



# Jaarverslag 2023

## De kracht van Cazas Wonen

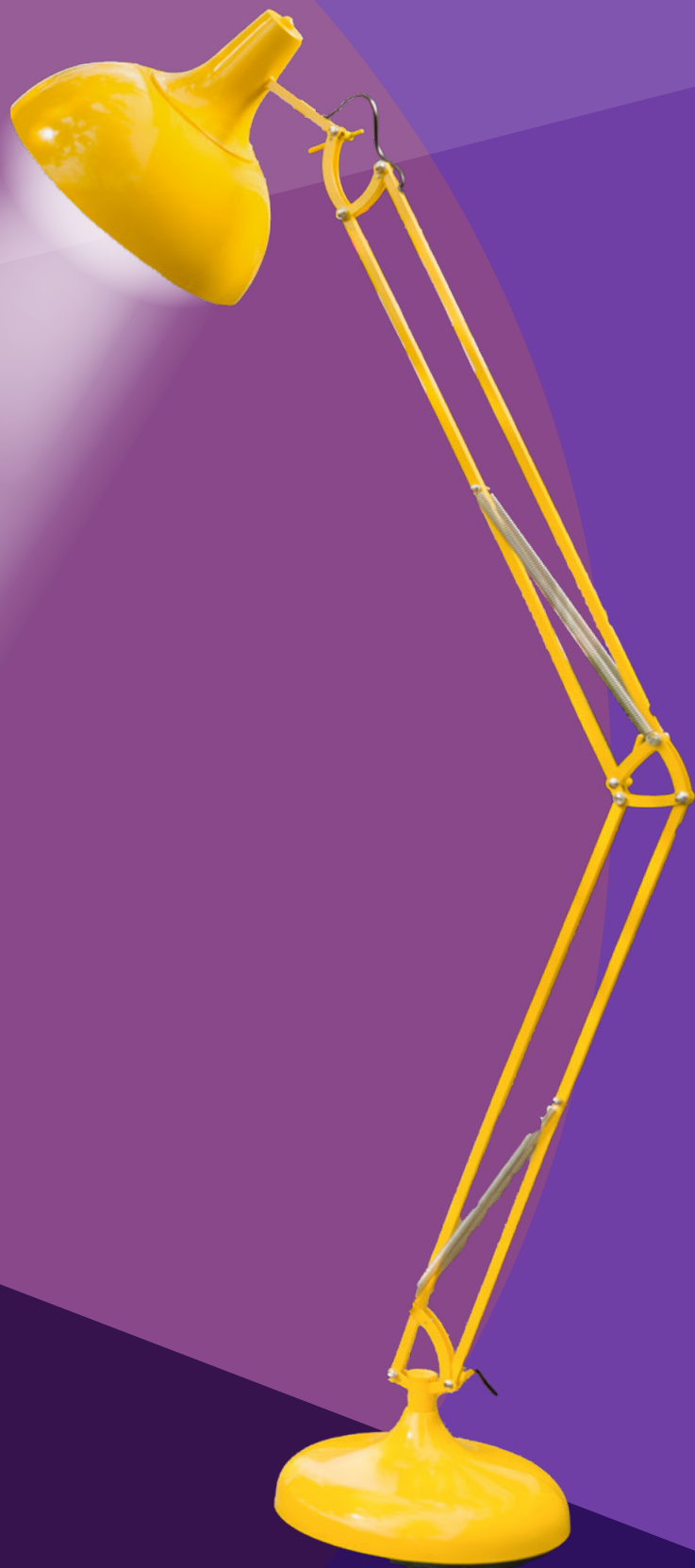
**CAZAS**  
wonen



# SAMEN DURVEN DOEN

Werken bij een woningcorporatie is veelzijdig, daar is Cazas Wonen geen uitzondering op. Vanuit tal van disciplines werken we aan het woonplezier van onze huidige en toekomstige bewoners.

Dat we dat **SAMEN DURVEN DOEN** is onze kracht! Verbeeld in de interne campagne de Kracht van Cazas. Waarin collega's delen wat hen beweegt. U vindt er een aantal terug in dit verslag.



# Inhoud

<b>1. Over ons</b>	<b>5</b>
2023 in het kort	6
Kerncijfers 2023	7
Onze impact op de maatschappij	8
Ons profiel	9
Missie & Visie	10
<b>2. Bestuursverslag</b>	<b>11</b>
Beschikbaarheid	14
Wij werken aan duurzame en betaalbare woningen	16
Dichtbij en samen met onze bewoners	18
Wij zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen	20
Wij werken samen aan leefbare kernen en buurten	22
Interactie met onze belanghouders	25
AVG en Informatiebeveiliging	26
Personeel & Organisatie	27
Toekomstvisie: samen verder bouwen	30
Governance	31
<b>3. Risicoparagraaf</b>	<b>34</b>
Risicoparagraaf	35
<b>4. Verslag RvC</b>	<b>45</b>
Bestuursverklaring	61
<b>5. Ondernemingsraad</b>	<b>63</b>
<b>6. Financiële informatie</b>	<b>65</b>
Financiële informatie	66
<b>7. Jaarrekening</b>	<b>77</b>
<b>8. Overige gegevens</b>	<b>169</b>

# Inhoud





# WOW IN DE BOUW

“We zetten ons elke dag opnieuw in voor het woongeluk van onze bewoners, door aandacht te geven op de juiste momenten. En als dat lukt hebben ook wij een WOW-moment.”

Piet van Rooij, Senior Procesleider



**Over  
ons**



# Over ons 2023 in het kort

Januari

**17** Oplevering Pionier in Zegveld, 23 levensloopbestendige woningen. **Sámen** met Zegveld Zorgt die belangrijk was bij de ontwikkeling van het plan.

**26** Start vergroeningsproject Molenvliet in Woerden. **Sámen** met IVN hielpen we balkons en tuintjes leuker te maken.



Februari

**13** Zijn de primaire systemen van de fusiecorporaties gekoppeld. **Sámen** zijn ze nu één.

Maart

**13** Tekenden we met minister De Jonge de woondeal van de U10. **Sámen** met rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties zetten wij ons in voor de bouw van 61.000 woningen voor 2030.

**31** Organiseerden wij een excursie voor het college en raad van Woerden. **Sámen** gingen we langs delen van ons bezit.



April



**25** Gingen wij op stap met het college en raad van Montfoort. **Sámen** bezochten we complexen en ander bezit van Cazas Wonen.

**2** Konden wij onze bewoners die, in relatie tot hun inkomen te veel huur betalen, informeren over hun aankomende huurverlaging. **Sámen** werken we zo aan betaalbaar wonen.



**23** Ontvingen wij zilver bij de strijd om de duurzaamheidsprijs. **Sámen** met onze ketenpartners realiseerden we de een na grootste CO<sub>2</sub> reductie in de twee jaar ervoor.

Mei

Juni

**1** Werden wij eigenaar van 34 woningen aan de Talingweide in IJsselstein. **Sámen** met de vorige eigenaar Mooiland vonden we dat wij als grootste corporatie in IJsselstein een betere dienstverlening kunnen leveren.

**19** Is gestart met groot onderhoud aan twaalf woningen aan de Hoofdweg in Zegveld. **Sámen** met de bewoners ontbeten we als markering van de start van dit project.

Bracht minister De Jonge een werkbezoek aan De Houttuin in Woerden. **Sámen** met de bewoners sprak hij over dit succesvolle project, waar Cazas Wonen sinds begin maart 82 sociale huurwoningen heeft.



Juli

**6** Werd de naam van ons nieuwbouwproject aan de Aleida van Culemborgstraat in IJsselstein bekend gemaakt. **Sámen** met bewoners is gekozen voor d'Heerlijkheid.

**13** Werden 24 nieuwe woningen van plan De Witt in Woerden aan ons opgeleverd. **Sámen** met de bewoners, veelal doorstromers uit Woerden, zijn die eind augustus betrokken.



**9** Bestonden onze appartementen aan de Van Slingerlandtlaan in Woerden 50 jaar. **Sámen** met 80 bewoners vierden we dit mooie jubileum.

**26** Hielden de bewoners van de Lanceerplaats in IJsselstein een Buurtmarkt. **Sámen** met de gemeente leverden wij een bijdrage aan het succes ervan.

Augustus



September

**21** Werd in wijkcentrum Molenvliet in Woerden een duurzaamheidsmarkt gehouden. **Sámen** met de gemeente lanceerden wij hier de FIXbrigade die mensen helpt hun huis met kleine stapjes te verduurzamen.

Lanceerden wij een campagne om beter zichtbaar te zijn op onze bouwlocaties: 'WOW in de bouw'. **Sámen** met onze ketenpartners werken wij eraan door onze bewoners gewaardeerd te worden met een 8+.



Oktober

**4** Werd Stationslocatie Mijdrecht feestelijk geopend. **Sámen** met de bewoners van 35 woningen stonden wij stil bij de start van dit gemengd wonen project.

**11** Zijn aan de Rembrandtlaan in Woerden acht studio's en twee appartementen feestelijk in gebruik genomen. **Sámen** met Stichting De Ontmoeting realiseerden wij hier een mooie wonen met zorg combinatie.

November

**6** Jaarlijkse avond huurdersbetrokkenheid in Kasteel Woerden: de Ontmoeting. **Sámen** met de huurdersvereniging.

**22** Zetten wij mevrouw Landman in het zonnetje, zij huurt al zestig jaar bij ons. **Sámen** met zes van haar kinderen haalde ze met Saar Spanjaard herinneringen op aan de tijd dat een woning fl. 10,10 per week kostte. Deze dagen bezochten wij nog veel meer jubilerende (40 of 50 jaar) bewoners.

**30** Zijn wij gestart met de bouw van 120 huur-appartementen in complex De Waag in Snellerpoort Woerden. **Sámen** met de gemeente Woerden ontwikkelen we dit oude industrieterrein tot een bruisende woonwijk.



**6** Leverden wij 26 starterswoningen op aan de Ooievaar in Mijdrecht. **Sámen** met de gemeente ontwikkelden wij hier een mooi startersproject met compacte woningen.

December



Over ons

# Kerncijfers 2023

Aantal  
woningen

17.075



Duurzaam  
onderhoud

2.493  
VHE



Woonzorg-  
complexen  
opgeleverd

2



Verhuringen

1.026



Toegewezen  
doelgroep

98,8%



Passend  
toegewezen

98,7%



Benchmark  
bedrijfslasten

B



Opgeleverde  
nieuwbouw

178



Statushouders  
gehuisvest

347



Woningen  
verhuurd

43



aan mensen uit  
maatschappelijke opvang/beschermd wonen

Kern  
cijfers

Over ons

# 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. Dat doen wij omdat wij oog hebben voor de wereld van nu.

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 hoeft haar bijdrage aan de SDG's nog niet te rapporteren maar wij laten wel graag zien hoe wij bijdragen aan een positieve impact op de maatschappij. We verwachten steeds meer ontwikkelingsdoelen te kunnen koppelen aan onze inspanningen als woningcorporatie.

## SDG 1: Geen armoede

Door hen te huisvesten, vergroten we de weerbaarheid van kwetsbare bewoners en woningzoekenden. We 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. Daarbij laten wij ons leiden door onze duurzaamheidsvisie. Heel praktisch doen we dat door woningen te voorzien van goede isolatie en 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 ervan en het installeren van zonnepanelen. We kijken ook naar de mogelijkheden van onder andere energieopslag.

## SDG 10: Ongelijkheid verminderen

In onze samenwerking in AantotZet gaan Utrechtse woningcorporaties samen met hun partners in de wijk, bouwbedrijven en leveranciers aan de slag om de beschikbare SROI gelden gericht in hun wijken en buurten in te zetten. Als organisatie zetten wij er op in het keurmerk Prestatieladder Socialer Ondernemen te behalen.

## 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 waarbij deze samenwerking sterk is, en bewoners participeren, kunnen we wijken sneller op de beste manier verduurzamen.



## Over ons

### SDG 12: Duurzame consumptie en productie

Gebruik van duurzame producten en materialen in de bouw, die kunnen worden hergebruikt of gerecycled, beperkt de afvalproductie aanzienlijk. Dat vraagt om onze woningen meer circulair te bouwen en te onderhouden. Daarom initiëren wij in 2024 een pilot circulaire bouw.

### SDG 13: Aanpak van de klimaatcrisis

Door onze woningen energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal te maken en maatregelen te nemen voor klimaatadaptatie, levert Cazas Wonen haar bijdrage aan het voorkomen van verdere klimaatverandering en de gevolgen daarvan.

### SDG 15: Beschermen van ecosystemen, bossen en biodiversiteit

Om de biodiversiteit te beschermen en te bevorderen, is het belangrijk dat het groen bijen, vlinders en/of wespen aantrekt. We stimuleren met onze tuinenbeleid bewoners om meer groen aan te brengen in tuinen.

### 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.

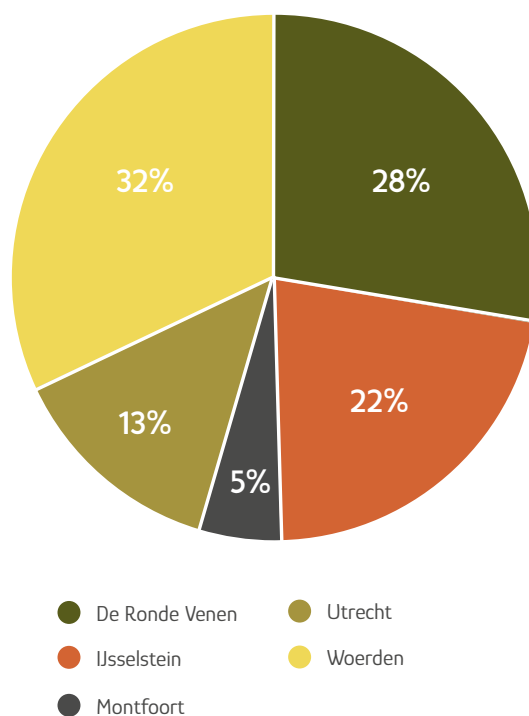
## Ons profiel

Cazas Wonen werkt vanuit twee kantoorlocaties: één in IJsselstein en één in Woerden. Daarnaast biedt Cazas Wonen haar bewoners laagdrempelig toegang met dependances, het Wijk Informatie Centrum in IJsselveld-Oost en aan de Waalsingel in IJsselstein (locatie Zenderstein) en een servicepunt in De Ronde Venen.

### Ons werkgebied

Onze bewoners zijn de inwoners van de gemeenten Woerden, De Ronde Venen, IJsselstein, Montfoort en Utrecht.

Eind 2023 heeft Cazas Wonen 17.075 verhuureenheden in haar bezit, verdeeld over deze vijf gemeenten:



Over ons

# 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. Niet eerder was de uitdaging voor corporaties zo groot en zo divers. Daarnaast verandert de wereld om ons heen steeds sneller. Wij pakken de handschoen 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 het 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

Missie  
& Visie



# Bestuurs- verslag

## Bestuursverslag

2023 Was een intensief jaar. Niet alleen voor Cazas Wonen. We leven in een tijd waarin maatschappelijke vraagstukken alleen maar groter worden en de gevolgen hiervan de samenleving diep raken. Grote woningnood, de klimaatcrisis, het vluchtelingenvraagstuk, de transitie in de zorg en het toenemend aantal bewoners dat het moeilijk heeft om rond te komen, vormen slechts enkele van de complexe thema's die ons allen bezighielden. Deze vraagstukken hebben niet alleen impact op onze organisatie, maar ook op de solidariteit in onze samenleving. Het gevoel van saamhorigheid en verbondenheid staat onder druk en vraagt om innovatieve oplossingen en een hernieuwde inzet voor een inclusieve en duurzame toekomst.

Niet voor niets heeft Cazas Wonen de missie 'Samen sterk voor Woongeluk'. We doen een sterk beroep op eenieders inbreng én verantwoordelijkheid voor persoonlijk welbevinden maar ook die van een ander en van de buurt. Maar dat begint bij onszelf.

In dit verslag geven we een doorkijk van onze bijdrage het afgelopen jaar, in interactie met onze omgeving. Onze ketenpartners, onze samenwerkingspartners in de wijk, de gemeente en provincie. We voelen allemaal de noodzaak om gezamenlijk meer impact te maken. In de tijd van schaarste past het 'ieder voor zich' - als die tijd er ooit al was - echt niet meer.

Inspirerend en hoopgevend is het om te zien dat we dit ook onverminderd terug zien bij onze bewoners. De leefbaarheid in sommige buurten staat onder druk. Bewoners verstaan elkaar letterlijk en figuurlijk soms heel moeilijk. De forse stijging van het aantal overlastmeldingen en burenruzies illustreert dat. Maar gelukkig zien we vele malen vaker dat bewoners omzien naar elkaar. Ons helpen als er problemen zijn, of als er praktische zaken in complex, wijk of straat



spelen die we samen kunnen oplossen. Dat is de richting die wij samen op willen.

We streven naar een intensieve, wederkerige en gelijkwaardige samenwerking met onze bewoners. Daar passen we onze manier van werken steeds meer op aan. Dat gaat niet altijd meteen goed en dat geeft ook niet. Zolang we bouwen op basis van vertrouwen in elkaars goede intenties kunnen we gezamenlijk leren en verbeteren. We laten zien dat we steeds dichter bij bewoners staan en er daadwerkelijk ruimte is om mee te denken, mee te beslissen én mee te doen. Zij weten als geen ander wat er leeft in hun eigen omgeving en wat er nodig is voor een prettig thuis en een fijne buurt. We dagen bewoners uit om met ons hun tijd en talenten in te zetten voor hun omgeving.

Om nog beter in verbinding met de buurt te zijn werken we gebiedsgericht. Met bewoners en onze partners. Zoals in nieuwe samenwerkingsvormen met lokale initiatieven. Dat vertaalde zich in dit verslagjaar

## Bestuursverslag

in Buurtmarkten en de geanimeerde bewonersavond 'De Ontmoeting'. Met een Duurzaamheidsmarkt en de inzet van een FIXbrigade in verschillende gemeenten werkten we samen met belanghouders en bewoners aan bewustwording van energieverbruik.

Bestaande samenwerking zetten we door, zoals met praktijkschool De Baanbreker in IJsselstein. In het 'Baanhuis', dat wij faciliteren, leren zij hun leerlingen 'wonen'. In dit verslag vindt u een verscheidenheid aan initiatieven die direct en indirect de weerbaarheid van onze (toekomstige) bewoners een impuls geven. Cazas Wonen wil vooral van de bewoners zijn. We zijn niet alleen van de woningen maar ook van de buurt.

En die woningen? Het realiseren van duurzame woningen in een fijne woonomgeving zien we als de belangrijkste bijdrage aan onze maatschappelijke doelstelling en geven daarmee een impuls aan 'woongeluk' voor onze huidige en toekomstige bewoners. U leest er in dit verslag alles over. In 2023 startten we, om aan beschikbaarheid bij te dragen, met - voor onze schaalgrootte - grote nieuwbouwprojecten. Zoals HOTA in Utrecht, De

Waag in Woerden en De Houttuin aldaar, waar we in 2023 82 woningen aan ons bezit toevoegden. Met de gemeenten waarin wij werken kijken we naar de bouw van tijdelijke woningen die snel gerealiseerd kunnen worden. Investeringen die niet alleen aan de duurzaamheid maar ook aan de kwaliteit van ons bezit bijdragen. Maar daarnaast, en dat is nog veel belangrijker, de woonlasten van onze bewoners direct verlagen.

Alle reden om 2024 vol vertrouwen in te gaan. Met een helder en toetsbaar jaarplan en trots op de veerkracht en toewijding van onze medewerkers en de samenwerking met onze bewoners en samenwerkingspartners. Cazas Wonen werkt vanuit de kracht van samenwerking en overziet steeds beter wat er van ons verwacht wordt. En hoe we dat, samen met onze bewoners het beste kunnen doen. Dat kan alleen met mensen die continu willen verbeteren; organisaties groeien niet, mensen groeien. Het Management Team van Cazas Wonen kijkt uit naar het nieuwe jaar.

**Saar Spanjaard**, Directeur-bestuurder Cazas Wonen



Op 13 maart tekende Saar Spanjaard namens de RWU-corporaties de woondeal met minister De Jonge.



# Beschikbaarheid

## Jaarplan 2023

	DRV	Woerden	Montfoort	Utrecht	IJsselstein	Totaal
Oplevering	35	125	0	0	0	160
Start bouw	0	175	0	294	72	541

## Realisatie 2023

	DRV	Woerden	Montfoort	Utrecht	IJsselstein	Totaal
Oplevering	61	117	0	0	0	178
Start bouw	0	128	0	247	34	409

## Vergroten woningaanbod

We vergroten het woningaanbod zoveel mogelijk, zodat wij meer huishoudens een passende woning kunnen bieden.

## We zetten vol in op uitbreiden

In 2023 zijn we gestart met drie nieuwbouwprojecten en leverden we er vijf op. Wij realiseerden 178 nieuwe woningen in De Ronde Venen en Woerden. In Utrecht, IJsselstein en in Montfoort heeft Cazas Wonen dit jaar geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

### Gemeente De Ronde Venen

In Mijdrecht zijn twee projecten (61 woningen) opgeleverd (Twistvlied en Stationslocatie). Stationslocatie is een gemengd wonen concept waarin wordt samengewerkt met Amerpoort en het Leger des Heils.

De 26 woningen in het project Twistvlied zijn opgeleverd aan starters op de woningmarkt.

### Gemeente Woerden

In Woerden zijn drie projecten met in totaal 117 woningen opgeleverd (Houttuinlaan, De Witt en

Rembrandtlaan). De Houttuinlaan kwam in het voorjaar beschikbaar. De projecten De Witt en Rembrandtlaan zijn na de zomer opgeleverd. Het totale project De Witt telt drie torens, één daarvan wordt door Cazas Wonen verhuurd. Het ligt op loopafstand van het station en het centrum van de stad. De Rembrandtlaan is verhuurd aan Stichting De Ontmoeting die een thuishaven biedt aan kwetsbare mensen.

Het binnenstedelijk transformatieproject aan de Havenstraat is vertraagd door een langere voorbereidingstijd. Daarmee starten we in het tweede kwartaal van 2024.

### Gemeente IJsselstein

In IJsselstein is het project d'Heerlyckheid (Aleida van Culemborgstraat) gestart. Dit is een project van 34 woningen tegen het oude centrum aan. De appartementen worden in het tweede kwartaal van 2024 opgeleverd.

In 2023 zijn in IJsselstein 34 huurwoningen overgenomen van woningcorporatie Mooiland.

# Bestuursverslag

## Nieuwbouwacquisitie

De beperkte beschikbaarheid van locaties en de lange doorlooptijd van bouwtrajecten blijven een punt van aandacht. Er gaat veel energie zitten in het acquireren van posities waar we kunnen bouwen. We zijn met alle gemeenten waarin wij bezit hebben in gesprek over het versnellen van de nieuwbouw.

De ambitie om de komende vijf jaar jaarlijks gemiddeld 200 tot 250 woningen te realiseren, lijkt steeds realistischer doordat we in 2023 grote projecten zijn gestart, zoals De Waag in Woerden en HOTA in Utrecht (Leidsche Rijn). Beide projecten, met in totaal 370 appartementen, worden naar verwachting in het derde kwartaal 2025 opgeleverd.

