft voor al haar werknemers een toegezegde-pensioenregeling. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenpremie is vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor waarvan de werkgever 18,56% en de werknemer 8,44% betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

Cazas Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Cazas Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Per 31 december 2025 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 143,1% (eind december 2024: 129%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden.

Ultimo 2025 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 134,9% (2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 126,1% (2024: 126,4%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2025 (evenals ultimo 2024) hoger was dan de vereiste beleidsdekkingsgraad is er geen sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Per 1-1-2026 heeft een wijziging van het pensioen plaats gevonden als gevolg van de wijziging van het pensioenstelsel. Deze wijziging heeft géén financiële gevolgen voor Cazas Wonen.

14.2 Toerekening organisatiekosten

Lonen en salarissen	14.913	13.591
Ingehuurd personeel	5.780	5.358
Opleidingskosten	289	343
Overige personeelskosten	846	723
transporteren	<u>21.828</u>	<u>20.015</u>

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport	21.828	20.015
Huisvestingskosten	497	426
Advieskosten	986	1.576
Automatiseringskosten	2.601	2.231
Afschrijvingskosten	1.170	1.166
Overige algemene kosten	2.278	1.559
Geactiveerde organisatiekosten projecten	-3.725	-2.610
Toe te rekenen organisatiekosten	25.635	24.363
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheer	9.463	10.059
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.601	5.353
Verkoop bestaand bezit	525	32
Kosten omtrent leefbaarheid	2.277	1.883
Overige activiteiten	-	3
Overige organisatiekosten	6.769	7.033
Totaal toegerekende organisatiekosten	25.635	24.363

De organisatiekosten zijn toegerekend middels een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem) dat werkzaam is bij de betreffende bedrijfsactiviteiten. Op basis van het aantal fte is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2025	2024
	%	%
Lasten verhuur en beheer	36,92	41,29
Lasten onderhoudsactiviteiten	25,75	21,97
Verkoop bestaand bezit	2,05	0,13
Kosten omtrent leefbaarheid	8,88	7,73
Overige activiteiten	-	0,01
Overige organisatiekosten	26,40	28,87
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

Accountantshonoraria	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
Onderzoek van de jaarrekening Cazas Wonen door KPMG Accountants N.V.	338	362
Andere controleopdrachten Cazas Wonen door KPMG Accountants N.V.	22	21
	360	383

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
Immateriële vaste activa	609	609
Materiële vaste activa	561	557
	1.170	1.166

	2025 € x 1.000	2024 € x 1.000
14. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud (cyclisch)	16.935	28.162
Bijdrage planmatig onderhoud aan VVE's (cyclisch)	667	639
Contractonderhoud (cyclisch)	6.865	6.959
Mutatie-onderhoud (niet-cyclisch)	11.893	11.588
Klachten-/reparatie onderhoud (niet-cyclisch)	7.641	9.230
Toegerekende onderhoudslasten	6.601	5.353
	50.603	61.931

De kosten van planmatig onderhoud zijn afhankelijk van de onderhoudscyclus zoals die in de meerjarenonderhoudsbegroting is opgenomen. De onderhoudscyclus verschilt van jaar tot jaar afhankelijk bij welke complexen en welk type onderhoud er gepland staat.

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Zakelijke lasten	7.790	6.990
Verzekeringen	490	460
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	55	30
Overige directe operationele lasten	412	395
	<u>8.748</u>	<u>7.874</u>

16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoop van bestaand bezit betrof in 2025 10 woningen uit exploitatie en 4 woningen uit de voorraad (2024: 3 woningen uit exploitatie en 1 woning uit voorraad).

Er zijn 0 woningen verkocht na terugkoop uit de Koopgarant (2024: 2). Wel is er voor 1 woning de Koopgarant afgekocht door de bewoner.