## Bevorderen doorstroming

In 2023 konden doorstromende bewoners in ons gehele werkgebied gebruikmaken van de voorrangregeling 'Van Groot naar Beter'. Dit is een goed instrument om doorstroming te bevorderen. Bewoners die een grote woning achterlaten, krijgen voorrang op de aangeboden kleinere woningen. Deze regeling draagt bij aan de doorstroming en zorgt ervoor dat meer bewoners passend en naar wens kunnen wonen. In sommige gevallen konden deze doorstromende bewoners, net als de jaren ervoor, gebruikmaken van een kortingsregeling op de huur die een eventuele huursprong beperkt. Daarnaast denken we desgevraagd mee bij het zoeken naar een passende woning. Deze regeling zetten we in 2024 voort.

Bovendien verhuren we onze vrije sector (geliberaliseerde) woningen met voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Dit bevordert de doorstroming. De bouw in middenhuur onderzoeken we om nog meer aan de vraag van deze doelgroep tegemoet te komen zodat er meer sociale woningen vrij komen.

## Loting

In verschillende gemeenten in ons werkgebied verloten we een deel van onze woningen. De inschrijfduur van woningzoekenden is dan niet bepalend. Dit vergroot de slaagkans van woningzoekenden met een korte inschrijfduur, zoals spoedzoekers en jongeren. In 2023 is 5,1% van onze beschikbare woningen via loting verhuurd.

## Toewijzing

We wijzen 98,8% van onze woningen toe aan de doelgroep (norm:  $\geq 92,5\%$  - eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijspeil 2023)).

We wijzen 98,7% van onze woningen passend toe (norm:  $\geq 95\%$  - voor huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen (dit is de huurtoeslaggrens), moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen). Primair wijzen we alle woningen passend toe. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt bij Woningruil, de regeling 'Van Groot naar Beter' en andere afspraken bij terugkeer naar een oude straat of wijk na sloop nieuwbouw bijvoorbeeld.

# Wij werken aan duurzame en betaalbare woningen

We zorgen ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens met recht op huurtoeslag een betaalbare woning toegewezen krijgen. We hebben 98,7% van onze woningen passend toegewezen, dat is ruim boven de wettelijke norm van 95%. Bij uitzondering kiezen we ervoor om maatwerk te leveren en niet passend toe te wijzen.

## Huurverhoging voor sociale huurwoningen

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is vastgelegd dat de huren 0,5% minder stijgen dan de gemiddelde loonontwikkeling. Deze afspraak is gemaakt om ervoor te zorgen dat de meeste bewoners een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Op basis van deze afspraak zijn de huren voor bewoners die passend wonen met 2,6% verhoogd. We hebben daarnaast gebruik gemaakt van de mogelijkheid bewoners met een hoger inkomen een extra huurverhoging te geven (inkomensafhankelijke huurverhoging). Zo groeien ze sneller naar een huurprijs die past bij hun inkomen. We gebruiken deze extra inkomsten om onze ambities op onder meer het gebied van verduurzaming en nieuwbouw te realiseren. We hebben geen huurverhoging doorgevoerd voor bewoners met een woning met een E, F of G label.

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken heeft zo'n 26% van de bewoners van Cazas Wonen een huurverlaging naar €575,03 gehad. Dit ging om bewoners met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen conform de wet op de huurtoeslag en die voldeden aan de voorwaarden van de huurverlaging.

## Sociaal incassobeleid werpt vruchten af

Wij geloven in een sociale aanpak bij huurachterstanden. We benaderen bewoners met achterstand om in gesprek te komen over de (achterliggende) problematiek. Zo hebben we ook in 2023 weer veel bewoners kunnen helpen met een oplossing voor betalingsproblemen. De achterstanden zijn nog altijd laag, in totaal 0,4% van de jaarhuur.

## Externe budgetcoach ondersteunt waar nodig

Om deurwaarderzaken en ontruimingën zoveel mogelijk te voorkomen, gaan wij in gesprek met bewoners waar betalingsachterstanden ontstaan. Afhankelijk van de gemeente waarin deze bewoner woont, worden zo nodig andere partijen ingeschakeld voor hulp. Soms bieden wij de hulp van een externe budgetcoach aan. Sinds dit jaar doen we dat ook in IJsselstein, in de overige gemeenten deden we dit al langer.



## Bestuursverslag

### Ontruimingen

Elke maand melden we bewoners met beginnende betaalproblemen aan bij de gemeente waarin ze wonen. Die kan dan, in het kader van de vroegsignalering, de bewoners benaderen met een passend hulpaanbod. We merken dat dit resultaat oplevert. Toch blijven we zoeken naar aanvullende manieren om onze bewoners te ondersteunen. Daarom sluiten we ons begin 2024 aan bij de Nederlandse

Schuldhulproute (NSR). Dit is een publiek-private samenwerking van bedrijven, gemeenten, (hulp) interventies en andere samenwerkingspartners. Samen werken ze aan een financieel gezond Nederland. Dit doen ze door mensen met schulden eerder op te sporen, te bereiken en te leiden naar passende hulpmiddelen, informatie of hulp.

# Dichtbij en samen met onze bewoners

Bij Cazas Wonen staat de bewoner op de eerste plaats, bij alles wat we doen. We gaan voor een tevreden bewoner. Daarom streven we naar uitstekende dienstverlening. Wij willen klantverzoeken, ook de complexere, snel en in één keer goed oplossen. We stemmen ons contact af op onze bewoner, geen bewoner is immers hetzelfde.

Het merendeel wil graag snel en efficiënt zaken digitaal afhandelen. Op een moment dat het hen uitkomt. Maar er zijn ook bewoners die behoefte hebben aan meer persoonlijk contact. Voor beide groepen willen we er zijn.

Op 13 februari is de website cazaswonen.nl live gegaan. Een bijzonder moment omdat toen de websites van onze voorgangers uit de lucht gingen. De fusie was hiermee ook voor onze bewoners een zichtbaar feit. Via Self Service Scenario's op de website en de "mijn omgeving" is het voor onze bewoners gemakkelijker geworden om digitaal een reparatieverzoek door te geven, een betalingsregeling te treffen of een overlastmelding te doen.

## We werken naar optimale klanttevredenheid

We hebben het in 2023 moeilijk gehad om onze ambities op het gebied van dienstverlening waar te maken.

## Bewonerstevredenheid

Onderdeel	Norm	Score
Dienstverlening nieuwe huurders	8.0	7.7
Dienstverlening vertrokken huurders	8.0	7.5
Reparatieverzoeken	8.0	7.4

Bewonerstevredenheid heeft bedrijfsbreed onze aandacht. Het herinrichten van werkprocessen, het vertrek van een aantal ervaren medewerkers en het inwerken van nieuwe medewerkers hebben ervoor gezorgd dat we in 2023 helaas een stap terug hebben moeten doen in onze klanttevredenheid. Dat is gezien de organisatorische uitdagingen na de fusie te verklaren. Inmiddels zien we op alle fronten verbeteringen.

Het prestatieveld Huurdersoordeel bestaat uit drie onderdelen: nieuwe bewoners (rapportcijfer 7,7 score C), vertrokken bewoners (rapportcijfer 7,5 score C) en reparatieonderhoud (rapportcijfer 7,4 score C). Waarbij de score op het reparatieonderhoud het zwaarst telt (55%). Met deze cijfers scoren we onder onze eigen norm (8) en onder het gemiddelde van andere woningcorporaties. Eind 2023 is gestart met het project optimaliseren primaire processen en zijn we begonnen met het verbeteren van het reparatieproces (Q1). De processen die invloed hebben op onze nieuwe bewoners en op onze vertrokken bewoners zullen in het tweede kwartaal worden aangepakt. Daarmee maken we stap voor stap onze ambities uit het koersplan waar.

## Bestuursverslag

### 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), waarbij we behaalde resultaten delen. De inhoudelijk experts leveren de content, de afdeling Communicatie coördineert, verzamelt en verspreidt de informatie.

### Klantgericht werkende Ketenpartners

Met de Ketenallianties werkten we de afgelopen periode aan het verbeteren van de klanttevredenheid. Omdat we samen met onze ketenpartners kansen zien om de tevredenheid bij bewoners te vergroten, veranderen we de aanpak. Zo wijzigden we het proces bij groot onderhoud met extra aandacht voor betere communicatie met de bewoners. In IJsselstein startten we een pilot waarbij de Sociaal Beheerder beter zichtbaar is tijdens groot onderhoud.

### Klachtenafhandeling

Meldingen over onze dienstverlening nemen we altijd serieus, wij zien dat als leermomenten. Door personeelwisselingen waren de procedures niet bij iedereen even duidelijk. Dat is in 2023 verbeterd.

### Huurcommissie

Bewoners en verhuurders die niet blij zijn met de wijze waarop wij zaken aanpakken, of het oneens zijn met onze besluiten, kunnen de Huurcommissie inschakelen bij geschillen. Bij Cazas Wonen pakt het Klachtenteam deze, behalve die over de jaarlijkse huurverhoging, op.

In 2023 liepen er nog twee procedures uit 2022. Er zijn in 2023 achttien procedures ingediend (2022: 25). Het ging in alle gevallen om huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken. Hiervan zijn er acht gegrond verklaard en evenveel ongegrond. Twee zijn er ingetrokken en twee lopen er nog.

### 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. Sinds 2023 maken ook bewoners uit IJsselstein gebruik van deze procedure.

In 2023 zijn daar 30 klachten ingediend (waarvan er 12 niet ontvankelijk waren omdat de klacht niet bij ons was gemeld waardoor we geen kans hadden de klacht op te lossen). De toename (2022: 21) komt deels door de uitbreiding met IJsselstein (6 klachten). Het aantal zittingen is gestegen van twee naar zeven. We streven er altijd naar er in goed overleg met de bewoner uit te komen, dat lukt helaas niet altijd.

Begin 2023 stonden er nog twee klachten uit 2022 open. In 2023 zijn 30 klachten ingediend bij de KWRU die leidden tot zeven zittingen. De uitkomsten zijn:

- 2 x ongegrond;
- 1 x gegrond;
- 4 x afspraakbevestiging\*;
- 21 x ingetrokken;
- 4 x dossier gesloten/niet in behandeling genomen.

\*De afspraakbevestigingen betreft klachten waarbij bewoners niet bereid waren om samen een oplossing te vinden, maar een principiële uitspraak wensten. De bemiddelingen weken niet af van de voorstellen die Cazas Wonen gedaan had of wilde doen.

### Klachtenprocedure woonruimteverdeling

In 2023 zijn bij de KWRU Woningzoekenden drie klachten over de woningtoewijzing door Cazas Wonen ingediend waarvan er twee ongegrond zijn verklaard en de derde is ingetrokken.



# Wij zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen

Czas Wonen heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Door onze huurwoningen te verduurzamen, duurzaam te onderhouden én ook nieuwe woningen duurzaam te bouwen, bieden we onze bewoners meer wooncomfort en beheersbare woonlasten. Zo zorgen we dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen. Hierbij leveren we goede voor- en nazorg. Immers, we verduurzamen hun "thuis".

- We blijven onze woningen in hoog tempo verduurzamen, waardoor de energie-indexen van onze woningen verbeteren. Zo verduurzamen we 450 tot 500 woningen per jaar naar label B of hoger.
- Versnelde aanzet tot energiebesparing en –transitie.
- Pilots met energiebesparende installaties.
- Monitoring van CO<sub>2</sub>-uitstoot geeft inzicht in juiste investeringen voor CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050.
- Vergroening draagt bij aan klimaatadaptatie.

## Verbeteren van de samenwerking met onze ketenpartners

Een onderzoek naar de volwassenheid van de Resultaat Gestuurde Samenwerking (RGS) met onze ketenpartners heeft geleid tot het advies om een aantal zaken extra aandacht te geven. Om hier versnelling op aan te brengen is een programmanager RGS aangesteld. Die richt zich onder andere op het realiseren en versnellen van het proces en voor hogere kwaliteit tegen lagere kosten.

## Energiecrisis stimulans voor energietransitie

Iedereen is zich inmiddels bewust van de noodzaak om minder fossiele brandstof te gebruiken, gasloze

woningen te realiseren en de afhankelijkheid van andere landen voor de energielevering te verminderen.

Bij Czas Wonen is een speciale werkgroep, onder meer ingegeven door de energiecrisis, aan de slag gegaan met:

- een onderzoek met de RWU (Duwtje) hoe we bewoners het beste duurzaam kunnen voorlichten over de mogelijkheden om energie te besparen;
- het plaatsen van elektrische aansluitingen voor inductiekookplaten en afkoppelen van het gas op verzoek van bewoners;
- pilotprojecten met voorlopig hybride warmtepompen bij woningen vanaf label C en B;
- voorbereiden meterkasten op CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 bij aansluiting elektrisch koken en of zonnepanelen plaatsing;
- het versneld plaatsen van zonnepanelen;
- woningen gezond houden met isoleren en tochtvrij maken.

Er is subsidie aangevraagd voor een pilot om 100 woningen te verwarmen via infrarood panelen samen met TU Delft en drie andere corporaties. We zetten er op in in 2024 100 woningen op te leveren die verwarmd worden met zonnewarmte.

## Bestuursverslag

### Duurzaam onderhoud

In 2023 verduurzaamden we ons gebruikelijke aantal van 450 tot 500 woningen per jaar naar gemiddeld energielabel A. Door alles te isoleren en tochtvrij te maken moeten woningen beter geventileerd worden. In Woerden hebben we vier woningen ingericht met verschillende installaties om te kijken wat wel functioneert en wat niet.

We willen versneld alle EFG-labels uit ons bezit halen. De ambitie van Cazas Wonen is om deze in 2026 allemaal te hebben verbeterd. De eerste projecten zijn gestart in 2023.

### Naar CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050

Wij participeren in het RWU-programma duurzaamheid. Dit programma draagt bij aan onze doelstelling om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningportefeuille en organisatie naar neutraal te brengen in 2050. Het programma leidt onder meer tot: kennisuitwisseling, experimenten en pilotprojecten, nieuwe inzichten en ervaringen, het aantrekken van subsidies en (financiële) ondersteuning via externe programma's, en is een aanvulling op ons netwerk. Kijk voor meer informatie op: [www.utrechtenergieneutraal2050.nl](http://www.utrechtenergieneutraal2050.nl)

### Klimaatadaptatie

De klimaatverandering heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Periodes van droogte met lage grondwaterstanden wisselen af met juist wateroverlast. Hierdoor moeten we zorgen voor een goede afvoer en ook voor buffering van water voor droge periodes. Zo heeft de toenemende bestrating van tuinen een negatief effect op zowel de waterhuishouding als de opwarming van de aarde. Voor leefbare wijken, waar onze bewoners plezierig en comfortabel kunnen wonen, werken we daarom voor de aanpassing aan het veranderende klimaat samen met alle bewoners, bedrijven en belanghebbenden.

Zo presenteerden we in dit verslagjaar het tuinenbeleid, met daarin het maximum aantal toegestane vierkante meters bestrating, waarbij wij kijken naar onze bewoners. Versteende tuinen ontstaan vaak door een gebrek aan financiële middelen of door fysieke belemmering die onderhoud van een tuin bemoeilijkt. Dit beleid is door diverse andere corporaties overgenomen.

Verder zijn we bezig met:

- wijk voor wijk samen met de gemeente (Woerden) en waterschappen hemelwaterafvoeren afkoppelen van het riool;
- samen met de waterschappen een pilot voor het realiseren van een groene flat (monitoren wateropslag, waterbesparing en welzijn en geluk van onze bewoners door meer groen en biodiversiteit).

# Wij werken samen aan leefbare kernen en buurten

Langer zelfstandig thuis wonen is de norm. Het aantal bewoners met een (tijdelijke) zorgvraag groeit gestaag. 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.

We hebben elkaar ook nodig voor de ontwikkeling van woonzorgconcepten en woonzorgvastgoed. Cazas Wonen is in 2023 door alle gemeenten waarin wij actief zijn betrokken bij het opstellen van de woonzorgvisies en woonzorgonderzoeken. Daar blijven wij op inzetten.

## Woonzorgprojecten

Zelfstandig wonen is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Er is daarom niet alleen een groeiende vraag naar zelfstandige woningen, maar ook naar diverse tussenvormen van wonen en zorg, waarbij onze netwerkpartners de juiste zorg en begeleiding bieden.

In 2023 leverden we 35 appartementen op met het project Stationslocatie te Mijdrecht: dit is een gemengd wonen project. Voor mensen die uit een woonvoorziening van het Leger des Heils of Amerpoort komen of statushouders en regulier woningzoekenden waarmee is afgesproken dat ze naar elkaar omkijken als 'goede buur'. De inzet van een community manager en de beschikbaarheid van een gezamenlijke ruimte moeten daarbij helpen.

Het voormalig dienstencentrum aan de Rembrandtlaan in Woerden is getransformeerd tot een 'Thuishaven' voor Stichting De Ontmoeting met acht studio's, twee appartementen en een kantoorruimte voor

medewerkers van Stichting De Ontmoeting. Bewoners die niet meer thuis kunnen wonen door verschillende omstandigheden of dak- en thuislozen, kunnen er maximaal een jaar wonen. Zodat zij met hulp op adem kunnen komen en de regie weer kunnen pakken.

## Nieuwe woonzorgconcepten in bestaand vastgoed

Door de toegenomen zorgvraag in onze wijken en buurten, kijken we ook wat er in ons bestaand bezit kan. We letten daarbij wel op de balans tussen verschillende doelgroepen en de verhoudingen en het draagvlak in de desbetreffende buurt.

## In ontwikkeling

In Harmelen ontwikkelen we aan Willem Alexanderlaan 25 levensloopbestendige woningen en een gemeenschappelijke ruimte voor senioren uit de kern Harmelen. In De Waag (Woerden), worden 15 van de 120 woningen beschikbaar gesteld aan jongvolwassenen met autisme.

## Bewoners met een zorgvraag wonen in een passende woning

We bieden ook op andere manieren maatwerk, bijvoorbeeld met ons toegankelijkheidsbudget. Het is één van de instrumenten om onze bewoners te helpen aan een woning die past bij hun behoefte. Het gaat om bewoners met een kleine zorgvraag, die met deze hulp

## Bestuursverslag

zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Deze aanpassingen worden niet vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) vergoed. In 2023 hebben we uit het toegankelijkheidsbudget bewoners geholpen met aanpassingen zoals een verhoogd toilet, beugels, drempelhulp en eenhendelmengkranen.

### **We bouwen verder aan een netwerk rondom mensen die hulp nodig hebben bij het zelfstandig wonen**

Het professionele netwerk rond mensen die hulp nodig hebben bij het zelfstandig wonen wordt steeds belangrijker en groter. We kijken daarbij naar de gemeenschap als totaal, de community. Die bestaat soms uit een hele buurt, maar vaak uit een paar woningen of zelfs een enkel complex. We kijken hier wat nodig is om de woon- en leefomgeving voor alle bewoners prettig en veilig te maken en te houden.

In alle gemeenten nemen we deel aan verschillende overleggen over zorg, overlast en ernstige woonproblematiek. Convenanten en samenwerkingsafspraken vormen het fundament, en gezamenlijke verantwoordelijkheid, inzet en creativiteit zijn de bouwstenen voor een succesvolle samenwerking.

### **Samenwerken aan leefbare, inclusieve wijken**

Leefbare, inclusieve wijken waar onze bewoners fijn wonen en waar bewoners met verschillende achtergronden prettig samenleven, is een van onze doelen. We doen ons uiterste best voor veerkrachtige en leefbare kernen en buurten waar de samenredzaamheid van bewoners en (maatschappelijke) organisaties (scholen, gemeente, corporaties, welzijn, netwerken) voldoende is om mee te bewegen en samen aan verbeteringen te werken. In 2023 hebben we, door gebruik te maken van data (onder andere de veerkrachtkaarten), gekeken hoe het met de leefbaarheid in onze kernen en buurten staat.

Het is belangrijk dat we dat goed in beeld hebben en gericht aandacht geven. Wij geloven daarom in een gebiedsgerichte aanpak. In 2023 zijn we doorgegaan met het ontwikkelen daarvan. Alle kernen en buurten hebben overeenkomsten en hun eigen bijzonderheden. Inzicht daarin bepaalt de wijze waarop we daarbinnen samenwerken aan leefbaarheid. Zo zijn we in IJsselstein gestart met Buurtvolk. Een organisatie die samen met bewoners maatschappelijke activiteiten organiseert die ten goede komen aan de buurt.

### **Hinder, overlast en zware overlast**

Bewoners die hinder van elkaar ondervinden helpen we, onder meer door de betrokkenheid bij Buurtbemiddeling, om dit samen op te lossen. Is er sprake van overlast of zware overlast dan zoeken we met onze netwerkpartners naar een goede oplossing voor alle betrokkenen. Aan het eind van 2023 zijn er meer dan 100 overlastdossiers afgesloten.

In IJsselveld – Oost in IJsselstein zien we de veerkracht en de leefbaarheid in de buurt afnemen. Het is niet voor niets dat we daar in de aankomende jaren grootschalige onderhoudsprojecten starten. Voor dit gebied, en de opgave die daar ligt, hebben we in september 2023 een team herstructurering opgericht. Dit team is er speciaal voor onze bewoners en zorgt ervoor dat het geluid van onze bewoners wordt meegenomen in de plannen voor de toekomst. Daarmee willen we bereiken dat bewoners elkaar weer kennen, elkaar verstaan en waarderen, en naar elkaar omkijken.

### **Tegengaan Woonfraude**

We vinden een rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte belangrijk. Om die reden zetten we in op het tegengaan van woonfraude. In 2023 heeft het team Woonfraude 156 woonfraude dossiers onderzocht. Dat leidde in 2023 tot 32 'vrijwillige' huuropzeggingen en twee ontruiming.



## Bestuursverslag

Deze woningen zijn allemaal weer opnieuw verhuurd aan woningzoekenden op de wachtlijst.

### Leefbaarheidsprojecten

Bovendien werkten we in 2023 aan verschillende leefbaarheidsprojecten. We vinden dit belangrijk omdat we op die manier samen met bewoners bijdragen aan een fijne buurt. Een plek waar je je thuisvoelt. In Woerden hebben we gesproken met de bewoners van het Binnenhof over de herinrichting van hun binnenplein, zodat we dat beter konden afstemmen op hun wensen. Het vijftig jarig jubileum van de woningen aan de Van Slingerlandtlanen hebben we met veel bewoners mee mogen vieren. Aan de Segherstraat/ Jan van Goyenstraat hebben we met de bewoners de grote binnentuinen opnieuw ingericht. In IJsselstein hebben we aan de Tepestraat mee geschilderd aan de ontmoetingsruimte die na twintig jaar wel een opknopbeurt kon gebruiken. Het zijn maar een paar

voorbeelden van kleine en grote initiatieven waaraan medewerkers van Cazas Wonen letterlijk en figuurlijk een bijdrage hebben geleverd. In de tijdlijn '2023 in het kort', voorin dit verslag, staan nog meer sprekende voorbeelden. Verder zijn we in 2023 een vierjarige samenwerking aangegaan met Buurtvolk.

### Jaarlijkse avond Bewonersbetrokkenheid

Op 6 november organiseerden we in Kasteel Woerden de jaarlijkse avond Bewonersbetrokkenheid. Een geslaagde avond waarbij onze betrokken bewoners - leden van bewonerscommissies, van de huurdersvereniging en ambassadeurs - hebben meegenomen in onze plannen en ontwikkelingen. We ontvingen veel goede suggesties ter verbetering van onze dienstverlening, waar we mee aan de slag zijn gegaan.

# Interactie met onze belanghouders

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; dat versterkt onze maatschappelijke relevantie.

Belanghouder	Vorm dialoog	Inhoud	Frequentie	Effect op Cazas Wonen
Huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klantenservice via afdelingen</li> <li>Klantonderzoek via o.a. enquêtes en digitaal bewonerspanel</li> <li>Bewonerscommissies</li> <li>Bewonersambassadeurs</li> <li>Wijkbeheer</li> <li>Kom Aan Tafel sessies</li> <li>Bewonersblad Thuis</li> <li>Online thematische magazines</li> <li>Social Media</li> <li>Opleverings- en openingsbijeenkomsten</li> <li>Avond huurdersbetrokkenheid</li> <li>Klachtencommissie</li> <li>Digitale nieuwsbrieven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informeren over o.a. beleid, mogelijkheden en regels</li> <li>Ontzorgen bij reparatieverzoeken</li> <li>Ontvangen en afhandeling van meldingen, vragen en klachten</li> <li>Onderzoek klanttevredenheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergroten klanttevredenheid</li> <li>Vergroten betrokkenheid bewoners</li> <li>Continu verbeteren</li> </ul>
Huurdersvereniging	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier overleg</li> <li>Bestuurlijke overleggen gemeenten</li> <li>Klankbordgroep</li> <li>Werkgroepen</li> <li>Werkbezoeken</li> <li>Input vragen / klankbordfunctie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koers: inhoud en organisatieontwikkeling</li> <li>Prestatieafspraken</li> <li>Formele adviesrol bij strategische thema's</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30-40 maal per jaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbeteren dienstverlening</li> <li>Uitvoering geven aan de samenwerkingsovereenkomst (SOK)</li> <li>Nakomen van de prestatieafspraken</li> </ul>
Gemeenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kennismakingsgesprekken</li> <li>Regulier bestuurlijk overleg</li> <li>Regulier ambtelijk overleg en samenwerking (Thema) bijeenkomsten</li> <li>Rondje door de wijk/gemeente</li> <li>Inhoudelijke verdieping op thema's</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Input op koers organisatie</li> <li>Prestatieafspraken en andere samenwerkingsafspraken</li> <li>Thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren van de gezamenlijke maatschappelijke opgaven</li> <li>Nakomen van de prestatieafspraken</li> </ul>
Medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overleg met de Ondernemingsraad</li> <li>Personeelsbijeenkomsten</li> <li>Intranet</li> <li>Ontwikkelgesprekken</li> <li>Lijncommunicatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koersplan</li> <li>Strategie en resultaten</li> <li>Kernwaarden en cultuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betrokken en gemotiveerde medewerkers</li> <li>Ontwikkeling medewerkers</li> <li>Duurzaam personeelsbeleid</li> </ul>
Samenwerkingsverbanden (STUW, RWU, SWRU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestuurlijk overleg STUW</li> <li>Productieoverleg gemeente Utrecht</li> <li>Stuurgroep Huren Utrecht</li> <li>Bestuurlijk overleg Thuis voor Iedereen</li> <li>AB vergadering RWU</li> <li>DB vergaderingen RWU</li> <li>AantotZet (doorontwikkeling SROI beleid met Bo-Ex, WoonIn, Portaal en Cazas Wonen)</li> <li>Doorbraaksessies met 5 gemeenten, WoonIn, Portaal en Cazas Wonen met als doel versnelling te brengen op woningbouwprojecten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gezamenlijke koers</li> <li>Afspraken (met andere partijen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versteven van de samenwerkingen</li> <li>Optimaliseren realisatie van de maatschappelijke opgaven met partners</li> </ul>
Leveranciers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquête teamevredenheid</li> <li>Periodieke overleggen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toepassing contractuele afspraken, prestaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimalisatie levering producten en diensten</li> <li>Verhogen Klanttevredenheid</li> </ul>
Brancheorganisatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kennis delen en ophalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Handelen conform wet- en regelgeving</li> <li>Optimaliseren eigen strategie voor behalen doelstellingen</li> </ul>
Politie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ad hoc en structureel overleg</li> <li>Gezamenlijke aanpak / acties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiligheid en leefbaarheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren gezamenlijke maatschappelijke opgaven</li> </ul>
Diverse vrijwilligers- en belangengroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ad-hoc overleg als het de doelstellingen van deze organisaties (POG, Woonadviescommissie) raakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toetsen beleid</li> <li>Bijwonen (thema)bijeenkomsten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren organisatiedoelstellingen</li> <li>Verbeteren dienstverlening</li> </ul>
RvC	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier overleg</li> <li>Op uitnodiging voor (personeels)bijeenkomsten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijfsvoering</li> <li>Risico's en risicobeheersing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verantwoording</li> </ul>
Autoriteit Woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier overleg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoering wettelijke taak binnen de wettelijke kaders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 maal per jaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Handelen conform wet- en regelgeving</li> </ul>
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier overleg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toezicht op de financiële gezondheid van de woningcorporaties en adviseert hen over financiële zaken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 maal per jaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Financiële waarborg</li> </ul>

# AVG en Informatiebeveiliging

## Gegevensbescherming

Cazas Wonen gaat zorgvuldig om met persoonsgegevens van alle betrokkenen. In 2023 heeft Cazas Wonen meldingen van datalekken beoordeeld in het datalekteam. Verder heeft Cazas Wonen uitvoering gegeven aan rechten van betrokken en heeft DPIA's (Data Protection Impact Assessments) uitgevoerd op verwerkingen van persoonsgegevens. Daarnaast is er een quick scan uitgevoerd naar ons privacybeleid.

Elke medewerker is verantwoordelijk voor de gegevensbescherming. De informatiedocumenten en protocollen zijn geactualiseerd en onder de aandacht van de medewerkers gebracht. Zij vinden, in een aparte rubriek op het intranet, informatie over ons beleid, werkinstructies wat te doen bij een Datalek, tips om Phishing te onderkennen en alles over de wijze waarop wij een DPIA-check doen.

Continue awareness van kennis en houding rond privacy bij medewerkers is belangrijk om ervoor te zorgen dat zij privacybewust handelen. Daarom zijn medewerkers regelmatig geïnformeerd over het belang bewust met gegevens om te gaan en worden nieuwe medewerkers hierin meegenomen in een privacy awareness workshop.

## Informatiebeveiliging

De feiten en cijfers liegen er niet om: de dreiging van cybercriminaliteit en pogingen van kwaadwillenden om zowel bij commerciële als non-profitorganisaties binnen te dringen blijft onverminderd hoog. De weerbaarheid van de organisatie en de bescherming en adequate beveiliging van onze interne systemen en (persoons)gegevens staan continu onder druk. Maar ook in ketensamenwerking en uitwisseling van data met derde partijen zijn we kwetsbaar.

Vanuit een risicogedreven aanpak is informatiebeveiliging verder geprofessionaliseerd en is fors geïnvesteerd in middelen, monitoring, samenwerking met leveranciers en communicatie. Daarmee leggen wij een goede basis voor een passende beveiliging van onze systemen.

# Personeel & Organisatie

## Per 31 december 2023

Aantal FTE	153,63
Nieuw in dienst	43 collega's
Uit dienst	37 collega's
Aantal trainees (totaal in 2023)	8
Aantal collega's doorgestroomd naar andere/nieuwe functie	8
% man vrouw	37% man, 63% vrouw
Gemiddelde deeltijdfactor	0,89
Gemiddelde leeftijd	45 jaar
Gemiddeld aantal dienstjaren	8 jaar
Ziekteverzuim	5,9%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kort verzuim</li> <li>• Middellang verzuim</li> <li>• Lang verzuim</li> </ul>	1,29% 0,77% 3,84%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzuimfrequentie</li> </ul>	1,2
Stagiaires	1

De fusie, de naweeën van de coronaperiode en de veranderde arbeidsmarkt hebben de uitstroom sterk beïnvloed. Daar staat tegenover dat Cazas Wonen een aantrekkelijke werkgever blijkt, want we hebben in 2023 veel - ook nieuwe - posities goed kunnen invullen.

Met traineeprogramma's boden we kansen aan jong talent.

We zetten op een aantal projecten (nieuwbouw) bewust in op interim-collega's die uitsluitend één of een paar projecten begeleiden. Voor een aantal tijdelijke werkzaamheden (ziektewaarneming) of voor werkzaamheden waar hele specifieke tijdelijke expertise nodig is wordt gebruik gemaakt van de inzet van tijdelijke medewerkers. Enkele functies zijn moeilijk in te vullen met vaste medewerkers.

In 2023 werden het verzuimprotocol en het beleid ten aanzien van hybride werken herzien en werd het

integriteitsbeleid verder aangescherpt. We zijn op grote schaal gestart met agressietrainingen. Ook werden er diverse adviesaanvragen voorgelegd aan de OR om de organisatie-inrichting verder te optimaliseren.

### Ziekteverzuim hoger dan de norm

Het ziekteverzuim bedroeg in het verslagjaar 5,9% (exclusief zwangerschap). Dat is hoger dan de norm van 4,2%. Dit komt vooral door een aantal langdurig zieken (het lang verzuim bedroeg 3,8%).

De verzuimfrequentie in het verslagjaar was 1,2. Uiteraard is er nauw contact tussen leidinggevendenden, zieke collega's en bedrijfsarts om zomogelijk het herstel van deze collega's te bevorderen.



## Bestuursverslag

### Leerwerkplekken/SROI

In het kader van onze verantwoordelijkheid voor social return, een aanpak om meer werkgelegenheid te creëren voor mensen met een grote(re) afstand tot de arbeidsmarkt, hebben we met onze partners in het verslagjaar 41 leerwerkplekken gerealiseerd (2022: 25,5). Samen met verschillende Utrechtse corporaties wordt in het platform van AantotZet, gewerkt aan de doorontwikkeling van een effectief SROI beleid. Dit gaat verder dan het creëren van leer- werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Corporaties én leveranciers werken samen om de leefbaarheid in buurten en wijken te verhogen om daar zo een positieve sociaal maatschappelijke impact te hebben.

### Vertrouwenspersonen

Tijdens en na de fusieperiode zijn medewerkers vertrokken en zijn nieuwe collega's aan de slag gegaan. De verhouding tussen vaste en interim-leidinggevenden is gedurende het verslagjaar verbeterd, waardoor meer structuur en continuïteit ontstond in de interne samenwerking en werkwijze.

In het MT ligt het zwaartepunt nog steeds aan de interimkant. Een uniforme wijze van (samen)werken blijft een aandachtspunt, men kan ook bij hen terecht voor advies over problemen waar men tegen aan loopt.

Vanwege pensionering is een van de interne vertrouwenspersonen gestopt. Na een traject van opleiding en certificering is een opvolger gestart en is het team vertrouwenspersonen weer compleet. Op verzoek hebben zij met diverse collega's gesprekken gevoerd. Deze varieerden van sparring over werkdruk, gevoel hebben niet gehoord te worden en ongewenste omgangsvormen tot integriteitskwesties. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met de OR en het bestuur.

## Bestuursverslag

### Koersplan

In februari 2023 kwam het eerste koersplan van Cazas Wonen uit, waaraan alle collega's van Cazas Wonen hebben bijgedragen. Ook de huurdersvereniging, (keten)partners, zorgpartijen en gemeenten zijn hierbij betrokken. Het plan bevat onze visie en onze ambities voor de komende vier jaar er staat in wat we gaan doen en hoe we dat gaan doen.

In 2023 hebben we ons vooral gericht op het vertalen van het koersplan naar strategieën en

acties. HR/organisatieontwikkeling startte een leiderschapsontwikkelingsprogramma voor alle leidinggevenden. Verder is er een pre- en onboarding programma ontwikkeld voor nieuwe medewerkers. Met alle collega's zijn de kernwaarden vastgesteld: 'Samen Durven Doen'. Ook zijn alle medewerkers gefotografeerd, zodat voor iedereen weer duidelijk is welk gezicht bij welke naam hoort. In het kader van continu verbeteren is ook de fusie geëvalueerd.



# Toekomstvisie: samen verder bouwen

Eind 2023 hebben wij onze ambities uit het koersplan 'Samen sterk voor woongeluk' vertaald in concrete plannen en doelstellingen voor 2024. Plannen die onlosmakelijk verbonden zijn met onze ambitie om maximaal bij te dragen aan onze maatschappelijke opgave.

Per thema geven we in het jaarplan 'Samen verder bouwen' focus aan wat we doen als organisatie en hoe we dat doen. In deze toekomstvisie is dat in grote lijnen weergegeven en halen we per thema de meest in het oog springende acties aan.

## Dichtbij en samen met onze bewoners

Vanuit de overtuiging dat wij als Cazas Wonen in staat zijn om buurten te mobiliseren, te inspireren en te helpen, is het onze uitdaging om de kracht van de wijken te verenigen en ons samen sterk te maken voor woongeluk. Daarvoor betrekken wij bewoners bij de ontwikkeling van onze gebieds-, wijk- en complexplannen. Daarnaast zorgen we voor een betere toegankelijkheid van onze kantoren. In 2024 zetten wij in op een grotere klanttevredenheid.

## Wij werken samen aan leefbare kernen en buurten

We leven in een tijd waarin veel speelt in de samenleving. Dat zien we terug in onze wijken. Niemand kan de problemen alleen oplossen en daarom gaan we zowel intern als extern intensiever samenwerken. Het is essentieel om onze bewoners en onze netwerkpartners (gemeente, zorg, politie, en welzijn) daarbij te betrekken. Samen met hen willen we woonzorgconcepten ontwikkelen. In IJsselstein starten we een pilot met Buurtvolk.

## Wij zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen

Naast een basiskwaliteit willen we dat onze bewoners in duurzame, betaalbare en comfortabele huizen wonen. Wat dat betekent, is voor iedere bewoner anders. Daarom moeten we ze kennen. Dat verwachten wij ook van onze ketenpartners met wie wij daarin samenwerken. We starten met de grote onderhoudsopgave in IJsselstein. Onze inzet baseren we op een visie op kwaliteit en een visie op passend wonen waarmee we aan de slag gaan.

## Wij werken aan duurzame en betaalbare woningen

De verduurzaming helpt om de woonlasten laag te houden, alleen dan is het voor ons een succes. Met ons gematigde huurbeleid houden we de huren zo betaalbaar mogelijk. We kijken niet alleen naar de huurprijzen, maar naar de totale woonlasten. We pakken de slechte labels aan en gaan onverminderd door met verduurzamen van ons bezit. In 2024 starten we een pilot circulaire bouw.

## Onze organisatie: hoe wij werken

Om onze ambities uit het koersplan te kunnen realiseren werken we aan inspirerend, verbindend en resultaatgericht leiderschap, een passende werkomgeving, een strategische personeelsplanning en dat we: samen durven doen.

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, waarbij we inventariseren of alle principes en bepalingen uit de Governancecode, de statuten en reglementen bestuur, RvC en Auditcommissie worden toegepast, hoe we dit doen en of er nog bijzonderheden zijn. Hierover rapporteren we aan het bestuur en de RvC. De visie op bestuur en toezicht houden, is in 2023 herzien in samenspraak tussen de RvC en de Directeur-bestuurder. Zij hebben de herziene visie in december 2023 vastgesteld.

## Het visitatierapport 2023 stimuleert en daagt uit

Eind 2022 begin 2023 hebben we, na één jaar uitstel vanwege de fusie, in opdracht van Bestuur en RvC de visitatie laten uitvoeren door Raeflex.

**“Een corporatie met lef. Lef in het aangaan van de fusie, lef om een eigen breed volkshuisvestelijk ingestoken koers te kiezen en lef om positie in te nemen in de verschillende gemeenten in het werkgebied en daar via maatwerk per gemeente tot aansprekende prestaties en nieuwe initiatieven te komen”.**

Zo wordt Cazas Wonen in het Visitatierapport 2023 gekenschetst en daar zijn we trots op. Cazas Wonen is in 2022 ontstaan uit de fusie van GroenWest en Provides. Op het moment van visitatie is de organisatie volop in ontwikkeling. Het fundament hiervoor vormt ons nieuwe en ambitieuze Koersplan 2023 - 2026 ‘Samen sterk voor woongeluk’, een brede volkshuisvestelijke koers die we mét bewoners en partners varen. We schromen daarbij niet om zo nodig (een tijdje) op kop te varen, juist wanneer het zoeken is. Het oordeel van de visitatiecommissie zien wij dan ook als goede wind in de zeilen.

Essentieel is dat er vertrouwen is in dat we de opgaven met onze bewoners en andere partners kunnen en gaan doen. De visitatie wijst uit dat dit bij belanghebbenden zo is. Er is vertrouwen in onze brede taakopvatting: naast van de stenen, zijn we vooral van de bewoners. Er wordt gezien dat we op diverse terreinen initiatief tonen. Er wordt ook gezien dat we continu willen innoveren. Het wordt aangemoedigd dat we er waar nodig in complexen en wijken zijn en nóg meer willen zijn, om te zorgen voor buurten waar het prettig samenleven is.

De aanbevelingen in het visitatierapport sluiten goed aan op onze nieuwe koers. Een nog stevigere inzet op bewonersparticipatie is een belangrijk speerpunt. We kunnen het alleen goed voor onze bewoners doen als we met elkaar in verbinding staan.



## Bestuursverslag

Cazas Wonen heeft een fijne en betrokken gesprekspartner aan de Huurdersvereniging Weidelanden. De Huurdersvereniging heeft opnieuw het initiatief genomen tot het opzetten van klankbordgroepen om een nog representatiever en kritischer sparringpartner van ons te zijn. Dit waarderen we en ondersteunen we van harte.

Het visitatierapport biedt Cazas Wonen dus goede handvatten en vertrouwen om samen met bewoners en partners scherp te varen richting de gezamenlijke doelen.

### **Onze juridische structuur is zo eenvoudig mogelijk**

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het vanwege risicomangement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Eind 2022 hebben we één verbinding waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen. Dit betreft Providence B.V. waarin we enkele grondposities in IJsselstein hebben ondergebracht met als doel de beperking van mogelijke risico's bij een toekomstige ontwikkeling te beperken.

Huize Nijvelt

# STERK SOCIAAL BELEID

de kracht  
van cazas  
samen sterk voor woongeluk

“Dankzij het sterke sociale beleid van Cazas, de vrijheid om dingen buiten de kaders op te lossen en bakken met geduld, wordt er veel goeds bereikt. Zo werken we samen aan leefbare kernen en buurten.”

Maddy Bos, Sociaal Beheerder,  
sinds 1 januari 2024 Projectleider Gemengd Wonen



# Risico- paragraaf





# Risicoparagraaf

Om onze doelstellingen te realiseren, nemen we risico's. Daarbij zoeken we steeds naar de balans tussen doelen behalen en risico's beheersen. Hiervoor hebben we een management control framework ingericht. Robuust om de belangrijkste risico's op te kunnen vangen, maar ook wendbaar om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en een aanpassing van de doelstellingen.

## Risicobeheersing van Cazas Wonen in vogelvlucht

Jaarlijks actualiseren we onze strategische risico-inventarisatie. We gebruiken hiervoor het model dat is ontwikkeld door Accent Advies. We scoren de in het model opgenomen risico's op kans en impact met alle leidinggevenden en een aantal key-functionarissen. Business-control en organisatiecontrol begeleiden dit proces. Op basis hiervan komt er een gedragen gemiddelde score per risico. We houden daarbij de ruimte open om strategische risico's die niet in het model staan, maar die wel door MT/bestuur worden onderkend toe te voegen.

Voor de identificatie en beheersing van frauderisico's laten we ten minste elke drie jaar een externe frauderisico analyse uitvoeren door een gerenommeerd forensisch accountantsbureau. De rapportage agenderen we samen met de bestuurlijke reactie in de Auditcommissie en de RvC. De aanbevelingen daaruit verwerken we daar waar en wanneer nodig.

Aan de hand van de periodieke (jaarlijkse) risico-inventarisatie en de jaarstukken bespreken bestuur en Raad van Commissarissen een actualisatie van de strategisch-tactische risicobeoordeling. De voortgang van de beheersmaatregelen met betrekking tot top-risico's daaruit worden in de tertiaal-rapportages gevolgd.

## We hanteren het drie-lijnen model voor onze management control

Ons operationele risicomangement hebben we ingericht volgens het drie-lijnen model. Hierin is de eerste lijn verantwoordelijk voor de primaire beheersing van de risico's die ze aangaat. Zo kennen beslisdocumenten en rapportages over vastgoedprojecten een risicoparagraaf en inventariseren proceseigenaren de belangrijkste operationele risico's. De tweede lijn wordt gevormd door de business controllers en de projectcontroller die de eerste lijn ondersteunen met risk assessments, analyses, interne controles en rapportages. De organisatiecontroller (belast met de wettelijke control-functie) stelt vast dat het spel tussen de eerste en tweede lijn goed gespeeld wordt en formuleert een oordeel over de effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering.

In de risicobeheersing op operationeel gebied zijn we stappen aan het zetten. Deze risico's werden in het verleden vooral impliciet beheerst. In het project 'optimalisering primaire processen' hebben we afgesproken per primair proces een control framework op te stellen waarin we ook de belangrijkste binnen het proces onderkende risico's (de key-risks) en beheersmaatregelen opnemen.

## Risicoparagraaf

### Risicoperceptie is licht gedaald ten opzichte van 2022

Uit de inventarisatie van eind '23 blijkt dat onze risicoperceptie licht is gedaald ten opzichte van vorig jaar. Toen was de gemiddelde K (kans) x I (impact) score nog bijna 32. Nu ligt deze met een kleine 28 wat lager. Dit betekent dat er iets meer comfort is bij bestuur, MT en leidinggevenden over de ernst en de beheersing van de externe strategische risico's.

Betaalbare woningen beschikbaar stellen aan onze doelgroepen in het werkgebied, dat is onze maatschappelijke hoofdtaak. Daartoe investeren we ons vermogen zo verantwoord mogelijk in onze woningportefeuille. Dit doen we met:

- een ambitieus nieuwbouwprogramma;
- betaalbaar huurbeleid;
- goed onderhoud en verbetering van de woningvoorraad;
- passende bedrijfsvoering en
- een passende leningenportefeuille.

Daarbij leiden de landelijke prestatieafspraken uit 2022 tot extra investeringsopgave:

- in de realisatie van tijdelijke of flexwoningen;
- het verbeteren van de ruim 1.000 woningen met slechte energielabels vóór 2028;
- de extra huurmating in plaats van de inflatie in combinatie met de huurverlaging voor de laagste inkomens per 1 juli 2023;
- het toevoegen van ongeveer 330 middenhuurwoningen tot en met 2030.

### Risicobereidheid is onveranderd

Onze risicobereidheid sluit aan bij onze ondernemingsstrategie. Begin 2023 stelden we het Koersplan (2023 - 2026) vast. Daarin leiden de thema's 'Zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen' en 'Werken aan duurzame en betaalbare woningen' tot grotere risicobereidheid.

### Risicobereidheid bij 'Zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen'

We hebben een forse doelstelling op het gebied van beschikbaarheid, de uitbreiding van de woningvoorraad. Om deze doelstelling te realiseren, zijn we bereid meer risico's te nemen. De diversiteit in soorten projecten die we oppakken, neemt toe. We investeren in kleinere kernen. We nemen daarbij genoegen met gemiddeld lagere geprognosticeerde rendementen dan in het verleden. We bewaken hierbij wel een zuivere besluitvorming, al komt deze af en toe onder druk wanneer bijvoorbeeld bij tenders doorlooptijden kort worden.