Verkoop huurwoningen	5.535	1.252
Verkoopkosten huurwoningen	-174	-27
Verkoop Koopgarant woningen	500	1.256
Verkoopkosten Koopgarant woningen	-	-23
	<u>5.862</u>	<u>2.458</u>

17. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	3.138	762
Boekwaarde Koopgarant woningen	347	872
	<u>3.485</u>	<u>1.634</u>

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering nieuwbouw	16.522	-37.020
Waardeverandering woningverbeteringen	-42.108	-31.487
Waardeverandering aankoop vastgoed	-325	-1.025
Waardeverandering overig	190	19
	<u>-25.721</u>	<u>-69.513</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

102.637	456.676
---------	---------

De waardemutatie van onze portefeuille is met name een gevolg van ontwikkelingen in de woningmarkt. De autonome mutatie in de marktwaarde van ons bezit was over 2025 een stijging van 3% (2024: 14%).

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.778	12.903
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.391	-10.625
	<u>388</u>	<u>2.278</u>

De waardemutatie van onze Koopgarant-portefeuille loopt mee met de ontwikkelingen in de woningmarkt. We hebben voor 2025 gerekend met een indexatie van de taxatieprijzen van 3,8% (2024: 14,6%), gebaseerd op de NVM woningmarkt kwartaalcijfers over de gemiddelde stijging van de verkoopprijzen van bestaande woningen in de provincie Utrecht.

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
21. Opbrengst overige activiteiten		
Huuropbrengsten telecommunicatie	4	136
Vergoedingen administratiekosten	96	99
Overige opbrengsten	24	97
Opbrengsten servicekosten later aangebrachte voorzieningen	895	776
	<u>1.019</u>	<u>1.108</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Kosten verhuur telecommunicatie	16	12
Servicekosten	171	164
	<u>186</u>	<u>175</u>
Op verzoek van een aantal telecombedrijven heeft Cazas Wonen op een aantal complexen het dak ter beschikking gesteld voor het plaatsen van een zendmast. Het beheer van de exploitatie is uitbesteed aan een externe partij.		
23. Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten	198	168
Kosten P&O activiteiten	1.714	1.585
Kosten activiteiten jaarverslaggeving	1.902	1.220
Kosten governance en bestuur	1.805	3.217
Kosten Raad van Commissarissen	125	136
Kosten portfolio- en assetmanagement	1.024	706
Volkshuisvestelijke bijdrage en saneringssteun	314	292
	<u>7.082</u>	<u>7.325</u>

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
24. Kosten omtrent Leefbaarheid		
Leefbaarheid schoon, heel en veilig	283	296
Leefbaarheid sociaal & verbinding	167	212
Bewonersparticipatie	85	16
Schuldhelpverlening	9	8
Toegerekende indirecte kosten	2.277	1.883
	<u>2.821</u>	<u>2.415</u>

25. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	274	279
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.172	-13.722
	<u>-14.898</u>	<u>-13.443</u>

26. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vennootschapsbelasting	-1.403	-
Correctie acute belastinglast voorgaande jaren	11	2.315
Mutatie actieve belastinglatentie	-21	-155
	<u>-1.413</u>	<u>2.160</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

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 1,4%.

	2025		
	x € 1.000	Belastinglast	Effectieve belasting druk in %
Commercieel resultaat voor belastingen	101.849	-26.277	-25,8%
Permanente verschillen			
Niet-afrekbaar deel gemengde kosten	44	-11	0,0%
Resultaat voor tijdelijke verschillen	101.893	-26.288	
Tijdelijke verschillen			
Verkoopresultaat	1.823	-470	-0,5%
Herinvesteringsreserve	-4.295	1.108	1,1%
Afschrijvingen: activa ten dienste van de exploitatie	-23	6	0,0%
Afschrijvingen: vastgoed in exploitatie	-521	134	0,1%
Overige waardeveranderingen	37.711	-9.729	-9,6%
Onderhoudskosten	-41.098	10.603	10,4%
Activering rente op projecten	-1.203	310	0,3%
(dis)Agio leningen	-44	11	0,0%
Overige bedrijfskosten	-175	45	0,0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-103.025	26.580	26,1%
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	14.448	-3.727	-3,7%
Belastbare winst (+) / verlies (-)	5.491	-1.417	-1,4%
Verliesrekening	0	0	0,0%
Belastbaar bedrag	-	-1.417	-1,4%
Effect van afwijkende belastingschijven		14	0,0%
Mutatie latente belasting huidig jaar		-21	0,0%
Acute belasting voorgaande jaren		11	0,6%
Totale belastingdruk bate (+) / last (-)	5.491	-1.413	1,4%