### 'Werken aan duurzame en betaalbare woningen' vraagt om innovatie

We investeren flink in de verduurzaming van onze woningvoorraad; de komende jaren in het bijzonder in IJsselstein. Het tussenstation van gemiddeld label B zijn we gepasseerd: circulaire en energieneutrale woningen in 2050 bereiken we alleen door innovatie met isolatie en installaties, en door bewoners te betrekken bij de verduurzaming door gedragsverandering. We starten daarom samen met bewoners (kleinschalige) experimenten. Ook voortzetting van het programma zonnepanelen is zo'n voorbeeld. Deze innovaties beschouwen we als een beheerste vorm van risico. Op het gebied van betaalbaarheid kiezen we ervoor om 55% van onze woningen beneden de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens aan te bieden. Daarmee beperken we onze investeringscapaciteit bewust, een hogere gemiddelde streefhuur betekent immers meer investeringsruimte. We gaan daarbij nadrukkelijker kijken naar woonlasten en zeker niet alleen naar huurlasten.

### Risicobereidheid bij 'Samen werken aan leefbare buurten en wijken' is lager

Dit uit zich vooral in de blijvende uitbreiding van de capaciteit op het gebied van Wijkbeheer en Sociaal



## Risicoparagraaf

beheerders/woonconsulenten. Daarbij zijn we ook bereid te investeren in bewonersparticipatie en volop in te zetten op samenwerking met onze partners zoals gemeenten, welzijnsorganisaties, politie en onze ketenpartners. Ook hier zien we daarmee onze bereidheid tot inzet van ons vermogen. We nemen daarbij bewust risico op het gebied van efficiency en de bedrijfslasten.

### **‘Dichtbij en samen met onze bewoners’: samen met onze ketenpartners de klanttevredenheid verbeteren**

We accepteren meer financieel risico op het gebied van de onderhoudslasten, maar dit moet wel leiden tot een verbetering van de ervaren dienstverlening en woningkwaliteit door onze bewoners. Daar werken we de komende tijd samen met onze ketenpartners hard aan.

Daarnaast hebben we een toenemende wens om klantdata in te zetten voor gericht onderzoek, communicatie en handelen. Hierbij moeten we alert zijn op bijvoorbeeld privacyrisico's. We zijn ons daarvan bewust en houden daarmee rekening in onze keuzes. In het kader van de fusie hebben we tijdelijk geaccepteerd dat we onze strategische doelstelling op het gebied van klanttevredenheid niet behaalden. Vanuit het nieuwe Koersplan accepteren we dit niet langer. Daarom zijn we een project gestart om vooral de ervaren klantwaarde van de primaire processen te verbeteren. Daarnaast start in 2024 een programma waarmee we onze RGS-methodiek een opfrisser geven; uit een evaluatie in het najaar van 2023 bleek dat op dit vlak behoorlijke verbetering mogelijk is.

### **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 een grote impact. Wij vinden verantwoorde en integere bedrijfsvoering erg belangrijk. Daar hoort het voldoen aan de voor ons geldende wet- en regelgeving bij. Daarom hebben wij verschillende maatregelen genomen om ons daarin te ondersteunen. De primaire verantwoordelijkheid voor de naleving van wet- en regelgeving ligt bij Casas Wonen in de eerste lijn. Zij kunnen daarbij een beroep doen op ondersteuning door onze bedrijfsjurist, de business controllers en externe (juridische) expertise. Enkele voorbeelden hiervan zijn een standaard juridische adviesaanvraag bij opdrachtverstrekking rondom 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 betrokken 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 het optreden van frauderisico's zoveel mogelijk te voorkomen. Naar aanleiding van de (beperkte) frauderisicoanalyse die we in 2021 hebben laten uitvoeren, beoordelen we de frauderisico's als beheersbaar. In 2024 zullen we de frauderisicoanalyse herzien. Hierna volgt een korte beschrijving van de generieke waarborgen die we hebben ingebouwd in onze bedrijfsvoering en de maatregelen op specifieke frauderisico's.

#### **• Generieke maatregelen**

In veel processen is het 4-ogen principe opgenomen. Toekenning van rechten wordt volgens deze processen en de procuratie- en mandateringsregeling gedaan. Business control beoordeelt standaard elke aanvraag tot wijziging van rechten van een functionaris. In

## Risicoparagraaf

interne controles wordt vastgesteld of dit juist wordt toegepast en nageleefd. Ten slotte houdt de organisatiecontroller een overzicht bij van meldingen met een link naar integriteit; onze moresprudentie. Deze bespreken we tweemaal per jaar met het MT en jaarlijks met de RvC en leidinggevenden.

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

In deze regeling hebben we vastgelegd tot welke rechtshandelingen onze medewerkers bevoegd zijn. Als onderdeel van de organisatorische fusie is de regeling in 2022 opnieuw op- en vastgesteld door het bestuur. Alle teams zijn geïnformeerd over de toepassing van deze regeling. De integriteitscode en de meldprocedure bij vermoeden van misstanden zijn in 2023 wederom geactualiseerd en breed gecommuniceerd.

- **Maatregelen in het inkoopproces**

In het inkoopbeleid hebben we opgenomen hoe Casas Wonen Co-Makers transparant selecteert en periodiek beoordeelt. Hierdoor, in combinatie met onder andere functiescheiding, drempelbedragen en het meer-ogenprincipe en de inzet van een externe kostendeskundige en expertise op het gebied van inkoop, worden frauderisico's in het inkoopproces beheerst.

- **Maatregelen in het betaalproces**

In het betaalproces hebben we 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** zijn toegelicht in het hoofdstuk Leefbaarheid van dit jaarverslag.

- **Maatregelen bij verkopen**

Zekerheid over de juiste verkoopopbrengst zonder bevoordeling van een partij verkrijgen we door taxaties altijd te laten opstellen door een externe taxateur die is aangesloten bij het NRVT. We evalueren de relatie met taxateurs en makelaars periodiek vanuit onze Inkoopadviseur.

### Externe ontwikkelingen hebben (potentieel) grote impact

Externe ontwikkelingen waarop we weinig tot geen invloed hebben, kunnen grote impact op de realisatie van onze doelstellingen hebben. Dit zijn veelal risico's die voor alle corporaties gelden en waarvan de beheersing vooral bestaat uit anticiperen, accepteren en het beheersen of beperken van de eventuele gevolgen. De belangrijkste zijn:

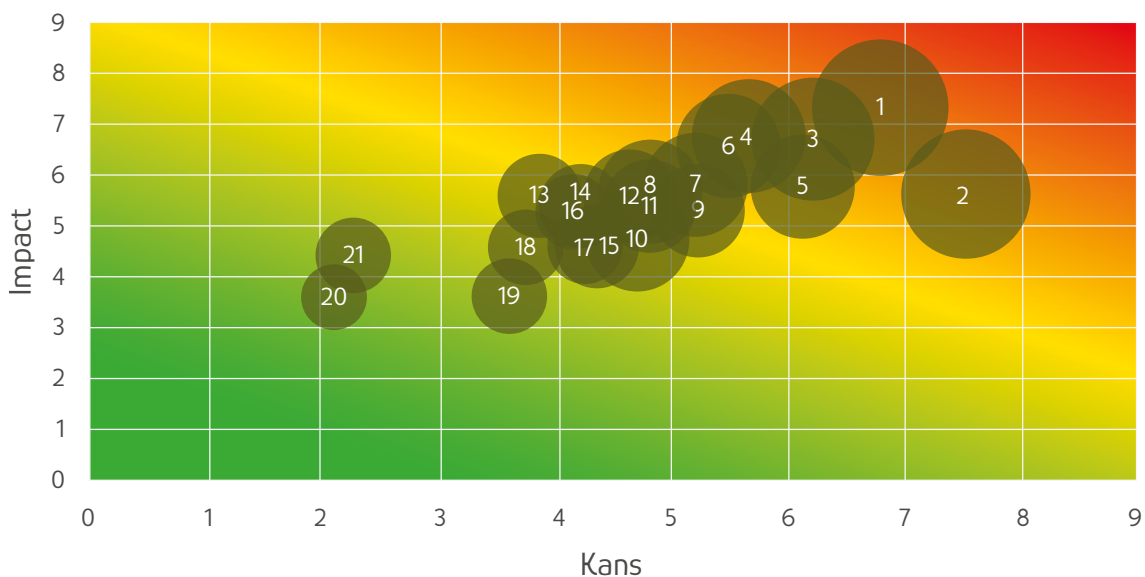
- de stijging van bouwkosten in combinatie met een tekort aan bouwcapaciteit en beschikbare bouwmaterialen;
- een toenemend aandeel van kwetsbare bewoners in onze wijken in combinatie met het verder onder druk komen van de leefbaarheid in onze wijken als gevolg van verschillende maatschappelijke ontwikkelingen;
- door krapte op de arbeidsmarkt onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel;
- het risico dat we getroffen worden door en onvoldoende beschermd zijn tegen een cyberaanval;
- majeure veranderingen van rente en inflatie.

### We hebben de belangrijkste risico's in beeld

Het samenspel van externe factoren met onze ambities en risk appetite is bepalend voor de strategische risico's die wij lopen. In de kans-impact-analyse hebben we de belangrijkste risico's weergegeven. Voor de top zeven geldt dat we daar dagelijks of op korte termijn last van ervaren of nadrukkelijk aandacht aan moeten besteden. Dit doen we door de ontwikkelingen en de effectiviteit van onze beheersmaatregelen met betrekking tot deze risico's te volgen in onze tertiaalrapportages.

# Risicoparagraaf

## Risicobeoordeling



## 2023

Nr.	Risico	Score
1	Stijging bouwkosten in combinatie met een tekort aan bouwcapaciteit en beschikbare bouwmaterialen	48,8
2	De leefbaarheid in wijken komt verder onder druk, onder andere door toenemend aandeel kwetsbare huurders en andere maatschappelijke ontwikkelingen	42,9
3	Door krapte op de arbeidsmarkt onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel	41,0
4	Onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen	39,9
5	Onvoldoende beschikbaarheid van ontwikkel- en nieuwbouwlocaties	36,7
6	Niet realiseren van maatschappelijke opgave	34,3
7	Toenemende afhankelijkheid van data/leveranciers	31,6
8	Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	28,6
9	Betaalbaarheid huurder onder druk	28,5
10	Te ambitieuze duurzaamheid opgave	28,2
11	Toename veiligheidsincidenten	25,5
12	Onvoldoende aanpassingen aan klimaatveranderingen	25,5
13	Onaantrekkelijkheid corporatie sector als werkgever	22,3
14	Onverwachte demografische ontwikkelingen	22,3
15	Toekomst bestendigheid corporatie model	21,5
16	Toenemende lastendruk van 'overheidswege'	21,1
17	Onvoldoende innovatief ICT vermogen	20,1
18	Negatieve beeldvorming; afbreuk maatschappelijk draagvlak	17,3
19	Nieuwe vormen van sociaal activisme	13,2
20	Beperking toegang tot financiering	12,5
21	Afbrokkelende financiële solidariteit in het stelsel	11,2

## Risicoparagraaf

Van de risico's uit voorgaande tabel kiezen we ervoor de top zeven en het risico van 'Majeure veranderingen van rente en inflatie' actief te monitoren en daar specifieke beheersmaatregelen op te zetten. Deze risico's hebben de grootste potentiële kans en impact om het bereiken van onze strategische doelstellingen te doorkruisen. We doen dat door middel van updates in onze tertiaalrapportages over de ontwikkelingen door de risico-eigenaren.

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

Dit risico betreft enerzijds de blijvende onzekerheid rondom de prijsontwikkelingen de capaciteit in de bouwsector en anderzijds de beschikbaarheid en kwaliteit van de dienstverlenende capaciteit bij met name onze gemeenten op het gebied van RO-procedures en toezicht. We beheersen dit risico door (blijvend) verhoogde inzet van onze ontwikkelcapaciteit (op de afdeling Projectontwikkeling) en een proactieve inzet bij het ambtelijk en bestuurlijk overleg bij vooral de gemeenten en wanneer van toepassing de provincie. Waarbij we niet schromen om onze gemeenten aan te bieden de capaciteit te helpen leveren. We hebben minder invloed op de beschikbaarheid van bouwmaterialen. Hierbij zijn we vooral afhankelijk van de effecten van buitenlandse ontwikkelingen. Deze volgen we uiteraard scherp en waar mogelijk anticiperen we door proactieve samenwerking met onze bouwers. We blijven ons inzetten voor starters, bijvoorbeeld met behulp van loting.

Hoewel de meeste gemeenten in ons werkgebied inmiddels een minimumpercentage sociale huurwoningen bij nieuwbouw hanteren, blijven we in de praktijk geconfronteerd worden met trage planprocedures maar ook de politieke onwil om beschikbare (uitbreidings-)locaties op korte termijn

in te zetten. We beheersen dit risico met een blijvende inzet op onze ontwikkelcapaciteit en een proactieve inzet bij het ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeenten en zo mogelijk de provincie.

### **Leefbaarheid 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, buurt buddy's en welzijnsorganisaties. We monitoren de ontwikkelingen in de wijken en buurten. Naar aanleiding daarvan nemen we waar nodig actie. Het beïnvloeden van de spreiding van de populatie is lastiger geworden door de toenemende opgave m.b.t. uitstroom uit maatschappelijke opvang en huisvesting van statushouders. We bekijken nu of we groepen gecontroleerd kunnen clusteren in overleg met welzijns- en zorgorganisaties, bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten.

De nog steeds toenemende ongelijkheid komt relatief harder aan bij kwetsbaren en draagt bij aan het groeien van deze groep. Andere factoren van groei van de groep kwetsbaren zijn; vergrijzing en daarmee de groei van ouderen met dementie die thuis wonen, de uitstroom MOBW en de stroom statushouders met steeds meer groeiende aanpassingsproblemen. Hoewel het aandeel kwetsbaren in absolute en relatieve zin toeneemt, zijn er geen nieuwe groepen kwetsbaren die een beroep (gaan) doen op onze dienstverlening. Vanwege de steeds toenemende economische ongelijkheid scharen we ook financiële kwetsbaren onder deze groep. Daarbij is er vaak sprake van achterliggende problematiek die zich uit in huurachterstanden/financiële kwetsbaarheid. Wel zien we dat het toegenomen aantal doelgroepen waar we ons op richten verdringingseffecten kunnen hebben. Kwetsbaren zullen waarschijnlijk ook moeilijker

## Risicoparagraaf

aansluiten bij onze doelstellingen met betrekking tot bewonersparticipatie en bewonersinitiatieven, gewoonweg omdat ze een bestaanscrisis ervaren. Er is hierbij een mogelijke beheersmaatregel: we kunnen de voorrang voor bewoners met laag inkomen op woningniveau aanpassen om daarmee een betere mix te creëren van bewoners binnen complexen waar nu een clustering van problematiek ontstaat. Andere beheersmaatregelen zijn het aangaan van betere/ gestructureerde samenwerkingverbanden met GGZ instellingen, vluchtelingen werk, gemeenten en tal van andere partijen binnen het maatschappelijk middenveld.

### **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 van de organisatie op het gebied van HRM in het algemeen dan in het verleden. Vandaar dat we vooralsnog blijvend inzetten op een zowel kwalitatieve als kwantitatieve verruiming van de capaciteit van onze afdeling HRM.

### **Het risico van het doorbreken van IT- en datasecuritymaatregelen neemt toe**

Het lijkt erop dat dit meer een zekerheid is geworden dan een risico en er is duidelijk sprake van een wapenwedloop. De beheersing hiervan doen we door een bewuste afweging van gebruiksgemak en (data-) veiligheid bij de inrichting van onze applicaties. Ook passen we op ons netwerk een verdere compartimentering van data toe om de veiligheid van onze data en systemen te verbeteren. We hebben begin 2023 door een externe partij een cybersecurity scan laten uitvoeren om het belangrijkste verbeterpotentieel op dit gebied te identificeren. Dit verbeterpotentieel pakken we nu structureel aan, onder andere door middel van het Project Informatiebeveiliging en Privacy (PIP). Ook

testen we onze veiligheidsmaatregelen door back-up- en recovery afspraken met onze IT-partners en regelmatige "penetration tests".

### **Onvoldoende beschikbaarheid van ontwikkel- en nieuwbouwlocaties**

Dit risico is relatief lager beoordeeld, maar scoort nog altijd hoog. De beheersing doen we vooral door de blijvende inzet van onze ontwikkelcapaciteit (op de afdeling vastgoedontwikkeling) en een proactieve inzet bij het ambtelijk en bestuurlijk overleg. Ook kiezen we er soms bewust voor om de publiciteit te zoeken in de plaatselijke media om daarmee te helpen de druk op onze partners te vergroten.

### **Toenemende afhankelijkheid data die beheerd wordt en is opgeslagen bij leveranciers**

Dit risico kent een samenhang met het hierboven genoemde risico van het doorbreken van onze IT- en datasecurity. Het is een feit dat steeds meer van onze data buiten onze interne IT-infrastructuur is/ wordt opgeslagen. Dit geldt voor vastgoeddata die bij onze onderhoudspartners in beheer is, maar ook voor de data die in onze kernapplicaties zoals Tobias365, ons document management systeem (DMS) en ons CMS. Hiervoor gelden ook de beheersmaatregelen zoals hierboven beschreven, aangevuld met een goed opgezet en werkend leveranciersmanagement. Hieraan wordt gewerkt samen met onze adviseurs Inkoop en Contractmanagement.

Intern voeren we het gesprek of we dit risico willen verbreden naar een algemeen strategisch risico met betrekking tot de afhankelijkheid van partners/ leveranciers. Immers, als gevolg van onze keuzen voor RGS en de steeds toenemende 'verSAAS-ing' van onze IT worden we voor het realiseren van onze doelen steeds afhankelijker van het presteren van die IT- en onderhoudspartners.



## Risicoparagraaf

De afdelingen Vastgoedonderhoud en Informatie-management hebben hierin de belangrijkste taak, daarbij ondersteund door onze Inkoopadviseur.

De vraag met betrekking tot de verbreding van dit strategische risico nemen we mee in de update van onze inventarisatie in 2024.

### Het risico van majeure veranderingen in rente en inflatie

We hebben ons financieel beleid in 2023 herzien. Onderdeel daarvan was de wijze waarop we de macro-economische risico's beheersen. We hebben besloten

dat we bij onze meerjarenbegroting ten minste jaarlijks een zogenaamde Monte Carlo analyse uitvoeren. Door middel van deze analyse wordt de kans berekend dat wij, gegeven de vastgestelde meerjarenbegroting, als gevolg van macro-economische schommelingen binnen vijf, respectievelijk tien jaar de grenzen doorbreken die WSW en Aw hebben gesteld aan onze financiële continuïteitsratio's (ICR, LtV en solvabiliteit). Daarbij vragen we aan bestuur, MT en leidinggevenden de tolerantie uit die zij acceptabel vinden op een overschrijding van onze continuïteitsratio's binnen respectievelijk vijf en tien jaar.

### Uit de Monte Carlo analyse bij de meerjarenbegroting 2024-2033 komen de volgende overschrijdingskansen voor de DAEB-tak:

Continuïteitsratio	Overschrijdingskans 2028	Overschrijdingskans 2023
ICR	8%	28%
LtV	20%	38%
Solvabiliteit	12%	30%
<b>Tolerantie 2023</b>	<b>23%</b>	<b>40%</b>

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de overschrijdingskansen beneden de tolerantie liggen. Hierbij is het van belang op te merken dat onze toleranties rond het gemiddelde in de sector liggen. Van belang is dat we beschikken over een voldoende remweg ofwel tijd om in te grijpen, wanneer een eventuele overschrijding van de continuïteitsratio's dichterbij komt. Over deze remweg beschikken we.

Belangrijke kanttekening bij onze meerjarenbegroting 2024-2033 is dat wij met deze begroting de doelstellingen uit onze portefeuillestrategie (nog) niet zullen bereiken. Onze meerjarenbegroting 2024-2033 is vooral vanuit het aspect realisme opgesteld en weerspiegelt de opgave niet volledig. Dit is het

gevolg van de keuzen die wij, onder invloed van de zwaardere eisen aan realisme en haalbaarheid van de meerjarenbegroting die door de externe toezichthouders (Aw en WSW), hebben gesteld.

Inflatie is voor onze financiële sturing van cruciaal belang. Na twee jaar met hoge inflatie percentages, zien we de invloed daarvan op al onze inkopen. De bevrozing van de huren in 2021 en de huurverlaging voor huishoudens (bewoners) met inkomens  $\leq 120\%$  bijstandsniveau in 2023, betekende een stevige aanslag op de financieringsruimte voor nieuwe woningen en verbetering van de bestaande woningvoorraad. Voor de korte tot middellange termijn rekenen we met de door de Aw en WSW

## Risicoparagraaf

voorgeschreven percentages. Voor de lange termijnverwachting rekenen we met een voorzichtige huurprijsontwikkeling van gemiddeld 2%.

De jaren tot 2022 werden gekenmerkt door een aanhoudend lage rentestand. We hebben hiervan gebruik kunnen maken, doordat we een relatief groot deel van onze leningenportefeuille hebben kunnen aflossen, waarbij we de herfinanciering hebben gerealiseerd tegen lage rentetarieven. De rente is in 2022 en 2023 gestegen. Deze trend lijkt eind 2023/voorjaar 2024 enigszins tot stilstand te komen. We hebben onze leningenportefeuille inmiddels zodanig gestructureerd dat we nu 1,94% gemiddelde rente betalen over het vreemde vermogen en een goed gespreide vervalkalender hebben. Daarmee hebben we de kwetsbaarheid van ons businessmodel de afgelopen periode kunnen verminderen.

Qua financiële instrumenten doen we de beheersing van het renterisico 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 een jaar, maar er moet ook enige beweging mogelijk zijn om aanpassingen door te voeren.

Ook in 2023 hebben we geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ingezet. In de jaarrekening gaan we nader in op de stand van zaken rond onze derivatenportefeuille (payer swaps en roll-over-leningen waarvan de laatste in 2013 is afgesloten) 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). We constateren dat onze interne beheersing te lijden heeft gehad van de enorme aandacht die intern aan de organisatorische en administratieve fusie is besteed. Daarom hebben we in 2023 een tweetal projecten opgestart die zich nadrukkelijk richten op een verbeterslag daarin. In 2024 vullen we deze twee projecten aan met een meerjarige programmatische aanpak voor de verbetering van onze RGS-systematiek en werkwijzen.



A woman with short brown hair, wearing a dark blue blazer over a white t-shirt and dark trousers, stands in a lush garden. She is holding a large umbrella with orange, white, and green panels. To her left is a large, yellow, adjustable desk lamp. The garden is filled with various plants, including tall grasses and colorful flowers. In the background, a modern building with large windows and a door is visible. The overall scene is bright and cheerful.

# OP DE GOEDE WEG

de kracht  
van cazas  
samen sterk voor woongeluk

"We zijn met het Koersplan duidelijk op de goede weg. Het is een goede basis om vol in te zetten op mooie woonvormen voor onze bewoners, waar ontmoetingen en fijn sociaal contact vanzelfsprekend zijn."

Mireille van den Pol, Ontwikkelmanager

# Verslag RvC

Raad van Commissarissen





## Verslag van de 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.**

Cazas Wonen is in 2023 goed voor de dag gekomen. Na alle veranderingen in 2022, het eerste jaar van de fusie, en het afronden van het project i-Merge, waardoor er met één primair systeem kon worden gewerkt, zagen wij een organisatie die klaar was voor, en zin had in, haar nieuwe toekomst. Cazas Wonen is aan de slag gegaan om nog betere dienstverlening op maat voor haar bewoners te realiseren. Het Koersplan werd omarmd en verder vorm gegeven. In onze vergaderingen zagen we ambitieuze plannen voorbij komen die het Koersplan tot bloei laten komen en het bestuur en MT lieten zich zien als de voortrekkers daarvan. Of zoals de visitatiecommissie in haar rapport constateerde: Cazas Wonen is een corporatie met lef.

De leden van de Raad van Commissarissen hebben die hoeveelheid lef ook zelf mogen ervaren tijdens verschillende bijeenkomsten: de oplevering van nieuwe woningen in Mijdrecht, Montfoort en Woerden, de start van de projecten De Waag en HOTA in respectievelijk Woerden en Utrecht. Ook bij bewonersbijeenkomsten en tijdens contacten met medewerkers bij feestelijke evenementen van Cazas Wonen zelf en bij de gesprekken die wij formeel en informeel voerden met de belanghouders van Cazas Wonen.

Op het gebied van nieuwbouw, sloop-nieuwbouw en renovatie komt de organisatie steeds meer op stoom. Onderhoud en verduurzaming had in 2023 veel aandacht. Voor de projecten in IJsselstein, waar Cazas Wonen de komende jaren vele miljoenen



investeert, is een speciaal Herstructurerings-team opgericht. Het gaat hier om bewoners die vanwege onze inspanningen vaak lang hun huis uit moeten om die vernieuwing mogelijk te maken. Dat vergt een klantgerichte aanpak. Plannen waarvoor de organisatie niet over één nacht ijs is gegaan. Er is geluisterd naar de bewoners en er wordt zoveel als mogelijk en verantwoord is, rekening gehouden met hun wensen. Deze projecten zorgen ervoor dat gewilde en relatief grote woningen voor de komende decennia beschikbaar blijven.

Veel aandacht is ook besteed aan de betaalbaarheid met het doorvoeren van huurverlagingen en er zijn, naast het geven van tips, concrete maatregelen getroffen om de energielasten te beperken.



## Verslag van de Raad van Commissarissen

Ook dit jaar hebben wij met plezier en voldoening ons werk als interne toezichthouder kunnen doen. Medio 2023 heeft een van de leden op eigen initiatief voortijdig haar lidmaatschap beëindigd en begin 2024 hebben twee leden afscheid genomen vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur. Inmiddels zijn twee nieuwe leden gevonden die begin 2024 tot de Raad van Commissarissen toe zullen treden. Wij vonden het een voorrecht om in deze dynamische

periode samen te werken met Jaap Schepen en Bote de Vries. Hierna kijken wij terug op het laatste jaar waarin zij hun gewaardeerde inbreng hebben gehad.

### **Mr. C.E. Schouten**

Voorzitter Raad van Commissarissen,  
Cazas Wonen

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Over besturen en toezicht houden

#### De Governancecode Woningcorporaties 2020

De Raad van Commissarissen hecht 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. De Raad onderschrijft de principes van de code en leeft alle bepalingen daarvan na. Deze en andere relevante stukken vindt u terug op de website van Cazas Wonen.

### Verantwoordelijkheden Raad van Commissarissen

#### Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

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 medeopdrachtgever voor de visitatie. Dit jaar heeft Raeflex de maatschappelijke visitatie uitgevoerd. Begin 2023 is het visitatierapport en de bestuurlijke reactie opgeleverd. De visitatieperiode strekte zich voor oud-GroenWest uit van 2018 tot 2021, voor oud-Provides over 2021 en voor Cazas Wonen over 2022. De Raad is verheugd met de uitkomst van de visitatie en de constatering dat Cazas Wonen een corporatie is met lef. Het aandachtspunt dat toeziet op de Raad nemen we ter harte.

#### Legitimatie

Het handelen van de Raad is 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 de Auditcommissie.

De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet. Het reglement Remuneratie selectiecommissie is op één punt aangepast en vastgesteld. De Visie besturen en toezicht houden is dit jaar aangepast en omgezet naar Cazas Wonen en door het bestuur en de Raad vastgesteld.

#### Toezichts- en toetsingskader

De Raad hanteert een toezichts- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de formele externe kaders, zoals Woningwet, BTIV, de Governancecode, 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 en het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling. Ten slotte omvat het de besturings- en beheersingskaders, zoals onder andere het ondernemingsplan, de prestatieafspraken met de gemeenten, portefeuillestrategie, het huurbeleid, het jaarlijkse activiteitenplan, de (meerjaren) begroting en treasuryjaarplan, en het prestatie- en risicomanagement.

### Verslag vanuit de toezichthoudende rol

#### Eigen visie op toezicht

De Raad en Directeur-bestuurder hebben een gezamenlijke visie op toezicht. Een goed samenspel tussen bestuur en toezicht stelt eisen aan de inrichting van governance en aan de houding van hoe zowel de Directeur-bestuurder als toezichthouder werken.

In zijn toezicht richt de Raad zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen

## Verslag van de Raad van Commissarissen

passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan. Bij hun taakvervulling richten de commissarissen zich op het belang van de corporatie, op het te behartigen maatschappelijk belang en op het belang van de betrokken belanghebbenden. Primair de bewoners en woningzoekenden en de gemeenten in het werkgebied van Cazas Wonen. De Raad heeft oog voor de (toekomstige) bewoners en hun zorgen over bijvoorbeeld de inflatie, energiekosten en eenzaamheid en draagt graag zijn steentje bij aan kwalitatief goede, duurzame, betaalbare en beschikbare woningen. Ten slotte is de Raad bereid de grenzen van het financiële kunnen op te zoeken, echter staat de waarborging van de (financiële) continuïteit op de lange termijn van de corporatie wel voorop.

### **Toezicht op strategie**

De Raad houdt toezicht op de inhoud van de strategie van Cazas Wonen en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. In 2023 is ons koersplan 'Samen sterk voor woongeluk' vastgesteld. Hierin is onze opgave tot en met 2026 uitgewerkt en vastgelegd hoe Cazas Wonen dit invult en realiseert. Het jaarplan en de begroting 2023 zijn afgeleid van het koersplan. In het verlengde van het koersplan zijn in het najaar van 2023 door de organisatie de kernwaarden bepaald: Samen, Durven, Doen.

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

Er zijn presentaties gehouden over verschillende thema's: wonen, huisvesting, HRM, datagedreven

werken en sturen, de vertaling van het koersplan, organisatieontwikkeling en vastgoedonderhoud. Ook is een inspiratiesessie duurzaamheid en ketensamenwerking georganiseerd en een sessie door Finance Ideas over het financieel beleid en financiële sturing.

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

De Auditcommissie bestond uit drie leden van de Raad. Deze rapporteert haar bevindingen aan de Raad en adviseert de Directeur-bestuurder onder andere over financiën, prestatie- en risicomanagement en treasury. Dit jaar is er speciale aandacht voor het project i-Merge; de IT-integratie en deels upgrade van de fusievoorgangers. De Auditcommissie én 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. In de Auditcommissie zijn de jaarstukken 2022 van Cazas Wonen en het bijbehorend accountantsverslag besproken met de Directeur-bestuurder in het bijzijn van de accountant. Voorafgaand aan de vergadering van de Raad op 24 mei 2023 heeft het jaarlijks gesprek tussen de Raad en de accountant plaatsgevonden. In de Auditcommissie zijn als voorbereiding op de verantwoording over 2023 onder andere het controleplan en de managementletter 2023 op basis van de interim-controle van KPMG besproken. De begroting 2024 van Cazas Wonen inclusief de meerjarenprognose is op 22 november 2023 door de Raad goedgekeurd.

De Raad bespreekt een aantal maal per jaar de ontwikkeling van de belangrijkste risico's van Cazas Wonen met de Directeur-bestuurder. Dit gebeurt periodiek met de managementrapportages en de

## Verslag van de Raad van Commissarissen

rapportage van de organisatiecontroller. Daarnaast bespreekt de Raad jaarlijks de update van de strategische risico's. In 2023 is dit gebeurd in maart. Daarbij maken we gebruik van de strategische risicokaart voor de corporatiesector van Accent Advies. Deze update is voorafgaand besproken in de Auditcommissie. Tegen het einde van 2023 is het proces van herziening voor 2023/2024 gestart. 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**

#### **Algemeen**

In 2023 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 meerjarige afspraken gemaakt en stellen Cazas Wonen en de gemeente jaaragenda's vast. Met de gemeente Utrecht heeft Cazas Wonen een andere samenwerking en maken we afspraken in STUW verband waardoor we geen bilaterale jaaragenda's hebben.

Een aantal prestaties van de organisatie wil de Raad benoemen:

- het koersplan 'Samen sterk voor woongeluk';
- er zijn 231 woningen verduurzaamd naar ten minste label B;
- aan 236 woningen is groot onderhoud gepleegd;
- het totale investeringsbedrag voor onderhoud is 4 miljoen euro;
- plan voor realisatie van 162 flexwoningen Wetering-Zuid in Utrecht;

- opgeleverde nieuwbouwwoningen in Mijdrecht (61), Woerden (117), IJsselstein (#34);
- start bouw van de projecten De Waag in Woerden (128 woningen) en HOTA in Utrecht (247 woningen);
- het project i-Merge (IT-integratie) is in het verslagjaar afgerond.

### **Klachtenbehandeling**

Op 26 september 2023 is het jaarverslag van de regionale Klachtencommissie besproken in de vergadering van de Raad. Er is aandacht besteed aan onze leerpunten en de (proces)verbeteringen.

### **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 elk zelf een gemeente 'geadopteerd' en sluiten aan bij activiteiten of bijeenkomsten in de desbetreffende 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 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%). Op deze verbindingen kunnen we geen invloed van betekenis uitoefenen.

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2023 is KPMG voor de periode 2023-2026 (her-)benoemd als accountant.

De jaarlijkse contacten met de accountant verlopen als volgt:

<b>Wat</b>	<b>AC</b>	<b>RvC</b>
Auditplan accountant	Bespreking Auditplan in Auditcommissie	Auditplan ter informatie aan RvC.
Management letter	Accountant bij bespreking aanwezig	Bespreking zonder aanwezigheid accountant
Accountantsverslag (Rapportage Jaarrekening/jaarverslag)	Accountant bij bespreking aanwezig	Accountant bij bespreking aanwezig
Gesprek RvC/accountant zonder Directeur-bestuurder	Geen	Accountant spreekt jaarlijks met RvC zonder bestuur (voorafgaand aan bespreking accountantsverslag bij de jaarrekening)



## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad vervult de werkgeversrol van de Directeur-bestuurder. De Raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van de Directeur-bestuurder. Mevrouw Spanjaard is per 1 december 2021 voor de eerste keer benoemd als Directeur-bestuurder van toen nog GroenWest. Per 1 januari 2022 is zij Directeur-bestuurder van Cazas Wonen. In 2023 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

De beloning van de Directeur-bestuurder valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daarvan afgeleide Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Aan de Directeur-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 Directeur-bestuurder. De nevenfuncties van de Directeur-bestuurder zijn afgestemd met de Raad.

De Directeur-bestuurder heeft in overleg met de Raad een bestuurder-prestatiecontract voor 2023-2024 opgesteld. De voortgang en realisatie van de geformuleerde ambities is onder andere gevolgd via de reguliere managementrapportagestructuur, maandelijkse gesprekken Directeur-bestuurder en voorzitter van de Raad en reguliere vergaderingen van de Raad en de Auditcommissie. Daarnaast is er periodiek overleg tussen Directeur-bestuurder en de Remuneratiecommissie. In dit tweede jaar van Cazas Wonen lag de nadruk op de doorontwikkeling van de organisatie en onze dienstverlening.

## Drs. S.N. (Saar) Spanjaard, geboren 1976

<b>Functie</b>	Directeur-bestuurder
<b>Benoemd</b>	Benoemd 1 december 2021 tot en met 30 november 2025
<b>PE-punten 2023</b>	63
<b>Nevenfuncties</b>	Eigenaar Saar Advies Gevolmachtigde Douma projectmanagement Lid RvT Stadstheater Zoetermeer Voorzitter Stuurgroep AantotZet (Gezamenlijk initiatief van Utrechtse corporaties tot de doorontwikkeling van haar SROI-beleid) <ul style="list-style-type: none"><li>• WIJII (coöperatie die eigenaar is van een arbeidsmarktplatform)</li><li>• Onafhankelijk voorzitter Adviesraad Sociaal Domein Zoetermeer</li></ul>

De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de toelichting van de jaarrekening.

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### 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 managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en de effecten daarvan op de gewenste organisatiecultuur. De organisatiecultuur is aan de orde geweest in de gevoerde gesprekken en het open gesprek van de Raad met de organisatiecontroller.

Bestuur en MT stellen kaders waarbinnen de inhoudelijke experts van de organisatie hun werk zo optimaal mogelijk doen, met regelmatige en tijdige rapportages over voortgang en bijbehorende besluitvorming.

Het managementteam is actief in het uitvoeren en doorleven van haar integriteitsbeleid. Daarvoor wordt het overzicht 'moresprudentie' gebruikt dat ook jaarlijks in de Raad wordt besproken. Dit is een

overzicht van meldingen die medewerkers van Cazas Wonen bij hun leidinggevendend doen en meldingen op MT-niveau. 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 Samenstelling

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. De Raad borgt dat diverse leden ook een regionale binding hebben. 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.

#### De samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31-12-2023:

Naam	Functie	Termijn
De heer mr. C.E. Schouten	Voorzitter	01-11-2022 tot 01-11-2026
De heer drs. J.R. Schepen	Vicevoorzitter	04-02-2016 t/m 03-02-2024
De heer mr. B. de Vries	Lid (op voordracht Huurdersorganisatie)	01-01-2020 t/m 31-12-2023
Mevrouw drs. G.J. Topper	Lid (per 25-09 2023 op voordracht Huurdersorganisatie)	25-09-2023 t/m 24-09-2027
De heer O.H.J. Temminck	Lid	01-09-2021 t/m 31-08-2025 *h

\* h=herbenoembaar

## Verslag van de Raad van Commissarissen

Met het voortijdig aftreden van mevrouw M. Huffstadt per 9 mei 2023 is de samenstelling van de Audit- en Remuneratiecommissie gewijzigd. De Auditcommissie bestaat per 9 mei 2023 uit mevrouw Topper, de heren De Vries en Schepen (voorzitter). De Remuneratiecommissie bestaat uit de heer Temminck (voorzitter) en de heer Schouten. Per 1 september 2023 bestaat de Auditcommissie uit de heren De Vries, Schepen (voorzitter) en Temminck en de Remuneratiecommissie uit mevrouw Topper (voorzitter) en de heer Schouten. In dit jaar is mevrouw Topper herbenoemd voor een tweede termijn als lid van de Raad en bij haar herbenoeming op voordracht van de huurdersvereniging.

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

<b>Functie</b>	Voorzitter per 1 november 2018
<b>Commissie/expertise</b>	Lid Remuneratiecommissie per 9 mei 2023, Juridische Zaken/Governance
<b>Benoemd</b>	1 november 2018, herbenoemd 1 november 2022
<b>Aftredend per</b>	1 november 2026 (niet herbenoembaar)
<b>PE-punten 2023</b>	14
<b>Functie dagelijks leven</b>	MfN Register-mediator en partner bij ReulingSchutte in Amsterdam
<b>Nevenfuncties</b>	Voorzitter van de Raad van Toezicht van Stichting Texels Museum

### De heer drs. J.R. Schepen, geboren 1964

<b>Functie</b>	Lid, vicevoorzitter vanaf 1 januari 2022
<b>Commissie/expertise</b>	Voorzitter Auditcommissie
<b>Benoemd</b>	4 februari 2016, herbenoemd 4 februari 2020
<b>Aftredend per</b>	4 februari 2024 (niet herbenoembaar)
<b>PE-punten 2023</b>	9
<b>(Neven)functies</b>	Bestuurslid Pensioenfonds BAT Voorzitter Pensioenfonds VLEP Bestuurslid Pensioenfonds TPN Directeur Premian B.V. (divers financieel advies)

### De heer mr. B. de Vries, geboren 1958

<b>Functie</b>	Lid (op voordracht van de huurdersvereniging)
<b>Commissie/expertise</b>	Lid Auditcommissie/Financieel-Economisch
<b>Benoemd</b>	1 januari 2016, herbenoemd 1 januari 2020
<b>Aftredend per</b>	31 december 2023 (niet herbenoembaar)
<b>PE-punten 2023</b>	15
<b>Functie dagelijks leven</b>	Managing director Finamar B.V. en exploitant van B&B Droomgaard
<b>Nevenfuncties</b>	Voorzitter Raad van Commissarissen Nederlands Beleggingsfonds voor Zeeschepen Lid Raad van Commissarissen Qua Wonen in Bergambacht ook voorzitter van de Auditcommissie Voorzitter Raad van Commissarissen NNPC een onderlinge verzekeringsmaatschappij (P&I club) te Haren (Groningen), Non-executive director Vallianz Singapore (tot november 2023), Non-executive director Northern Ocean Limited (tot februari 2023), Non-executive director Rawabi Holding (vanaf november 2023)

### Mevrouw ir. M. Huffstadt, geboren 1954

<b>Functie</b>	Lid (op voordracht van de huurdersvereniging)
<b>Commissie/expertise</b>	Voorzitter Remuneratiecommissie tot 9 mei 2023 /Volkshuisvesting/Gebiedsontwikkeling
<b>Benoemd</b>	1 januari 2017, herbenoemd 1 januari 2021
<b>Afgetreden per</b>	9 mei 2023
<b>PE-punten 2023</b>	-
<b>Functies dagelijks leven</b>	Partner Breebaart & Huffstadt BV
<b>Nevenfuncties</b>	Lid bestuur Eurostevo studiereizen Restauratie en herbestemming van industrieel erfgoed

### Mevrouw drs. G.J. Topper, geboren 1962

<b>Functie</b>	Lid (per 25 september 2023 op voordracht van de huurdersvereniging)
<b>Commissie/expertise</b>	Lid Auditcommissie tot 1 september 2023, voorzitter Remuneratiecommissie per 1 september 2023/Digitalisering
<b>Benoemd</b>	25 september 2019, herbenoemd 25 september 2023
<b>Aftredend per</b>	24 september 2027 (niet herbenoembaar)
<b>PE-punten 2023</b>	18
<b>Functies</b>	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
<b>Nevenfuncties</b>	n.v.t.

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

<b>Functie</b>	Lid
<b>Commissie/expertise</b>	Voorzitter Remuneratiecommissie 9 mei tot 1 september 2023, lid Auditcommissie per 1 september 2023
<b>Benoemd</b>	1 september 2021
<b>Aftredend per</b>	1 september 2025 (herbenoembaar)
<b>PE-punten 2023</b>	10
<b>Functies dagelijks leven</b>	Eigenaar OTRIM BV Herstructurerings & Financieringsoplossingen tot 30 november 2023, per 1 december 2023 Senior Financial Restructurer bij ABN AMRO
<b>Nevenfuncties</b>	Vrijwilliger vereniging Over Rood (ondersteuning ondernemers in financiële moeilijkheden non-profit) <ul style="list-style-type: none"><li>• Lid Raad van Commissarissen Wooncorporatie Woonwaard</li></ul>



# Verslag van de Raad van Commissarissen

## 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 2023 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 daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de Raad staan op de website van Cazas Wonen.

### Introductieprogramma nieuwe leden

Dit jaar zijn er geen nieuwe leden toegetreden.

## Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over 2023 van de Raad is 24 januari 2024 geweest. De Remuneratiecommissie heeft de zelfevaluatie voorbereid. De zelfevaluatie is extern begeleid. De volgende onderwerpen zijn onder andere besproken:

- onderwerpen toezicht;
- invulling netwerkrol;
- agendaonderwerpen vergaderingen;
- rol commissies en deskundigheid;
- deskundigheid, lacunes en opleidingsbehoefte.

## Permanente educatie

De leden van de Raad hebben in 2023 voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden van de Raad hebben deelgenomen aan diverse masterclasses, waaronder effectief toezichthouden voor advanced commissarissen, duurzaamheid, wonen en zorg en toezicht op vastgoedinvesteringen. Voor alle leden is een inspiratiesessie over duurzaamheid en ketensamenwerking georganiseerd en een kennissessie over financieel beleid en financiële sturing door Finance Ideas.

## Bezoldiging van de Raad

De bezoldiging voor de voorzitter is vastgesteld op € 25.080. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 16.720 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.

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Vergaderingen en overleg

In het verslagjaar heeft de Raad negenmaal vergaderd in het bijzijn van de Directeur-bestuurder. Zes keer 'regulier' en drie keer is een extra vergadering uitgeschreven. Deze extra vergaderingen gingen over (nieuwbouw)projecten waar, vanwege het proces, besluitvorming op dat moment nodig was.

Maandelijks hebben de voorzitter en de Directeur-bestuurder overleg. De voorzitter heeft in overleg met de Directeur-bestuurder de agenda voor de reguliere vergaderingen vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen tijdens de (reguliere) vergaderingen waren:

### Beleid

Onder meer goedkeuring van de bestuursbesluiten:

- koersplan;
- portefeuillestrategie;
- investeringsstatuut en afwegingskader vastgoedinvesteringen;
- kaderbrief 2024;
- jaarplan Cazas Wonen 2024 inclusief de begroting;
- de huurverhoging 2023 en;
- bestuurlijke reactie op het visitatierapport.

### Goedkeuring

De Raad heeft daarnaast zijn goedkeuring verleend aan onder meer de volgende bestuursbesluiten:

- financieel beleid en de financieringsstrategie;
- integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling;
- project Rembrandtlaan in Woerden;
- budgetaanpassing project Leliestraat in Woerden;
- definitiefase groot onderhoud Lanceerplaats in IJsselstein;
- groot onderhoud Futenlaan in Vinkeveen;
- groot onderhoud Zilveren Ridder in Mijdrecht;
- groot onderhoud Strick van Linschotenstraat in Linschoten;

- groot onderhoud Lekoord in Woerden;
- groot onderhoud Glazenierslaan in De Meern;
- groot onderhoud Schakelflats in IJsselstein;
- investeringsbesluit flexwoningen Wetering-Zuid in Utrecht.

### Reglementen

In 2023 zijn diverse reglementen herzien en aangepast. Het reglement Remuneratie- en selectiecommissie is op een punt aangepast en de Visie besturen en toezicht houden in zijn geheel.

### Verslaglegging

Goedkeuring van het jaarverslag en vaststellen jaarrekening 2022 van Cazas Wonen en Providence BV, kennisname accountantsrapportage en controleverklaring en decharge Directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2022. Verder heeft de Raad de tertiaalrapportages, het jaarverslag Klachtencommissie KWRU, de rapportages van de organisatiecontroller en de managementletter van de accountant besproken. Ten slotte heeft de Raad in november 2023 de evaluatie van het fusietraject besproken.

### Interne zaken

Het jaarverslag van de Raad en het remuneratie-verslag, het rooster van aftreden, de herbenoeming van mevrouw Topper, de werving- en selectie van twee nieuwe leden van de Raad in verband met het aanstaande aftreden van de heren Schepen en De Vries, samenstelling commissies, de zelfevaluatie van de Raad, de permanente educatie voor commissarissen, het vaststellen jaarbeloning Raad, compliance kalender Governancecode en het intern controleplan 2024.

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Informatievoorziening

De tertiaalrapportages van het bestuur/management, de organisatiecontroller en de maandelijkse (schriftelijke) bestuursmededelingen behoren tot de standaard informatievoorziening van de Raad vanuit de organisatie. De Raad heeft jaarlijks overleg met de organisatiecontroller, in afwezigheid van de Directeur-bestuurder. Gesprekspunten waren onder meer:

- de organisatorische fusie
- de integratie van de IT-systemen in het programma i-Merge en;
- de inrichting van de control-functie.