De aangiften tot en met 2022 zijn definitief vastgesteld. Voor 2023 is de definitieve aangifte ingediend.

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
27. Aandeel van derden in het groepsresultaat		
Resultaat deelneming Woningnet BV	-10	-

28. Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Cazas Wonen en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen Cazas Wonen en haar deelnemingen, de bestuurder en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

29. Gebeurtenissen na balansdatum

Na afloop van het boekjaar vóór het opstellen van de jaarrekening heeft Cazas Wonen met collega-corporatie SSH een verkoopovereenkomst gesloten voor de verkoop van 247 verhuureenheden welke ultimo boekjaar nog in ontwikkeling waren bij Cazas Wonen. Dit betreffen kleine appartementen en studio's in omgeving Utrecht (studentenwoningen). De verkoop heeft op basis van de stichtingskosten plaats gevonden in maart 2026.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2025

7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(na resultaatbestemming)

	31 december 2025		31 december 2024	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa		1.331		1.940
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.640.292		3.496.621	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	253.518		240.798	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	99.827		99.563	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	52.485		28.694	
		4.046.122		3.865.676
Materiële vaste activa		6.417		3.151
Financiële vaste activa (28)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.048		3.107	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	852		1.216	
Andere deelnemingen	132		141	
Latente belastingvordering(en)	520		542	
Leningen u/g	60		59	
		4.612		5.066
Vlottende activa				
Voorraden (29)		5.713		2.645
Vorderingen				
Huurdebiteuren	667		544	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.000		4.301	
Overige vorderingen	151		167	
Overlopende activa	1.559		1.452	
		3.377		6.464
Liquide middelen (30)		2.429		2.662
TOTAAL ACTIVA		4.070.001		3.887.603

		31 december 2025		31 december 2024	
		€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA					
Eigen vermogen	(31)		3.058.979		2.945.962
Voorzieningen					
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		71.589		77.772	
Overige voorzieningen		449		417	
			72.038		78.189
Langlopende schulden					
Schulden aan overheid		5.672		5.672	
Schulden aan banken		806.354		708.913	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		89.669		89.793	
			901.695		804.378
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid		-		5.672	
Schulden aan kredietinstellingen		5.759		19.430	
Schulden aan leveranciers		8.812		13.373	
Schulden aan overheid		-		18	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		6.204		5.307	
Overlopende passiva		16.514		15.273	
			37.289		59.073
TOTAAL PASSIVA			4.070.001		3.887.603

8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	128.936	122.496
Opbrengsten servicecontracten	3.464	3.782
Lasten servicecontracten	-3.636	-3.939
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.161	-10.681
Lasten onderhoudsactiviteiten	-50.604	-61.931
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(32) -8.740	-7.860
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	59.259	41.867
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.862	2.458
Toegerekende organisatiekosten	-525	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.485	-1.634
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.851	792
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.721	-69.513
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	102.637	456.676
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	388	2.278
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.304	389.441
Opbrengst overige activiteiten	1.018	1.102
Kosten overige activiteiten	-186	-175
Nettoresultaat overige activiteiten	832	927
Overige organisatiekosten	-7.082	-7.325
Kosten omtrent Leefbaarheid	-2.821	-2.415
Bedrijfsresultaat	129.344	423.287
Financiële baten en lasten	(33) -14.845	-13.375
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	114.499	409.912
Belastingen	-1.413	2.160
Aandeel van derden in het groepsresultaat	(34) -69	-76
Resultaat na belastingen	113.017	411.996

9 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2025 van de toegelaten instelling. De financiële gegevens van de toegelaten instelling zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de toegelaten instelling verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Cazas Wonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de toegelaten instelling in de resultaten van deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Belastingen

De toegelaten instelling is het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

In de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening zijn enkel de posten nader toegelicht waarin ook een verschil is tussen enkelvoudig en geconsolideerd. Als de posten gelijk zijn is een toelichting achterwege gelaten en verwijzen wij naar de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening.