Ook heeft de Raad een jaarlijks gesprek met de accountant in afwezigheid van de Directeur-bestuurder. Verder is de Raad geïnformeerd via beleidsstukken en commentaren van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

Alle besluiten worden geregistreerd. De besluitenlijst wordt, net als het verslag, tijdens een volgende vergadering vastgesteld.

### Vergaderingen van de commissies

De Raad had in 2023 een remuneratie- en een Auditcommissie. Het onderhouden van contacten met

stakeholders gebeurt door alle leden van de Raad. In de RvC-vergadering van 26 september is de volgende herbenoeming gedaan: mevrouw Topper als lid van de Raad en huurdercommissaris. Vanaf 1 september bestaat de remuneratiecommissie uit mevrouw Topper, voorzitter en de heer Schouten, lid. De auditcommissie bestaat uit de heer De Vries, de heer Schepen (voorzitter) en de heer Temminck.

### Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft zich beziggehouden met de begeleiding van de Directeur-bestuurder, het bestuurder-prestatiecontract, de beloning van de Directeur-bestuurder, de herbenoeming van mevrouw Topper voor een 2e termijn, en de vergoeding van de Raad, evenals hieraan gerelateerde onderwerpen. Daarnaast de werving en selectie van twee nieuwe leden van de Raad en de voorbereiding van de zelfevaluatie 2023.

### Werving nieuwe leden

De werving en selectie van twee nieuwe commissarissen is begeleid door Whyz Executive. De profielen zijn aangepast en vastgesteld. Gezocht werd naar een commissaris met het profiel



V.l.n.r.: Casper Schouten, Oscar Temminck, Saar Spanjaard, Gea Topper, Trix van Os en Lex de Boer.

## Verslag van de Raad van Commissarissen

Bouw- en vastgoed (deskundig op het terrein van vastgoed, kennis van de ontwikkelingen en trends in projectontwikkeling en de bouw, inzicht in duurzaamheid en visie op leefbaarheid en inzicht in gebiedsontwikkeling) en een commissaris met het profiel Maatschappelijk (ruime ervaring in sociaal-maatschappelijke sectoren zoals zorg-welzijn en een goede visie op dienstverlening). Ook was bij (tenminste) één nieuw lid bestuurlijke ervaring en bedrijfs- en organisatiekundig inzicht van belang. De selectiecommissie bestond uit de heren Schouten en Temminck, mevrouw Topper, de Directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en een afvaardiging van de huurdersvereniging Weidelanden (twee personen).

De huurdersvereniging Weidelanden heeft een bindende voordracht gedaan voor een commissaris. De OR heeft positief geadviseerd ten aanzien van de commissaris die niet is voorgedragen door de huurdersvereniging. Op 23 en 24 januari 2024 zijn positieve zienswijzen ontvangen van de Autoriteit wonen. Per 1 februari 2024 zijn de heer A.J. de Boer (profiel Bouw- en vastgoed) en mevrouw B.G.A.M. van Os (profiel Maatschappelijk en op voordracht van de huurdersvereniging) benoemd als commissaris.

### Auditcommissie

De Auditcommissie heeft zes keer vergaderd. Ze heeft gesprekken met de accountant gevoerd over de concept accountantsrapportage bij de jaarrekening en de managementletter 2023. Belangrijke onderwerpen in de vergaderingen waren:

- de migratie naar een nieuw ERP Tobias 365 en aanpalende applicaties (het programma i-Merge);
- het format van de tertiaalrapportages, de tertiaalrapportages;
- de rapportages van de organisatiecontroller;
- de compliancekalender;

- de update van de strategische risico inventarisatie;
- de Aedes-benchmark;
- de voortgang van de visitatie;
- de jaarstukken 2022;
- jaarplan en begroting 2023;
- treasuryverantwoording 2021;
- het controleplan accountant 2022;
- het controleplan van de accountant;
- het intern controleplan 2024;
- het financieel beleid;
- de financieringsstrategie;
- het treasurystatuut;
- de assurancerapportages van de accountant;
- het investeringsstatuut en afwegingskader vastgoedinvesteringen.

### Contacten met belanghouders

De Raad heeft vaste contactpersonen voor de Huurdersvereniging Weidelanden. De overige contacten, zoals met de Ondernemingsraad worden verdeeld over de leden. De heer De Vries, mevrouw Topper en mevrouw Huffstadt onderhielden contact met de huurdersvereniging. De belangrijkste gespreksonderwerpen op deze vergaderingen waren: betrokkenheid bewoners bij vernieuwingsprojecten, de huurverhoging 2023, het jaarverslag, de begroting en het samengaan van beide huurdersverenigingen tot HV Weidelanden.

In het verslagjaar is tweemaal 'regulier' overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. De heer Schouten heeft beide overleggen gevoerd en de heer Temminck is eenmaal aanwezig geweest. Naast de reguliere bespreekpunten, zoals de algehele gang van zaken, het jaarverslag, het jaarplan en de begroting, is ook gesproken over de afronding van de fusie en de integratie tot Cazas Wonen.

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Tot slot

De middelen van Cazas Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De Raad heeft kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde jaarstukken 2023 en de

controleverklaring van KPMG daarbij. De jaarstukken zijn daarop in de vergadering van 22 mei 2024 door de Raad vastgesteld.

De medewerkers van Cazas Wonen hebben ook in dit jaar laten zien dat zij beschikken over veel creativiteit, doorzettingsvermogen en lef en dat zij de organisatie een warm hart toedragen. De Raad is trots op wat de organisatie na een ingrijpend fusieproces heeft neergezet en bedankt Saar Spanjaard en alle medewerkers van harte voor hun inzet in 2023.

## Bestuursverklaring

Het bestuur van Cazas Wonen verklaart dat Cazas Wonen in 2023 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 mei 2024

### Bestuur Cazas Wonen

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



A woman with short blonde hair, wearing a blue denim jacket over a green top and dark pants, stands on a paved sidewalk. Behind her is a multi-story residential building with balconies. A large graphic overlay on the left side of the image contains the text 'VOOR DE HELE WIJK' in white and yellow. At her feet is a purple circular mat with the text 'de kracht van cazas' and 'samen sterk voor woongeluk'.

# VOOR DE HELE WIJK

“Uiteindelijk zet je je niet alleen in voor die ene mevrouw of meneer waar zich een probleem voordoet. Je doet het voor de hele wijk, iedereen heeft er baat bij als het goed gaat met de mensen die er wonen. Voor mij is het bijdragen aan dit woongeluk van mensen mijn werkgeluk.”

Tanja Adelerhof, Sociaal Beheerder

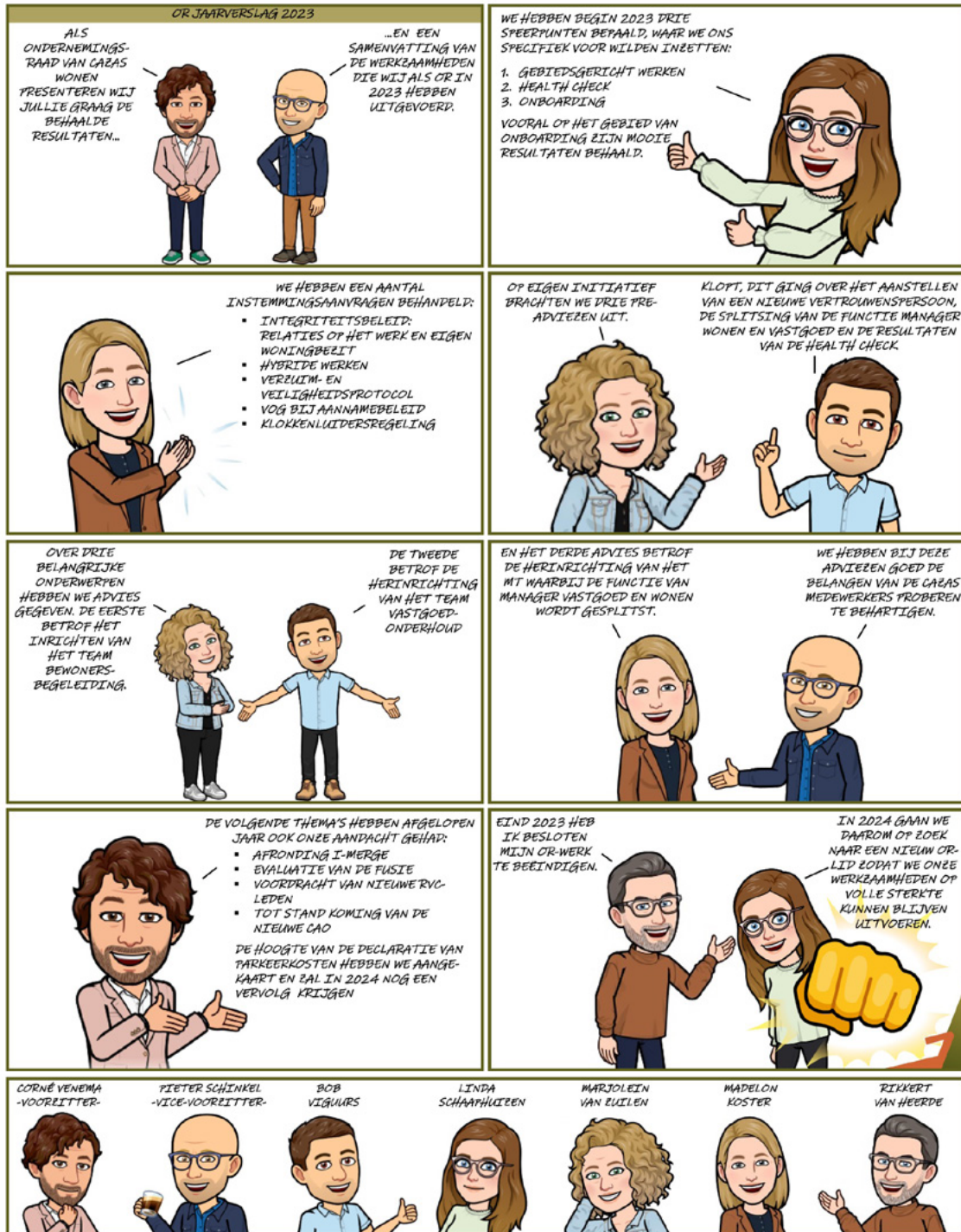
**OR**

Ondernemingsraad





# Ondernemingsraad



Sinds maart in dit verslagjaar informeert de Ondernemingsraad van Cazas Wonen haar achterban op intranet met een strip. Hiermee willen ze zichtbaarder zijn en kunnen ze informatie sneller delen. Tussen de foto's en berichten vallen de strips in ieder geval op. En ze worden gewaardeerd, wat blijkt uit de reacties van de collega's.

# Financiële informatie

The background features a large, light gray circle with a smaller, darker gray circle inside it, creating a stylized eye or target-like shape. The text is positioned in the upper left quadrant. At the bottom right, there is a stylized orange shape that resembles a checkmark or a corner bracket, set against a dark green background.

# Financiële informatie

## We zetten ons vermogen maximaal in

Als corporatie bedienen we bijna 40.000 inwoners van het Groene Hart met ruim 17.000 verhuurbare eenheden en ongeveer 155 medewerkers (in Fte) in loondienst. Zoals binnen de gehele corporatiesector blijft het aantrekken van nieuwe medewerkers moeizaam verlopen. De krappe woningmarkt vraagt om een optimale inzet van menselijk kapitaal en geld om nieuwe woningen te realiseren om het tekort aan woningen met een lage huurprijs te verminderen.

Cazas Wonen levert een belangrijke meerwaarde voor haar bewoners met een 'korting' op de maximale huurprijs van gemiddeld 30% en een onderhoudsbeleid gericht op verbetering van kwaliteit en duurzaamheid. Hiermee realiseren we enerzijds een maatschappelijk rendement, terwijl anderzijds ons financiële rendement door onder andere stijgende loonkosten en duurdere materiaalkosten onder druk staat.

## Ons eigen vermogen neemt af

Ons eigen vermogen is in 2023 gekrompen met € 99,3 miljoen naar € 2.533,9 miljoen. Deze ontwikkeling komt door een waardedaling van onze vastgoedportefeuille van € 126,5 miljoen. Daar staat een positief operationeel resultaat na belastingen tegenover van € 27,1 miljoen.

Onze portefeuille vastgoed in exploitatie is ultimo 2023 per saldo € 23,1 miljoen minder waard dan ultimo 2022. De afname komt door ontwikkelingen in de woningmarkt en de rekenmethodiek. De autonome mutatie van ons bezit bedraagt daarmee in 2023 - € 67,3 miljoen (of - 2,1% (2022: - 4%). Daar staat een toename tegenover van € 44,2 miljoen door mutaties in het bezit als gevolg van nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop.



## Financiële informatie

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2023 € 200.192 (2022: € 204.227). Bij een gemiddelde leegwaarde van € 329.218 (2022: € 325.162), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 60,8% (2022: 62,8%). De gemiddelde markthuur per woning bedraagt € 1.138 (2022: € 1.087), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 610 (2022: € 610) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 27,4 (2022: 27,9).

### De beleidswaarde is afgenomen

De beleidswaarde is vooral van belang voor de beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of wij nieuwe leningen kunnen aantrekken voor de investeringen die we doen. De beleidswaarde is in 2023 fors gedaald, met € 199,6 miljoen. Deze daling wordt grotendeels

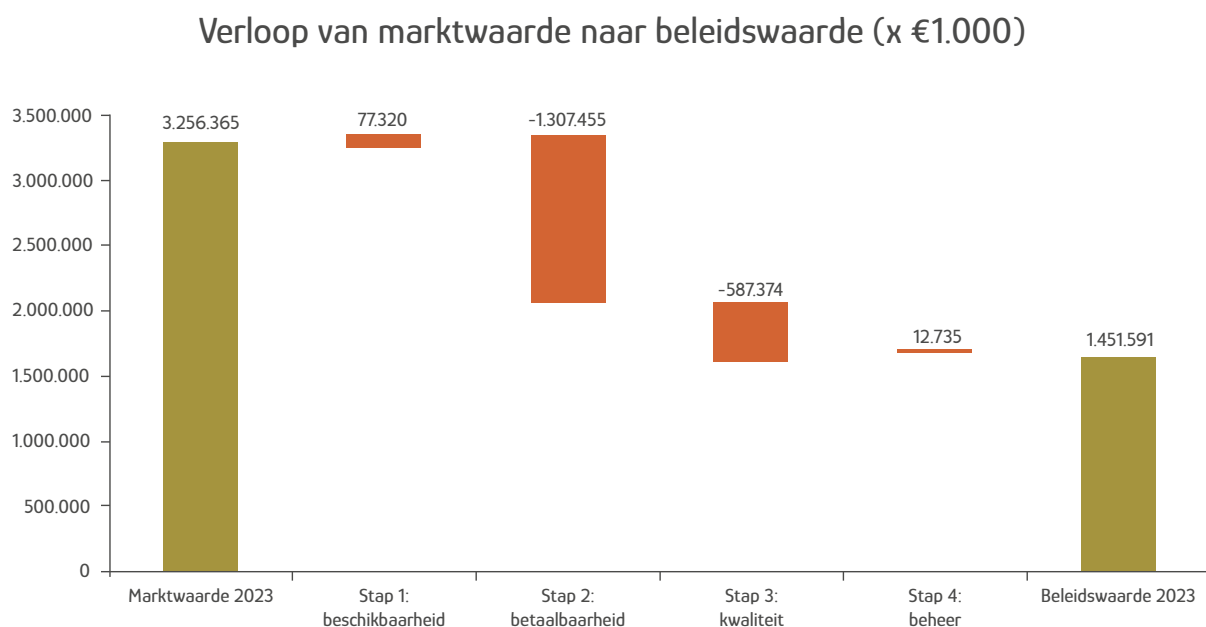
veroorzaakt door een daling van € 139,5 miljoen door wijzigingen in de specifieke parameters voor de beleidswaarde (beleidshuur, normen voor beheer en onderhoud). Dit is verder uit te splitsen in een daling van € 240,4 miljoen door een hogere onderhoudsnorm, een daling van € 49 miljoen door een hogere beheernorm en een stijging van € 149,9 miljoen door het beleidshuurbeleid.

Daarnaast is er sprake van een daling van € 81,6 miljoen als gevolg van wijzigingen in de berekening van de marktwaardering. Daartegenover staat een toename van € 21,5 miljoen door mutaties in het bezit (nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop). Eind 2023 bedraagt de beleidswaarde € 1.451,6 miljoen (2022: € 1.651,2 miljoen), of circa € 87.500 per verhuureenheid (2022: € 101.000).

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde	2023		2022	
	x € 1.000	in % marktw.	x € 1.000	in % marktw.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	3.256.365	100%	3.279.436	100%
Stap 1: beschikbaarheid	77.320	2%	70.176	2%
Stap 2: betaalbaarheid	-1.307.455	-39%	-1.281.994	-39%
Stap 3: kwaliteit	-587.374	-18%	-455.142	-14%
Stap 4: beheer	12.735	0%	38.687	1%
Beleidswaarde	1.451.591	45%	1.651.163	50%

## Financiële informatie

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde ultimo 2023 kan als volgt worden weergegeven:



### Verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde nader toegelicht

Het verloop van marktwaarde (€ 3.256,4 miljoen) naar beleidswaarde (€ 1.451,6 miljoen) gaat in vier stappen:

1. De eerste stap is een plus van € 77,3 miljoen (2022: € 70,2 miljoen) voor beschikbaarheid. Door de lage huurprijs en daarmee de relatief hoge huurpotentie, is de marktwaarde van doorexpluiten bijna net zo hoog als uitpanden. Doordat in deze stap ook de overdrachtskosten in de marktwaarde vervallen is er per saldo sprake van een positief effect op de waarde.
2. De huurpotentie blijkt ook uit de grootste aanpassing in de tweede stap van € 1.307,5 miljoen (2021: € 1.282 miljoen) voor betaalbaarheid als gevolg van de lage huurprijs.
3. Daarnaast zorgt het doorexpluiten voor een hogere onderhoudslast die als aanpassing voor kwaliteit wordt gewaardeerd op € 587,4 miljoen (2022: € 455,1 miljoen).
4. De aanpassing, in de laatste stap naar onze eigen norm voor beheerkosten, leidt tot een kleine opslag van € 12,7 miljoen (2022: € 38,7 miljoen).

## Financiële informatie

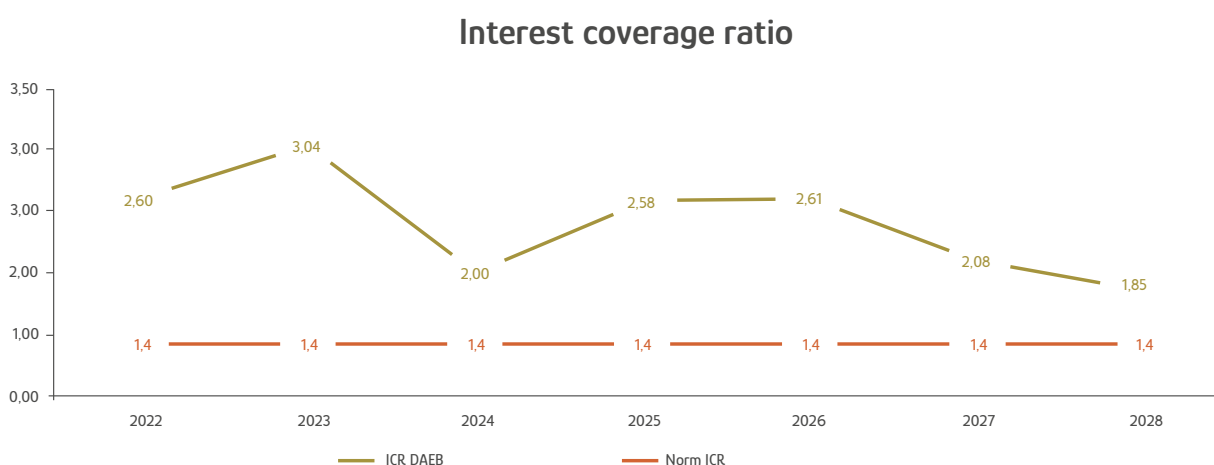
### De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen

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 (€ 1.804,8 miljoen) is de maatschappelijke bestemming van ons vermogen. In 2022 bedroeg dat verschil nog € 1.628,3 miljoen. De toename van de maatschappelijke bestemming komt door het saldo van de daling van de beleidswaarde (+ € 199,6 miljoen) en de daling van de marktwaarde (- € 23,1 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 op basis van 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. In onderstaande grafiek wordt het verloop van de ICR weergegeven.

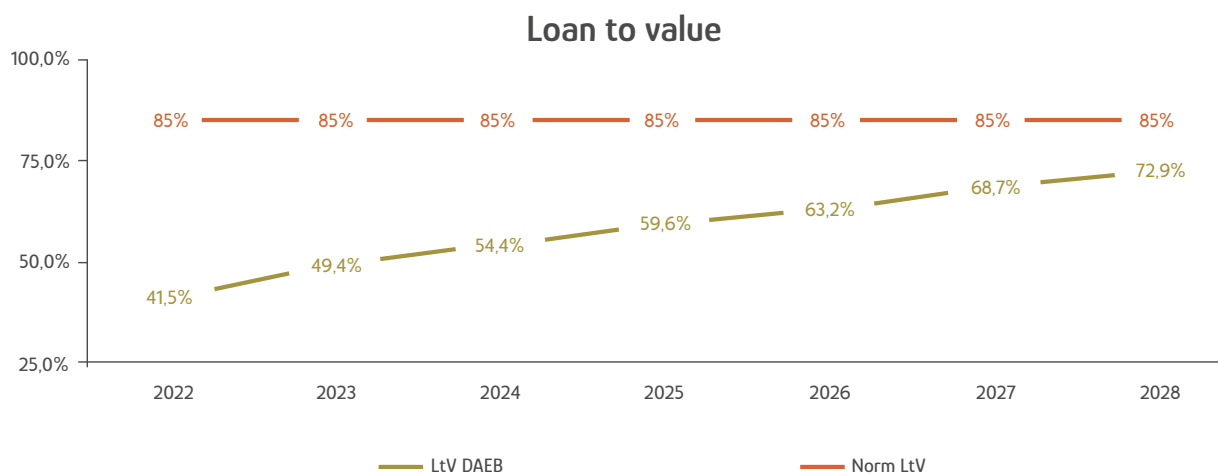


## Financiële informatie

Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan to value (LtV) van belang. In 2023 hebben we € 30,4 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (2022: € 31 miljoen), € 7,5 miljoen in de aankoop van bestaand vastgoed (2022: € 0) en € 21,7 miljoen in de bestaande woningvoorraad (2022: € 20 miljoen). Daarnaast hebben we de terugkoopverplichting van woningen, die we eerder onder voorwaarden hadden verkocht, voor € 3 miljoen afgelost. Deze woningen zijn weer aan de sociale woningvoorraad toegevoegd of verkocht zonder voorwaarden. De investeringen en de terugkoop hebben we voor 46% (2022: 52%) met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is hierdoor toegenomen met € 28,5 miljoen tot € 653,4 miljoen. Door deze toename en door de daling van de beleidswaarde stijgt onze LtV DAEB van 41,5% naar 49,4%.