ACTIVA

VASTE ACTIVA

28. Financiële vaste activa

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Vorderingen op groepsmaat- schappijen	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vordering (en)	Leningen u/ g	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2025	3.107	1.216	141	542	59	5.066
Mutatie	-	-	-	-21	-	-21
Aflossing	-	-364	-	-	-	-364
Vrijval	-	-	-	-	1	1
Aandeel resultaat	-60	-	-10	-	-	-69
Stand per 31 december 2025	<u>3.048</u>	<u>852</u>	<u>132</u>	<u>520</u>	<u>60</u>	<u>4.612</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Providence B.V. te Woerden (100%)	<u>3.048</u>	<u>3.107</u>
-----------------------------------	--------------	--------------

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Providence B.V. te Woerden (100%)	<u>852</u>	<u>1.216</u>
-----------------------------------	------------	--------------

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000

Providence B.V.

Stand per 1 januari	1.216	1.580
Aflossing	-364	-364
Stand per 31 december	<u>852</u>	<u>1.216</u>

De startlening op Providence BV bedroeg € 5,46 miljoen bij oprichting. De lening heeft een looptijd van maximaal 15 jaar. Na 5 jaar dient ten minste een derde deel van de lening te zijn afgelost, na 10 jaar twee derde deel. Ultimo 2027 zal de gehele lening zijn afgelost. Zekerheden kunnen op verzoek van de leninggever worden gesteld. De rente bedraagt gedurende de gehele looptijd 4,28% en wordt berekend vanaf het moment van ontvangst.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
29. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.096	1.048
Voorraad grond- en ontwikkelposities	1.617	1.597
	<u>5.713</u>	<u>2.645</u>

Voorraad grond- en ontwikkelposities

Voorraad grond	<u>1.617</u>	<u>1.597</u>
----------------	--------------	--------------

De voorraad grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in ontwikkeling zijn genomen en bestaat uit grondposities in de gemeenten Woerden en Utrecht. De verwachte opbrengstwaarde is gelijk aan de boekwaarde.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

30. Liquide middelen

Rabobank	2.404	651
BNG Bank	25	2.010
	<u>2.429</u>	<u>2.662</u>

Van het saldo liquide middelen is € 205 duizend (2024: € 205 duizend) niet direct opvraagbaar. Dit saldo dient als zekerheid voor bankgaranties die namens Cazas Wonen verstrekt zijn aan de gemeente De Ronde Venen en de gemeente Woerden.

PASSIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
31. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	2.501.358	2.444.995
Wettelijke reserves	1.331	1.940
Overige reserves	556.290	499.028
	<u>3.058.979</u>	<u>2.945.962</u>

Herwaarderingsreserve

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	2.444.995	2.037.605
Mutatie boekjaar	56.363	407.390
Stand per 31 december	<u>2.501.358</u>	<u>2.444.995</u>

De herwaarderingsreserve betreft het verschil tussen de boekwaarde, op basis van historische kosten zonder afschrijvingen, en de actuele waarde van de op actuele waarde gewaardeerde activa.

Wettelijke reserves

Reserve voor kosten van ontwikkeling software eigen gebruik

Stand per 1 januari	1.940	2.548
Vrijval	-609	-609
Stand per 31 december	<u>1.331</u>	<u>1.940</u>

De wettelijke reserve bestaat uit de wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten.