De komende periode, van 2024 tot en met 2028, rekenen we voor Cazas Wonen met een investeringsvolume van ruim € 720,3 miljoen (€ 414 miljoen in nieuwbouw, € 281,5 miljoen in verbeteringen van de bestaande woningvoorraad, € 19,3 miljoen in de terugkoop van woningen uit de Koopgarant en € 5,5 miljoen in activa ten dienste van onze exploitatie). Dit is gebaseerd op gemiddeld 285 nieuwbouwwoningen per jaar en 635 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.

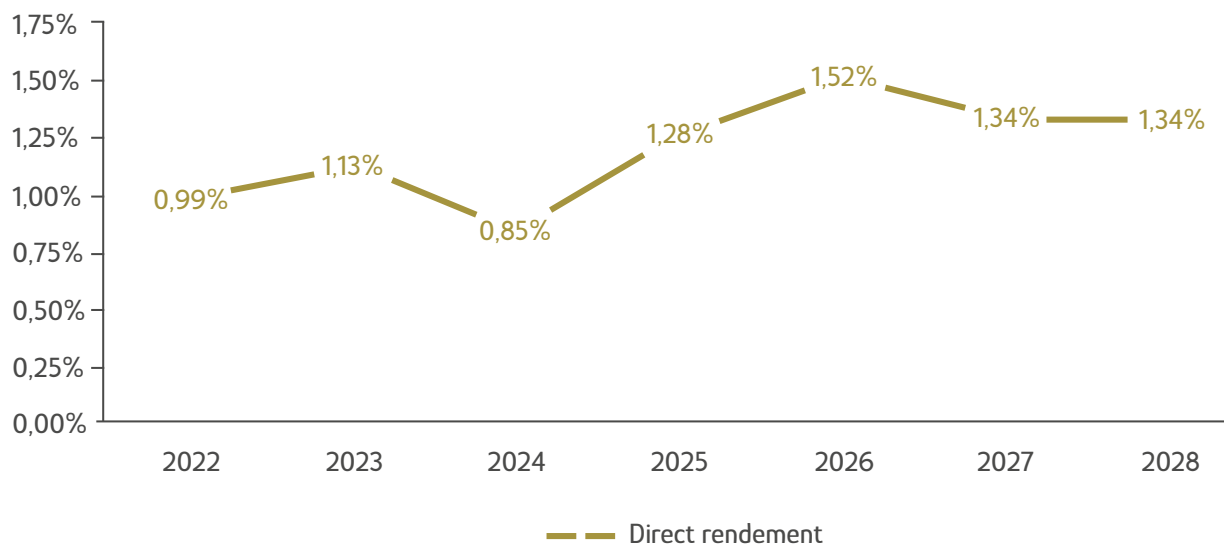


De dekkingsratio geeft weer hoe de marktwaarde van de leningenportefeuille zich verhoudt tot de marktwaarde van het vastgoed. De marktwaarde van de leningenportefeuille (€ 646,2 miljoen) is ultimo 2023 daarmee nog iets lager dan de nominale waarde

(€ 653,4 miljoen) door de stijgende marktrente. De dekkingsratio blijft, door de hoge marktwaarde van het vastgoed, echter met 19,8% ruimschoots onder de norm van 70%.

## Financiële informatie

### Direct Rendement



Door de daling 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.

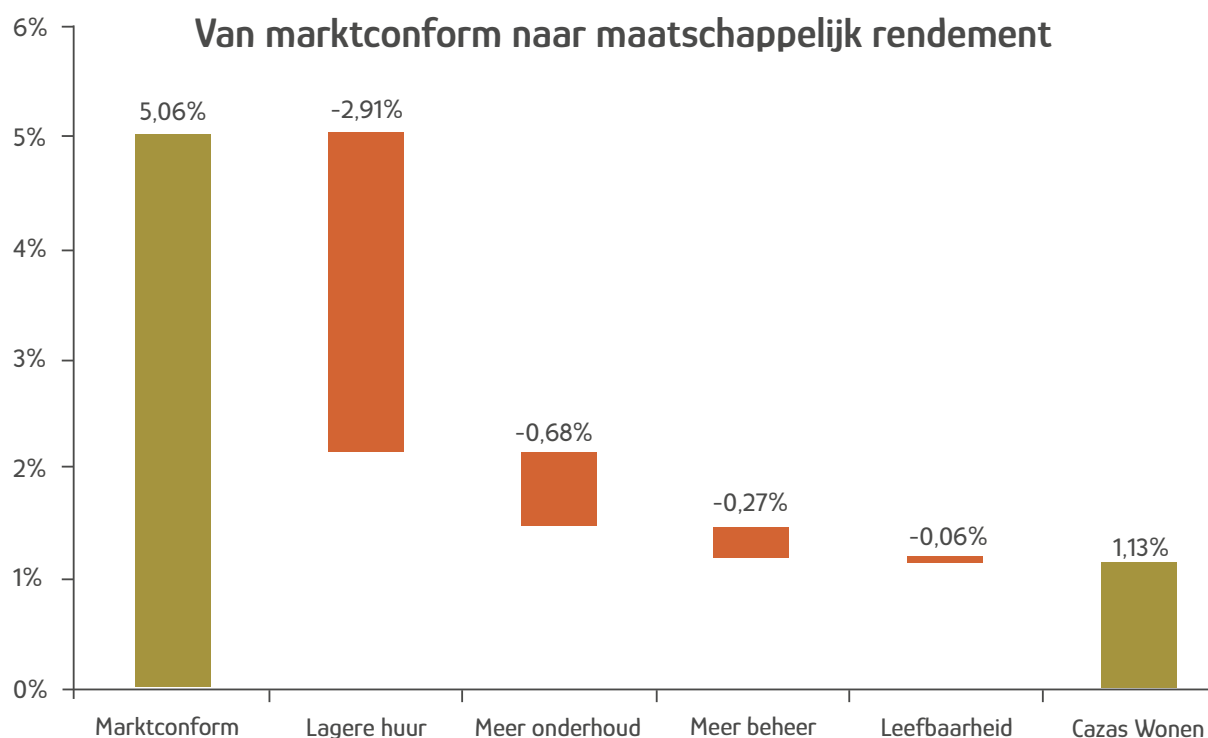
#### **Van marktconform naar maatschappelijk rendement**

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 2,9% rendement liggen, gemiddeld € 5.753 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 1,0% rendement of € 2.008 per VHE per jaar.

In kasstromen gemeten zou een marktconform rendement ons € 10.002 per gewogen verhuureenheid per jaar opleveren. Wij realiseerden in 2023 een positieve kasstroom van € 2.240 per VHE.

## Financiële informatie



### Operationeel resultaat lager dan begroot

Ons operationeel resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 31,9 miljoen lager dan de begroting (€ 41,4 miljoen) en hoger dan vorig jaar (€ 26,2 miljoen).

Resultaten (x 1.000)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Vershil begroting realisatie	Realisatie 2022
Exploitatie	52.434	61.336	-8.902	44.789
Overige activiteiten	860	191	669	146
Overige organisatiekosten	-7.713	-6.037	-1.676	-5.713
Leefbaarheid	-2.063	-2.212	149	-1.855
Rente	-11.577	-11.838	261	-11.162
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>31.941</b>	<b>41.440</b>	<b>-9.499</b>	<b>26.205</b>
Netto resultaat verkoop	1.288	898	390	646
Waardeveranderingen	-126.486	-18.631	-107.855	-203.684
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>-93.257</b>	<b>23.707</b>	<b>-116.964</b>	<b>-176.832</b>
Belastingen en resultaat deelnemingen	-6.076	-8.777	2.701	-4.995
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>-99.333</b>	<b>14.930</b>	<b>-114.263</b>	<b>-181.827</b>



## Financiële informatie

Het negatieve verschil in exploitatie, ten opzichte van de begroting van € 8,9 miljoen, wordt voornamelijk veroorzaakt door drie posten, € 5,3 miljoen hogere onderhoudsactiviteiten, € 1 miljoen minder huuropbrengsten en € 1,6 miljoen lagere directe operationele lasten exploitatie bezit.

We realiseren dit jaar € 5,3 miljoen meer onderhoud dan begroot. Dit komt met name door het contract-onderhoud (€ 2,8 miljoen). Daarnaast zijn de kosten voor het reguliere mutatieonderhoud € 1,8 miljoen hoger. Het aantal mutaties is circa 350 woningen hoger dan begroot, waardoor de gemiddelde mutatiekosten niet substantieel afwijken van de begrote kosten per mutatie. Het planmatig onderhoud is 1,8 miljoen hoger dan begroot. Verder zijn de toegerekende beheerlasten € 1,2 miljoen lager dan begroot.

De huuropbrengsten zijn € 1 miljoen lager dan begroot. Dit heeft te maken met 179 nieuwbouw opleveringen ten opzichte van 270 begroot. Daarnaast zijn de opleveringen in de activa/passiva transactie van de aangekochte woningen van Mooiland later in het jaar geweest dan begroot.

De directe exploitatiekosten komen € 1,6 miljoen hoger uit. Dit komt door circa € 0,6 miljoen extra kosten voor OZB en Waterschapslasten als gevolg van hogere WOZ-waarden, circa € 0,6 miljoen extra kosten voor afgeboekte voorbereidingskosten van een groot onderhoudsproject en er is voor € 0,4 miljoen desinvestering geboekt van ERP- en IT-systemen die niet meer in gebruik zijn.

De organisatiekosten zijn € 1,5 miljoen hoger dan begroot door toevoeging van meer FTE aan Facilitaire zaken en Informatiemanagement. Daarnaast zijn ook de kosten voor controle en toezicht hoger.

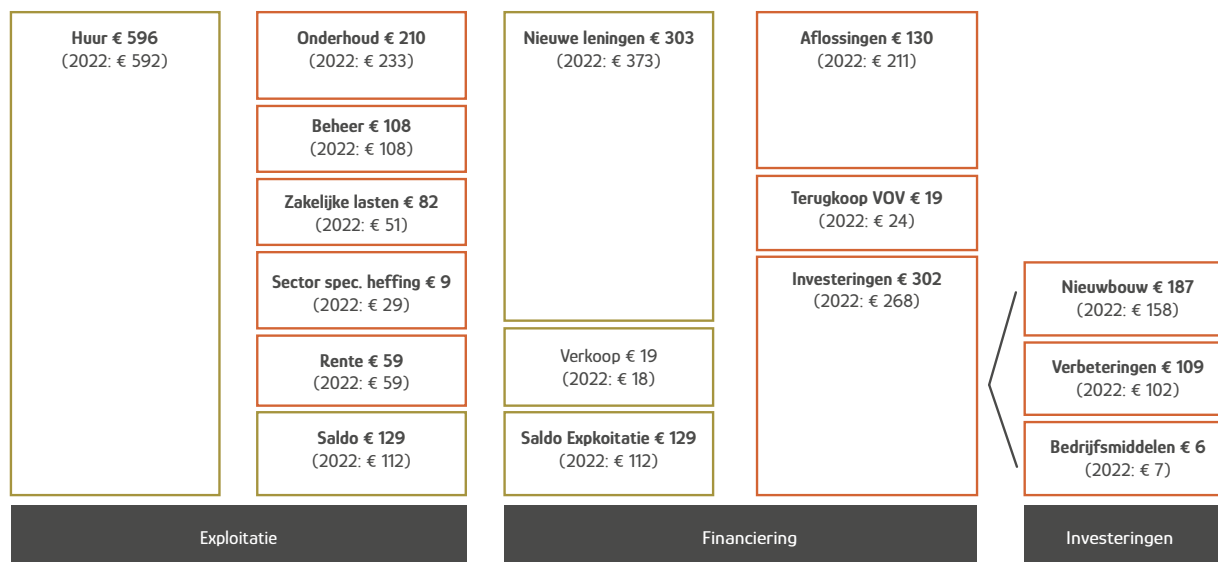
Het verschil in het resultaat voor belasting met de begroting van € 114,3 miljoen wordt in belangrijke mate bepaald door de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille met - € 107,9 miljoen ten opzichte van de begroting. De waardeveranderingen uit projecten was met - € 56,6 miljoen een stuk lager dan begroot - € 111,4 miljoen), dat geeft een verschil van + € 54,8 miljoen. De autonome mutatie van de marktwaarde van ons bestaande bezit was begroot op + 2,3% (€ 92,9 miljoen), maar is uitgekomen op - 2,1% (- € 70,7 miljoen), een verschil van - € 163,4 miljoen.

De belastinglast valt € 2,7 miljoen lager uit dan begroot als gevolg van een lager gerealiseerd operationeel resultaat ten opzichte van de begroting. Tevens is in de fiscale jaarrekening een aantal posten met betrekking tot Groot Onderhoud ten laste van het resultaat gebracht, het betreft onderhoudskosten in plaats van investeringen. In de begroting is hier geen rekening mee gehouden. Deze verschillen met de begroting zorgen voor een lager gerealiseerde belastinglast.

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

## Financiële informatie

### Waar besteden we de huurinkomsten aan?



Hoe besteden wij nu de huur die onze bewoners maandelijks betalen? Gemiddeld ontvangen wij € 596 huur per woning per maand. Daar betalen we het onderhoud aan de woningen (€ 210), onze medewerkers en organisatiekosten (€ 108), zakelijke lasten (€ 82), de sector specifieke heffingen (€ 9) en rente (€ 59) van. Van de huur blijft dan € 129 over. Dit hebben we aangewend voor de financiering van investeringen in nieuwbouw en verbetering van de bestaande woningen.

We besteedden in 2023 gemiddeld per woning per maand € 302 aan het investeringsprogramma en we hebben leningen afgelost voor € 130 gemiddeld per maand. Daarnaast kochten we voor gemiddeld € 19 woningen terug die wij in het verleden onder Koopgarant verkocht hebben.

Samen met de operationele kasstromen (€ 129) en de beperkte opbrengst van verkopen (€ 18) hebben we gemiddeld € 303 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 2023 hebben we € 25,8 miljoen (2022: € 41,5 miljoen) van onze leningenportefeuille afgelost en € 44,4 miljoen (2022: € 75 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken, waaronder van Mooiland overgenomen leningen als gevolg van een activa-passiva transactie (€ 4,4 miljoen). Van de aflossingen was een bedrag van € 5,3 miljoen een vervroegde aflossing. Het restant, € 20 miljoen, bestond uit reguliere contractueel overeengekomen aflossingen. Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille bedraagt 1,94% (2022: 1,84%) 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 2023 20 jaar (2022: 19 jaar).

## Financiële informatie

### 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.

### Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen

#### 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 is de gewenste werkwijze vastgelegd.

#### Overzicht verbonden ondernemingen

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2023 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

- Providence B.V. – Aandeel Cazas Wonen 100%. Providence B.V. werd in 2017 opgericht ten behoeve van de projectontwikkeling van onroerende zaken in de regio IJsselstein en Utrecht. De waardering van de deelneming vindt plaats tegen netto vermogenswaarde en bedraagt per ultimo 2023 € 3.183.130 (2022: € 3.276.653).
- WoningNet B.V. – Aandeel Cazas Wonen 2,82%. 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. Hierdoor kunnen we de diensten van WoningNet BTW vrij afnemen. Cazas Wonen heeft een deelname van € 126.414 in WoningNet. In de jaarrekening is deze deelneming verantwoord tegen nominale waarde.
- Coöperatie Smart Finance B.A. – Aandeel Cazas Wonen 2,04%. Cazas Wonen participeert sinds 2013 in de Coöperatie Smart Finance door de toepassing van de Starters Renteregeling (per eind 2013). De entreekosten voor de Startersrenteregeling bedroegen € 15.000. De uitvoering van die regeling is belegd bij een 100% dochtermaatschappij van de coöperatie, Social Finance NV. Per afgesloten startersrentelening betaalt Cazas Wonen 1,2% van het hypotheekbedrag en € 520 aan Social Finance NV. Cazas Wonen heeft stemrecht in de ledenraad van de Coöperatie. Bij start deelname van Cazas Wonen namen 45 corporaties deel in de coöperatie. Iedere corporatie heeft één stem.





# VAN IDEE NAAR RESULTAAT

de kracht  
van cazas  
samen sterk voor woongeluk

“Van eerste idee naar uiteindelijke resultaat kost natuurlijk tijd, geduld en betrokkenheid maar samen met collega’s en bewoners gaan we er voor!”

Relius de Roos, Wijkbeheerder



# Jaarrekening

**JAARREKENING**

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2023	80
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	82
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023	83
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	85
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023	112
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	137
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2023	147
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	149
9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	150
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023	151
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	155
12	WNT Verantwoording	156
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB	159



## **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023**

**1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023**

(in duizenden euro's na resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>	(1)	2.548		2.193
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(2)			
DAEB vastgoed in exploitatie	(2.1.)	3.043.799	3.057.918	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(2.2.)	212.566	221.518	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(2.3.)	90.725	88.899	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(2.4.)	4.548	24.973	
		<u>3.351.638</u>	<u>3.393.307</u>	
<b>Materiële vaste activa</b>	(3)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.330	3.918	
<b>Financiële vaste activa</b>	(4)			
Andere deelnemingen		141	141	
Latente belastingvordering(en)		696	481	
Leningen u/g		129	139	
		<u>966</u>	<u>761</u>	
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>		<u>3.358.482</u>	<u>3.400.179</u>	
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden</b>	(5)	3.908		4.641
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren		483	391	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.322		
Overige vorderingen		288	548	
Overlopende activa		837	470	
		<u>2.930</u>	<u>1.409</u>	
<b>Liquide middelen</b>	(6)	6.085		11.975
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>		<u>12.923</u>	<u>18.025</u>	
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u>3.371.405</u>	<u>3.418.205</u>	

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Groepsvermogen</b>	<b>(7)</b>		2.533.966		2.633.299
<b>Voorzieningen</b>	<b>(9)</b>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		68.932		51.232	
Overige voorzieningen		398		397	
			69.330		51.629
<b>Langlopende schulden</b>	<b>(10)</b>				
Schulden aan overheid		11.345		11.345	
Schulden aan kredietinstellingen		635.343		587.514	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		83.233		82.189	
			729.920		681.048
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>(11)</b>				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		6.761		25.736	
Schulden aan leveranciers		12.938		8.056	
Schulden aan overheid		22		25	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		4.818		5.969	
Schulden terzake van pensioenen		11		11	
Overige schulden		274		274	
Overlopende passiva		13.364		12.158	
			38.188		52.229
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<b>3.371.405</b>		<b>3.418.205</b>

**2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023**  
(in duizenden euro's)

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	118.239	115.816
Opbrengsten servicecontracten		2.667	2.933
Lasten servicecontracten		-2.827	-2.735
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-8.502	-8.436
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-48.832	-50.665
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-8.311	-12.124
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<u>52.434</u>	<u>44.789</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	4.297	3.255
Toegerekende organisatiekosten		-29	-41
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-2.980	-2.567
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<u>1.288</u>	<u>647</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-56.611	-51.006
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-70.658	-152.521
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	783	-157
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<u>-126.486</u>	<u>-203.684</u>
Opbrengst overige activiteiten	(21)	873	190
Kosten overige activiteiten	(22)	-13	-44
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<u>860</u>	<u>146</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(23)	-7.713	-5.713
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	(24)	-2.063	-1.855
<b>Financiële baten en lasten</b>	(25)	-11.577	-11.162
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<u>-93.257</u>	<u>-176.832</u>
Belastingen	(26)	-6.076	-4.995
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>-99.333</u></u>	<u><u>-181.827</u></u>

### 3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2023

(in duizenden euro's)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	118.511		116.125	
Vergoedingen	5.174		3.855	
Overige bedrijfsontvangsten	95		344	
Ontvangen interest	5		1	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		123.785		120.326
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-7		-7	
Betalingen aan werknemers	-11.334		-10.509	
Onderhoudsuitgaven	-41.705		-45.628	
Overige bedrijfsuitgaven	-21.916		-20.153	
Betaalde interest	-11.671		-11.618	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-956		-382	
Verhuurderheffing	-872		-5.280	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-393		-602	
Vennootschapsbelasting	-9.354		-4.142	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-98.208		-98.321
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		25.577		22.004

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.733		2.057	
Verkoopontvangsten (VOV) na terugkoop	1.192		2.982	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		3.925		5.039
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-30.441		-30.983	
Verbeteruitgaven	-21.690		-19.984	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-9.880		-3.582	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-609		-2.647	
Investeringen overig	-1.754		-1.647	
Externe kosten bij verkoop	-78		-28	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-64.452		-58.871
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-60.527		-53.832
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig		513		173
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-60.014		-53.659
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	44.400		75.000	
Mutatie variabele hoofdsomleningen	10.000		-4.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		54.400		71.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-25.853		-41.450
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		28.547		29.550
Toename (afname) van geldmiddelen		-5.890		-2.105
<b>Aansluiting liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	11.975		14.080	
Liquide middelen per 31 december	6.085		11.975	
Toename (afname) van geldmiddelen		-5.890		-2.105



## **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 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023. 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 van de 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 vennootschap 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. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) 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.

## **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. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf kostprijs-hedge-accounting in het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 89 van dit rapport.

## **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: 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.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

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 afdekkingsinstrument 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 vervolgwaardering 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 waardeverminderverslies, 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*

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 waarden 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 2023').

De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de full versie 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 veranderingen 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*

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 een 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 een 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.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

#### *Waardering*

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.

#### *Waardeveranderingen*

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*

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 2023 vastgesteld op 0,5% (2022: 0,5%).

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren 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 herstructureren.

### ***Beleidswaarde***

Op grond van artikel 15 lid 5 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 sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de toegelaten instelling.



De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. (indien full versie) Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een eeuwigdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
- Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

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

## **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:	3-5%
Onroerende installaties:	10-20%
Overige zaken ten dienste van exploitatie:	5-20%

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 gebruikspatroom, 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.

## **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 waardevermindervers verliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervers verliezen 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.

#### *Bijzondere waardevermindering 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 waardevermindervers verlies 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 waardevermindervers verlies 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 waardevermindervers verlies 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 waardevermindervers verlies. 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 waardevermindervers verlies 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).

## **Vorraden**

### **Vastgoed bestemd voor de verkoop**

#### *Voorraad koopgarant teruggekocht*

Teruggekochte woningen die eerder waren verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde inclusief aankoopkosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

#### *Voorraad koopwoningen bestaand bezit*

Lege woningen uit exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

### **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 overheveling 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 voorraden naar vastgoedbeleggingen*

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 marktwaarde 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 herstructureringsen.

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 marktwaarde 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 herstructureringsen.

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 definitiefbesluit 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 herstructureringsen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### ***Overige voorzieningen***

#### ***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 geormerkte uitgaven aan opleidingskosten worden op de voorziening in mindering gebracht. Zie voor de rechten op het loopbaanontwikkelingsbudget artikel 10.5 van de CAO (2023).

#### ***Voorziening verzilverd wonen***

In de voorziening verzilverd wonen is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling "verzilverd wonen". Cazas Wonen heeft in het kader van deze regeling woningen aangekocht tegen een gereduceerde aankoopprijs. Tegenover de korting op de aankoopprijs heeft Cazas Wonen de verplichting op zich genomen die bestaat uit het levenslange huurrecht om niet van de bewoner evenals de verplichting de woning levenslang te onderhouden.

## **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 worden geclassificeerd 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.

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 RTIV.

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 - Nederlandse pensioenregelingen*

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 terugstorting 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 wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijn-bedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

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-afrekbare 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 netto rente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

## **Resultaat deelnemingen**

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Het aandeel in het resultaat wordt verwerkt in de winst-en-verliesrekening na het resultaat voor belastingen.

Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de instelling en de deelnemingen en tussen de 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 toegelaten instelling.