Overige reserves

Stand per 1 januari	499.028	493.813
Resultaatbestemming boekjaar	113.017	411.996
Dotatie wettelijke reserves	609	609
Dotatie herwaarderingsreserve	-56.363	-407.390
Stand per 31 december	<u>556.290</u>	<u>499.028</u>

Resultaatbestemming

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 16 april 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 113.016.547 ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voor een toelichting op de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen verwijzen wij u naar de opgenomen toelichting op de geconsolideerde jaarrekening pagina 62 van dit rapport.

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Zakelijke lasten	7.787	6.987
Verzekeringen	490	460
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	55	30
Overige directe operationele lasten	408	383
	<u>8.740</u>	<u>7.860</u>

33. Financiële baten en lasten

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	52	68
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	274	279
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.171	-13.722
	<u>-14.845</u>	<u>-13.375</u>

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

Rente vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>52</u>	<u>68</u>
---	-----------	-----------

De rente vorderingen op groepsmaatschappijen hebben betrekking op de rente ontvangsten van Providence B.V. inzake de hybride startlening.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten op de leningenportefeuille	-16.549	-14.173
Kosten betalingsverkeer	-207	-204
	<u>-16.756</u>	<u>-14.377</u>
Geactiveerde rente	1.585	655
	<u>-15.171</u>	<u>-13.722</u>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie € 1.585 duizend (2024: € 655 duizend) aan bouwrente geactiveerd, tegen een rentepercentage van 2,14% (2024: 0,5%).

34. Aandeel van derden in het groepsresultaat

Resultaat deelneming Woningnet BV	<u>-69</u>	<u>-76</u>
-----------------------------------	------------	------------

34. Transacties met verbonden partijen

Voor een beschrijving van de transacties met verbonden partijen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

35. Gebeurtenissen na balansdatum

Voor een beschrijving van de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar de gebeurtenissen na balansdatum in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12 WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING CAZAS WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Cazas Wonen. Het voor Stichting Cazas Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000.

Wet Normering Topinkomens

De bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen kwalificeren in het kader van de Wet Normering Topinkoms als topfunctionaris. De honorering van deze functionarissen is in onderstaande tabel weergegeven (bedragen in euro's exclusief btw). Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	drs. S.N. Spanjaard	mr. C.E. Schouten	drs. G. Topper	O.H.J. Temminck
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder	Voorzitter 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
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	nee	nee	nee
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.003	27.600	18.400	18.400
Beloningen betaalbaar op termijn	22.658	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	212.661	27.600	18.400	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000	34.500	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	212.661	27.600	18.400	18.400
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.

Gegevens 2024

Functiegegevens	Directeur- Bestuurder	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband 2024 (in fte)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	nee	nee	nee
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.759	26.160	17.440	17.440
Beloningen betaalbaar op termijn	22.758	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	194.517	26.160	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	32.700	21.800	21.800
Bezoldiging	194.517	26.160	17.440	17.440

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

A.J. de Boer **B.G.A.M. van Os**

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2025
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Lid RvC 01-01 / 31-12 n.v.t. nee	Lid RvC 01-01 / 31-12 n.v.t. nee
--	--

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

18.400	18.400
-	-

Subtotaal

18.400	18.400
--------	--------

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

23.000	23.000
--------	--------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-	-
---	---

Bezoldiging

18.400	18.400
--------	--------

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

n.v.t.	n.v.t.
n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024
Omvang dienstverband 2024 (in fte)
Dienstbetrekking?

Lid RvC 01-02 / 31-12 n.v.t. nee	Lid RvC 01-02 / 31-12 n.v.t. nee
--	--

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

15.955	15.955
-	-

Subtotaal

15.955	15.955
--------	--------

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

19.983	19.983
--------	--------

Bezoldiging

15.955	15.955
--------	--------

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2024 opgenomen.

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- en niet-daeb-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met de goedgekeurde scheidingsvoorstellen (respectievelijk GroenWest en Provides) volledig aan de daeb- dan wel aan de niet-daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel Niet-DAEB.

Dit betreft

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen
- Terugkoopverplichting VoV
- Belastinglatenties

Winst-en-verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Verhuurderheffing

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
- Desinvesteringskasstromen

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en Niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Dit betreft:

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit

Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Uitgaven onderhoud
- Investeringskasstromen

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als Niet-DAEB.

Dit betreft:

Balans:

- Schulden/leningen kredietinstellingen

Winst-en-verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB / Niet-DAEB tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ Niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB / Niet-DAEB is: 94% / 6% (2024: idem).

Dit betreft:

Balans:

- (Im)materiële vaste activa

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Toegerekende organisatiekosten
- Kosten omtrent leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
- Overige bedrijfsuitgaven

De algemene splitsingsfactor is vastgesteld op basis van het aantal gewogen vhe per tak, waarbij we de wegingsfactoren aanhouden die ook gehanteerd worden voor de Aedes-benchmark (woningen/BOG = 1, parkeren = 0,2, MOG = 2). Voor 2025 hebben we hiervoor het aantal vhe gebruikt per 31 december 2024.

Enkelvoudig gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
	1.251	80	1.823	116
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.640.292	-	3.496.621	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	253.518	-	240.798
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.226	42.600	56.723	42.844
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	39.905	-	24.850	3.843
	3.737.423	296.118	3.578.194	287.485
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.032	385	2.962	189
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	3.048	-	3.107
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.995	852	13.995	1.216
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	273.647	-	258.780	-
Andere deelnemingen	117	15	126	15
Latente belastingvordering(en)	392	149	394	147
Leningen u/g	-	25.160	-	18.659
	288.151	29.224	273.295	23.144
SOM DER VASTE ACTIVA	4.032.857	325.807	3.856.274	310.934
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.821	275	1.048	-
Voorraad grond- en ontwikkelposities	-	1.617	-	1.597
	3.821	1.892	1.048	1.597
Vorderingen				
Huurdebiteuren	603	64	495	49
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.985	407	3.560	741
Overige vorderingen	137	14	156	11
Overlopende activa	506	1.053	1.377	75
	3.231	1.538	5.588	876
Liquide middelen	269	2.160	1.360	1.301
TOTAAL ACTIVA	4.040.178	331.397	3.864.270	314.708

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	2.501.358	156.526	2.444.995	150.194
Wettelijke reserves	1.331	80	1.940	116
Overige reserves	545.122	117.041	499.027	108.470
	3.047.811	273.647	2.945.962	258.780
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	68.971	2.618	77.404	368
Overige voorzieningen	422	27	392	25
	69.393	2.645	77.796	393
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	11.345	-	5.672	-
Schulden aan banken	800.682	-	708.913	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	25.100	13.995	18.600	13.995
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	50.033	39.636	49.820	39.972
	887.159	53.631	783.006	53.967
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	5.759	-	25.102	-
Schulden aan leveranciers	8.283	529	12.571	802
Schulden aan overheid	-	-	18	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.832	372	4.989	318
Overlopende passiva	15.940	573	14.827	448
	35.814	1.474	57.507	1.568
TOTAAL PASSIVA	4.040.178	331.397	3.864.270	314.708

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	119.473	9.463	113.392	9.104
Opbrengsten servicecontracten	3.251	214	3.546	236
Lasten servicecontracten	-3.418	-218	-3.702	-236
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.139	-803	-9.941	-740
Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.957	-2.648	-58.494	-3.438
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.252	-511	-7.106	-754
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	52.958	5.497	37.695	4.172
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.401	6.252	2.296	5.575
Toegerekende organisatiekosten	-263	-263	-16	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.196	-3.921	-1.451	-3.686
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.942	2.068	829	1.873
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.474	-2.207	-74.396	2.973
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.931	9.707	426.941	29.735
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	277	111	1.533	746
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.734	7.611	354.078	33.454
Opbrengst overige activiteiten	962	57	1.043	59
Kosten overige activiteiten	-174	-12	-166	-9
Nettoresultaat overige activiteiten	788	45	877	50

Stichting Cazas Wonen te Woerden

Overige organisatiekosten	-6.669	-413	-6.897	-428
Kosten omtrent Leefbaarheid	-2.651	-169	-2.270	-145
Bedrijfsresultaat	102.102	14.639	384.312	38.976
Financiële baten en lasten	-15.119	296	-13.513	138
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	86.983	14.935	370.799	39.114
Belastingen	-	-	1.690	470
Resultaat niet-DAEB	14.866	-	39.507	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	101.849	14.935	411.996	39.584
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	101.849	14.935	411.996	39.584
Aandeel van derden in het groepsresultaat	-	-69	-	-76
Resultaat na belastingen	101.849	14.866	411.996	39.508

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	119.629	9.420	113.776	9.067
Vergoedingen	5.860	374	6.235	398
Overige bedrijfsontvangsten	169	11	167	11
Ontvangen interest	480	614	437	507
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	126.138	10.419	120.615	9.983
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-7	-	-7	-
Betalingen aan werknemers	-13.983	-893	-13.135	-838
Onderhoudsuitgaven	-44.719	-2.408	-54.121	-3.455
Overige bedrijfsuitgaven	-27.309	-1.743	-25.848	-1.650
Betaalde interest	-16.405	-413	-12.602	-413
Sectorspec. heffing onafh. van resultaat	-307	-7	-286	-6
Leefbaarheid externe uitgaven	-552	-35	-461	-29
Vennootschapsbelasting	1.585	325	-625	-40
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-101.697	-5.174	-107.085	-6.431
Kasstroom uit operationele activiteiten	24.441	5.245	13.530	3.552

Stichting Cazas Wonen te Woerden

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.563	5.755	2.322	4.343
Verkoopontvangsten (VOV) na terugkoop	-	159	320	572
(Des)Investeringsontvangsten overig	13	-	11	1
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	5.576	5.914	2.653	4.916
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-40.552	-2.366	-38.049	-3.158
Verbeteruitgaven	-64.462	-73	-60.980	-189
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-7.002	-660	-6.926	-1.751
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-846	-450	-606	-285
Investeringen overig	-3.357	-214	-430	-27
Externe kosten bij verkoop	-61	-38	-23	-27
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-116.280	-3.801	-107.014	-5.437
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-110.704	2.113	-104.361	-521
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig	-	-	-	438
Uitgaven overig	-4	-6.500	-	-4.000
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-4	-6.500	-	-3.562
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-110.708	-4.387	-104.361	-4.083
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	95.500	-	100.000	-
Mutatie variabele hoofdsomleningen	7.700	-	3.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	6.500	-	4.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	109.700	-	107.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-24.524	-	-16.548	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	85.176	-	90.452	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.091	858	-379	-531

Stichting Cazas Wonen te Woerden

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Aansluiting liquide middelen				
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.091	858	-379	-531
Liquide middelen per 1 januari	1.360	1.301	1.739	1.833
Liquide middelen per 31 december	269	2.160	1.360	1.301
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.091	858	-379	-531

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Woerden, 22 april 2026

Directie voor akkoord

Mevrouw drs. S.N. Spanjaard MBA

Raad van commissarissen voor akkoord

De heer mr. C.E. Schouten, voorzitter

De heer O.H.J. Temminck

Mevrouw B.G.A.M. van Os

Mevrouw drs. G.J. Topper

De heer A.J. de Boer

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Stichting Cazas Wonen is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming

2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hierna is de controleverklaring van onze onafhankelijke accountant opgenomen.

Controleverklaring accountant

16

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Cazas Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Cazas Wonen per 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).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Cazas Wonen (de toegelaten instelling) te Woerden gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Cazas Wonen zoals vereist in 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 38,5 miljoen
- 0,95% van de totale activa

Groepscontrole

- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 100% (afgerond) van totale activa
- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 100% (afgerond) van omzet

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 38,5 miljoen (2024: EUR 33,7 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,95%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 2,5 miljoen (2024: EUR 2,4 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,94%).

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

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 1,8 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 115 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Cazas Wonen staat aan het hoofd van groepsonderdelen (hierna: 'Groep'). De financiële informatie van de Groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Cazas Wonen.

Wij hebben gedurende onze controle risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd om te bepalen voor welke van de groepsonderdelen er een mogelijk risico op afwijkingen van materieel belang bestaat voor de jaarrekening van de groep. Om adequaat in te spelen op deze ingeschatte risico's, hebben wij verdere controlewerkzaamheden gepland en uitgevoerd, hetzij op groepsonderdeelniveau hetzij op centraal niveau. Wij hebben, naast het hoofd van de Groep, geen groepsonderdelen geïdentificeerd met een risico op een afwijking van materieel belang. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Wij hebben de uitvoeringsmaterialiteit voor de groepsonderdelen vastgesteld op basis van de omvang en het risicoprofiel van de betreffende onderdelen.

Wij hebben gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor (afgerond) 100% van de omzet van de Groep (2024: 100%) en (af rond) 100% van de totale activa van de Groep (2024: 100%). Op groepsniveau hebben wij het aggregatierisico in de overige financiële informatie beoordeeld en geconcludeerd dat de kans op een afwijking van materieel belang tot een aanvaardbaar laag niveau is gebracht.

Wij zijn van mening dat de reikwijdte van onze groepscontrole een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel. Door het uitvoeren van de bovengenoemde werkzaamheden hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie verkregen over de financiële informatie van de Groep om een oordeel te kunnen geven over de jaarrekening als geheel.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 10 'Risicoparagraaf van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling, de gedragscode voor leveranciers en relaties, integriteit (moresprudentie) en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals Juridische Zaken. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden.

Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen of die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 3.894 miljoen. Dat komt neer op 96% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen;
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2025 EUR 65 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 41 miljoen aan onderhoud en EUR 43 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

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.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag 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 een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten 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 doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Groningen, 23 april 2026

KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA

Begrippen en afkortingen

17

Aw

Autoriteit woningcorporaties.

BTIV

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

ERP

Enterprise Resource Planning is een softwaresysteem dat organisaties helpt om de belangrijkste bedrijfsprocessen te automatiseren en te beheren voor optimale prestaties.

HvW

Huurdersvereniging Weidelanden

KCC

Klant Contact Centrum

KWH

KWH staat voor Kwaliteitscentrum Huursector Woningcorporaties. Het is het kennis- en kwaliteitscentrum voor woningcorporaties.

KWRU

Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht.

MOBW

Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

NSR

De Nederlandse Schuldhulproute (NSR) is een publiek-private samenwerking van bedrijven, gemeenten, (hulp)interventies en andere samenwerkingspartners.

OGSM

Objectives Goals Strategies Measures, Het is een strategisch raamwerk (framework) om lange-termijn ambities te vertalen naar concrete, meetbare actieplannen

OR

De ondernemingsraad (OR) komt op voor de belangen van het personeel in een onderneming of organisatie.

PSO

Prestatieladder Socialer Ondernemen.

RCF

Risk Control Framework

RGS

Resultaat gericht samenwerken.

RWU

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht.

SDG's

Sustainable Development Goals of Duurzame Ontwikkelingsdoelen zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. De SDG's zijn in 2015 door de Verenigde Naties vastgesteld.

SSS

Met een Self Service Scenario faciliteren we bewoners om zelf een oplossing te organiseren voor vragen of problemen, zonder tussenkomst van onze Klantenservice.

STUW

Stichting Utrechtse Woningcorporaties

VHE

Verhuureenheid. Een Verhuurbare Eenheid (VHE) is een eenheid die individueel verhuurbaar is.

VTW

Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Vve

Vereniging van Eigenaren.

WIC

Wijk Informatie Centrum.

Wmo

Wet maatschappelijke ondersteuning.

WNT

Wet Normering Topinkomens.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

088 012 90 00
info@cazaswonen.nl
www.cazaswonen.nl

CAZAS
wonen