## 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).

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

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 2023

(in duizenden euro's)

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Immateriële vaste activa

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

	2023	2022
	€	€
Verkrijgingsprijs	2.308	120
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-115	-101
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>2.193</u>	<u>19</u>
	2023	2022
	€	€
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	854	2.189
Afschrijvingen	-499	-15
	<u>355</u>	<u>2.174</u>
Verkrijgingsprijs	3.163	2.308
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-614	-115
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>2.548</u>	<u>2.193</u>

De immateriële vaste activa hebben betrekking op licenties voor het gebruik van verschillende software en de kosten voor de implementatie van software. Deze worden lineair afgeschreven in een periode van drie tot vijf jaar afhankelijk van de looptijd van de licentie of de verwachte gebruiksduur.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
2.1. DAEB vastgoed in exploitatie	3.043.799	3.057.918
2.2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	212.566	221.518
2.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	90.725	88.899
2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.548	24.973
	<u>3.351.638</u>	<u>3.393.307</u>

## 2.1. & 2.2. DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.091.568	1.044.193	120.813	119.675
Cumulatieve waardeveranderingen	1.957.216	2.119.892	100.705	114.935
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	9.134	1.314	-	16
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.057.918</b>	<b>3.165.399</b>	<b>221.518</b>	<b>234.626</b>
<i>Mutaties</i>				
Opgeleverd vastgoed in ontwikkeling	37.199	23.564	849	1.629
Initiële verkrijgingen	7.544			
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	25.108	22.303	234	88
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-350	-1.815		-93
Waardeveranderingen marktwaarde	-65.742	-139.753	-4.994	-12.823
Waardeveranderingen (des)investeringen	-57.068	-22.923	-3.406	-1.407
Overboekingen naar voorraden	-102	-120	-	-
Overboekingen naar vastg. in ontwikkeling	-	-531	-	-86
Vastgoed VOV weer in exploitatie	1.824	2.633	513	942
Overboekingen naar Niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	2.148	1.342	-2.148	-1.342
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-49.439</b>	<b>-115.300</b>	<b>-8.952</b>	<b>-13.092</b>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	1.164.940	1.091.568	120.261	120.813
Cumulatieve waardeveranderingen	1.834.406	1.957.216	92.305	100.705
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	44.453	9.134	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.043.799</b>	<b>3.057.918</b>	<b>212.566</b>	<b>221.518</b>

Onze portefeuille vastgoed in exploitatie is ultimo 2023 per saldo € 23,1 miljoen minder waard dan ultimo 2022. De afname komt voor rekening van ontwikkelingen in de woningmarkt en in de rekenmethodiek, totaal € 67,3 miljoen. De autonome mutatie van ons bezit bedraagt daarmee in 2023 -/-2,1% (2022: -/- 4%). Daar staat een toename van € 44,2 miljoen door mutaties in de voorraad als gevolg van nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop tegenover.

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2023 € 200.192 (2022: € 204.227) bij een gemiddelde leegwaarde van € 329.218 (2022: € 325.162), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 60,8% (2022: 62,8%). De gemiddelde markthuur per woning bedraagt € 1.138 (2022: € 1.087), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 610 (2022: € 610) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt dan ook tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 27,4 (2022: 27,9).

## Marktwaaarde per gemeente

Gemeente	2023		2022	
	Aantal VHE	Marktwaaarde (x € 1.000)	Aantal VHE	Marktwaaarde (x € 1.000)
De Ronde Venen	4.813	€ 945.487	4.751	€ 936.058
Woerden	5.405	€ 991.011	5.233	€ 991.588
Utrecht	2.301	€ 497.914	2.301	€ 507.931
Montfoort	863	€ 165.039	864	€ 166.540
IJsselstein	3.693	€ 656.914	3.658	€ 677.319
	<b>17.075</b>	<b>€ 3.256.365</b>	<b>16.807</b>	<b>€ 3.279.436</b>

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

## Waarderingscomplex ten behoeve van marktwaardebepaling

Wij hebben per 31 december 2023, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken:

	2023	2022
Woongelegenheden	15.936	15.730
BOG/MOG	143	142
Parkeergelegenheden	638	588
Intramuraal vastgoed	358	347
Totaal	<b>17.075</b>	<b>16.807</b>

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 15.585 verhuureenheden opgenomen (2022: 15.350).

Het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat 1.490 verhuureenheden (2022: 1.457).

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als een 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 594 waarderingscomplexen geïdentificeerd (2022: 586). De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald: locatie, type en bouwjaar.



## Indeling waarderingscomplexen

### **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 rekenmode*

In 2023 is 1/3 van de waarderingscomplexen middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de toegelaten instelling (in samenspraak met de taxateur) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal een keer in de drie jaar middels een full-waardering getaxeerd worden door de externe taxateur.

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 TMS Ortec (versie 2024.1.1), welke is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

### *Toepassing vrijheidsgraden*

Cazas Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 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.

<b>Woongelegenheden</b>	<b>Bepaling vrijheidsgraad</b>	<b>Veronderstelling (bandbreedte)</b>
<b>Markthuur</b>	Per verhuureenheid	2,91% - 5,49% van de LW
<b>Leegwaarde</b>	Per verhuureenheid	€ 2.037 - € 9.589 per m <sup>2</sup>
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingscomplex	4,00% - 8,75%
<b>Onderhoud door-exploiteren</b>	Per verhuureenheid	€ 581 - € 4.245 per VHE per jaar
<b>Onderhoud uitponden</b>	Per verhuureenheid	€ 348 - € 2.203 per VHE per jaar
<b>Mutatiekans</b>	Per waarderingscomplex	4% - 43%
<b>Beklemmingen</b>	Per waarderingscomplex	Zie verdere toelichting

<b>BOG/MOG/zorg</b>	<b>Bepaling vrijheidsgraad</b>	<b>Veronderstelling (bandbreedte)</b>
<b>Markthuur</b>	Per verhuureenheid	€ 20 - € 195 per m <sup>2</sup> per jaar
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingscomplex	5,15% - 9,0%
<b>Onderhoud</b>	Per waarderingscomplex	€ 1,30 - € 11,11 per m <sup>2</sup> per jaar

<b>Parkeergelegenheden</b>	<b>Bepaling vrijheidsgraad</b>	<b>Veronderstelling (bandbreedte)</b>
<b>Markthuur</b>	Per waarderingscomplex	€ 50 - € 160 per maand
<b>Leegwaarde</b>	Per verhuureenheid	€ 12.500 - € 36.750
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingscomplex	5,0% - 6,5%
<b>Onderhoud</b>	Per waarderingscomplex	€ 37 - € 179 per VHE per jaar
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Per waarderingscomplex	4% - 15%

### *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 is de leegwaardepercentages bepaald. Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed geldt dat een markthuur per m<sup>2</sup> VVO per verhuureenheid wordt vastgesteld.

### *Leegwaarde*

De leegwaarde per eind 2023 is bepaald door middel van de Leegwaarde-indicator van ValueMetrics, op basis van de gerealiseerde verkooptransacties in 2023 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 2023 is een bandbreedte gehanteerd van 4% tot 43%.

### 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 Koeter. 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 m<sup>2</sup> BVO ingerekend. Deze normen worden vastgesteld door de taxateur.

### Beklemmingen

Wij hebben 27 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 10 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 11 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.

<b>Parameter</b>	<b>Aanpassing</b>	<b>Effect op de marktwaarde (x € 1.000)</b>	<b>Effect op de marktwaarde (%)</b>
<b>Disconteringsvoet</b>	+ 0,25% punt	- 76.522	-2,35%
	- 0,25% punt	+ 94.171	2,89%
<b>Exit yield</b>	+ 1% punt	- 83.376	-2,56%
	- 1% punt	+ 153.94 3	4,73%
<b>Leegwaarde</b>	10,00%	+ 193.80 4	5,95%
	-10,00%	- 170.761	-5,24%
<b>Markthuur</b>	10,00%	+ 59.694	1,83%
	-10,00%	- 28.168	-0,87%

Meer in algemene termen geeft de taxatie een benadering van de marktwaarde die kan afwijken van de feitelijke realisatie van die marktwaarde. Een bandbreedte van plus of min 10% in de taxatie heeft, gesteld dat die afwijking zich bij alle waarderingscomplexen tegelijkertijd zou voordoen, een effect van maximaal € 326 miljoen.

### *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 249. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 15 gesplitst in 14 DAEB- en 1 Niet-DAEB-woning. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 3,7 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 2,4 miljoen.

### *Verstreckte 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 van de marktwaarde 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 hiertoe aangepast op vier 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 vier 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.
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 een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Cazas Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
  - a. Voor planmatig onderhoud is het gemiddelde genomen van de 15 jaar meerjarenonderhoudsbegroting.
  - b. Voor reparatie- en mutatie-onderhoud is het begrote bedrag voor 2024 gebruikt.
  - c. Voor het deel instandhoudingsonderhoud vanuit de groot onderhoudsprojecten is per complex het gemiddelde genomen over de in de begroting gebruikte periode van 10 jaar.
  - d. Voor de aan onderhoud toe te rekenen beheerlasten zijn we uitgegaan van de toegerekende beheerlasten in de begroting voor 2024.
4. De beheerkosten uit de marktwaardeberekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die is berekend op basis van de begroting voor 2024. Het deel aan onderhoud toe te rekenen beheerlasten is hierop in mindering gebracht.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Uitgangspunt voor:</b>		
Disconteringsvoet	5,91%	5,79%
Streefhuur per maand (alleen DAEB)	€ 665	€ 638
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.028	€ 2.574
Lasten beheer per jaar	€ 867	€ 775

Daarnaast geeft de volgende tabel het verloop weer van marktwaarde naar beleidswaarde:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	2023		2022	
	X € 1.000	In % marktw.	X € 1.000	In % marktw.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	3.256.365	100 %	3.279.436	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	77.320	2%	70.176	2%
Stap 2: betaalbaarheid	-1.307.455	-39 %	-1.281.994	-39 %
Stap 3: kwaliteit	-587.374	-18 %	-455.142	-14 %
Stap 4: beheer	12.735	0%	38.687	1%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.451.591</b>	<b>45%</b>	<b>1.651.163</b>	<b>50 %</b>

De gepresenteerde stappen geven de waarde weer van de op- en afslagen voor het maatschappelijk doel dat Cazas Wonen nastreeft: niet uitponden maar door-exploiteren (beschikbaarheid), gematigde huren (betaalbaarheid) en meer aandacht voor onderhoud (kwaliteit) en beheer.

De daling van de beleidswaarde met € 199,6 miljoen wordt grotendeels veroorzaakt door een daling van € 139,5 miljoen door wijzigingen in de specifieke parameters voor de beleidswaarde (beleidshuur, normen voor beheer en onderhoud). Dit is verder uit te splitsen in een daling van € 240,4 miljoen door een hogere onderhoudsnorm, een daling van € 49 miljoen door een hogere beheernorm en een stijging van € 149,9 miljoen door het beleidshuurbeleid.

#### Specificatie beleidswaarde

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
DAEB	1.310.113	1.497.656
Niet-DAEB	141.478	153.507
<b>Totaal</b>	<b>1.451.591</b>	<b>1.651.163</b>

#### 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	Effect op de
		beleidswaarde	beleidswaarde
		(x € 1.000)	(%)
<b>Disconteringsvoet</b>	+ 0,25% punt	- 69.450	-4,79%
	- 0,25% punt	+ 75.606	5,21%
<b>Lasten onderhoud per jaar</b>	+ € 100	- 53.739	-3,70%
	- € 100	+ 53.739	3,70%
<b>Lasten beheer per jaar</b>	+ € 100	- 53.739	-3,70%
	- € 100	+ 53.739	3,70%
<b>Beleidshuur</b>	+ € 25	+ 68.890	4,75%
	- € 25	- 82.695	-5,70%

### 2.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
Contractprijs (verkochte woningen)	52.837	56.263
Cumulatieve waardeveranderingen	36.062	37.713
Boekwaarde per 1 januari	<u>88.899</u>	<u>93.976</u>
<i>Mutaties</i>		
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-596	-1.430
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.350	-1.997
Waardeveranderingen	3.772	-1.651
Totaal mutaties 2023	<u>1.826</u>	<u>-5.078</u>
Contractprijs (verkochte woningen)	50.891	52.837
Cumulatieve waardeveranderingen	39.834	36.062
Boekwaarde per 31 december	<u>90.725</u>	<u>88.899</u>

In 2023 zijn 3 woningen teruggekocht uit de Koopgarant die vervolgens in de vrije verkoop zijn gegaan. Deze 3 woningen zijn ook weer verkocht in het boekjaar, en daarnaast is er 1 woning verkocht uit de voorraad. Ook hebben 2 bewoners ervoor gekozen de Koopgarant-regeling af te kopen. Daarnaast hebben we 9 woningen teruggekocht die vervolgens zijn opgenomen in de activa in exploitatie. Het totaal aantal woningen dat in het verleden is verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023 nog 315 (2022: 329), hiervoor bestaat een terugkoopverplichting.

De waardeveranderingen van de portefeuille houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2023. 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 2023 bepaald op 5,9% (2022: 0%).



## 2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023	2022
	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	32.138	22.781
Cumulatieve waardeverminderingen	-49.264	-19.736
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	42.098	16.297
Boekwaarde per 1 januari	<u>24.973</u>	<u>19.342</u>
<i>Mutaties</i>		
Overboekingen	-38.140	-25.293
Investeringen	30.450	34.651
Waardeveranderingen	1.833	-31.941
Terugname van waardeveranderingen	3.052	2.413
Totaal mutaties 2023	<u>-2.805</u>	<u>-20.170</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	24.447	32.138
Cumulatieve waardeverminderingen	-44.378	-49.264
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	24.479	42.098
	<u>4.548</u>	<u>24.973</u>

Per balansdatum zijn er 22 projecten in ontwikkeling (2022: 21 projecten) waarvoor we reeds € 24,4 miljoen aan kosten hebben gehad (2022: € 32,1 miljoen). In totaal is voor deze projecten een waardeverandering genomen van € 44,4 miljoen (2022: € 49,3 miljoen), waarvan er nog € 24,5 miljoen is opgenomen in de voorziening (2022: € 42,1 miljoen). Gedurende 2023 zijn er 5 nieuwbouwprojecten opgeleverd, met een totale investering van € 38,1 (2022: € 25,3) miljoen.

## 3. Materiële vaste activa

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Bedrijfsgebouwen en terreinen	1.989	2.024
Onroerende installaties	37	85
Overige roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.305	1.808
	<u>3.330</u>	<u>3.918</u>

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken ten dienste van exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.605	242	6.843	10.690
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.581	-157	-5.035	-6.772
Stand per 1 januari 2023	2.024	85	1.808	3.918
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	47	13	309	369
Desinvesteringen	-	-194	-1.655	-1.849
Afschrijving desinvesteringen	-	137	1.316	1.453
Afschrijvingen	-83	-4	-474	-561
Totaal mutaties 2023	-36	-48	-504	-588
<i>Boekwaarde per 31 december 2023</i>				
Aanschaffingswaarde	3.652	61	5.497	9.210
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.663	-25	-4.192	-5.880
	1.989	37	1.305	3.330

## 4. Financiële vaste activa

	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	141	481	139	761
Mutatie	-	215	-	215
Vrijval	-	-	-10	-10
Stand per 31 december 2023	141	696	129	966

### Andere deelnemingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
WoningNet BV te Weesp (2,82%)	126	126
Coöp. Smart Finance B.A. te Utrecht (2,04%)	15	15
	141	141

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Latente belastingvordering(en)	696	481

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

	<b>Opgenomen onder financiële vaste activa 2023</b>		<b>Opgenomen onder financiële vaste activa 2022</b>	
	Nominale waarde 2023	Nominale waarde 2022	Nominale waarde 2022	Nominale waarde 2022
	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000
Vastgoed in exploitatie	-	-213.522	-	-233.550
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	-22.216	-	-22.936
Terugkoopverplichting woningen VOV	-	21.474	-	21.205
Langlopende leningen	-	320	-	344
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	696	775	481	543
Voorraad	-	-	-	-34
	<b>696</b>	<b>-213.169</b>	<b>481</b>	<b>-234.428</b>

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 1,44% (2022: 1,33%).

Ultimo 2023 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. Het nominale waardeverschil bedraagt € 3 miljoen. De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,44%. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 775 duizend. De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 696 duizend. Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8%.

De afwikkeling van de verschillen met betrekking tot 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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Leningen u/g</b>		
Starters Rente Regeling	129	139
	2023	2022
	€	€
<i>Starters Rente Regeling</i>		
Stand per 1 januari	139	143
Vrijval	-10	-9
Waardemutatie	-	-4
Stand per 31 december	129	139

Dit betreft 15 hypothecaire leningen uit hoofde van de Starters Renteregeling, 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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>5. Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	125	941
Voorraad grond- en ontwikkelposities	3.783	3.700
	<u>3.908</u>	<u>4.641</u>
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Koopwoningen bestaand bezit	<u>125</u>	<u>941</u>
Er is ultimo 2023 één koopwoning uit het bestaande bezit beschikbaar voor verkoop (2022: 4). De verwachte opbrengstwaarde hiervan is € 125 duizend. Er zijn ultimo 2023 geen woningen teruggekocht uit koopgarant op voorraad (2022: 1). We verwachten de woning binnen 1 jaar te verkopen.		
<b>Voorraad grond- en ontwikkelposities</b>		
Voorraad grond	<u>3.783</u>	<u>3.700</u>
De voorraad grond ultimo boekjaar bestaat uit grondposities in de gemeenten Utrecht, IJsselstein en Woerden.		
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	622	502
Voorziening wegens oninbaarheid	-139	-111
	<u>483</u>	<u>391</u>
Ten aanzien van de huurdebiteuren heeft een bedrag van € 58 duizend (2022: € 62 duizend) een verwachte looptijd van langer dan een jaar.		
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	<u>1.322</u>	<u>-</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Vorderingen huurdebiteuren (niet zijnde huur)	195	147
Voorziening oninbaar huurdebiteuren (niet zijnde huur)	-122	-124
Vorderingen op leveranciers	215	5
Nog te ontvangen uitkering stormschade	-	487
Overige vorderingen	-	33
	<u>288</u>	<u>548</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Gestorte depots	175	100
Overige overlopende activa	661	371
	<u>836</u>	<u>471</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>6. Liquide middelen</b>		
Liquide middelen	6.084	11.975
Kas	1	-
	<u>6.085</u>	<u>11.975</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 82 van dit rapport.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>8. Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	2.037.605	2.122.504
Wettelijke reserves	2.548	2.188
Overige reserves	493.813	508.607
	<u>2.533.966</u>	<u>2.633.299</u>

### 9. Voorzieningen

#### Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering	24.479	42.098
Onrendabele investeringen woningverbeteringen	44.453	9.134
	<u>68.932</u>	<u>51.232</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering</i>		
Stand per 1 januari	42.098	16.518
Dotatie	2.489	32.497
Onttrekking	-15.785	-5.919
Vrijval	-4.323	-998
Stand per 31 december	<u>24.479</u>	<u>42.098</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Onrendabele investeringen woningverbeteringen</i>		
Stand per 1 januari	9.134	773
Dotatie	57.305	19.620
Onttrekking	-21.258	-11.100
Vrijval	-728	-159
Stand per 31 december	<u>44.453</u>	<u>9.134</u>

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

In 2023 hebben we investeringsbesluiten genomen waarvan de marktwaarde naar verwachting € 61,2 miljoen lager is dan de investering. Voor dit verlies hebben we een voorziening getroffen.

Gedurende 2023 hebben we investeringen gedaan waarvoor eerder een voorziening van € 35,7 miljoen was getroffen, dit bedrag is aan de voorziening onttrokken. Verder hebben we eerder investeringsbesluiten genomen waarvan in 2023 is gebleken dat de daarvoor getroffen voorziening niet (geheel) nodig was. Dit ging in 2023 om € 5,1 miljoen. Dit bedrag is vrijgevallen ten gunste van de post Overige waardeveranderingen.

De voorziening voor onrendabele investeringen ultimo 2023 betreft € 24,5 miljoen voor 6 nieuwbouwprojecten en € 44,5 miljoen voor 12 woningverbeteringsprojecten.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening Verzilverd Wonen	-	12
Voorziening loopbaanontwikkeling	398	384
	<u>398</u>	<u>397</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening Verzilverd Wonen</i>		
Stand per 1 januari	12	28
Vrijval	-12	-15
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>12</u>

<i>Voorziening loopbaanontwikkeling</i>		
Stand per 1 januari	384	315
Dotatie	96	101
Onttrekking	-82	-32
Stand per 31 december	<u>398</u>	<u>384</u>

## 10. Langlopende schulden

	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	11.345	5.672	11.345	5.672
Schulden aan kredietinstellingen	635.342	569.835	587.514	536.643
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	83.233	-	82.189	-
	<u>729.920</u>	<u>575.507</u>	<u>681.048</u>	<u>542.315</u>

	Resterende looptijd <1 jaar	Looptijd 1<>5 jaar	Looptijd >5 jaar	Totaal
	€	€	€	€

### Vervalschema langlopende schulden

Schulden aan overheid	-	5.762	5.672	11.345
Schulden aan kredietinstellingen	6.761	65.508	569.835	642.104
	<u>6.761</u>	<u>71.270</u>	<u>575.507</u>	<u>653.449</u>

### Schulden aan overheid

	2023	2022
	€	€
<i>Gemeente IJsselstein</i>		
Stand per 1 januari	<u>11.345</u>	<u>11.345</u>

De schuld aan de Gemeente IJsselstein bestaat uit 2 ongeborgde leningen met respectievelijk een looptijd tot 2025 en 2030. Daarmee heeft een bedrag van € 5.672.253 een looptijd langer dan vijf jaar per 31 december 2023.

## Schulden aan kredietinstellingen

### Leningenportefeuille

Stand per 1 januari	613.251	583.875
Nieuwe leningen	44.400	75.000
Vrijval agio leningen	-197	-175
Agio leningen	505	-
Mutatie variabele hoofdsommen	10.000	-4.000
Aflossing	-25.855	-41.450
Stand per 31 december	642.104	613.250
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.761	-25.736
Langlopend deel per 31 december	635.343	587.514

De totale leningenportefeuille bedraagt € 653,3 miljoen, daarvan is € 642,1 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 € 646,2 miljoen (2022: € 585,9 miljoen).

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille per 31-12-2023 bedraagt 1,94% (2022: 1,84%) inclusief de hedge-instrumenten. Als de hedge-instrumenten buiten beschouwing worden gelaten bedraagt het gemiddelde rentetarief per 31-12-2023 1,93% (2022: 1,79%). De rentetarieven op de leningenportefeuille hebben een range van +/- 0,42% tot 4,86%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 20 jaar (2022: 19 jaar). De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 6,8 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In 2023 heeft een activa-passiva transactie plaatsgevonden waarbij een lening van € 4,4 miljoen is overgenomen. De lening is bij aanvang gewaardeerd tegen de marktwaarde. Het agio is direct ten laste van het resultaat gebracht en zal gedurende de looptijd van de lening geamortiseerd vrijvallen.

Het aflossingsschema van de leningen en de daarmee samenhangende renterisico's zijn als volgt:

	Reguliere aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversie	Herzien opslag basisrente	Renterisico
(x € 1.000)					
< 1 jaar	537	6.000	15.000	25.000	46.537
1 - 5 jaar	2.019	68.297	10.000	29.400	109.716
> 5 jaar	2.269	568.412	-	10.000	580.682
<b>Totaal</b>	<b>4.825</b>	<b>642.710</b>	<b>25.000</b>	<b>64.400</b>	<b>736.935</b>

### Renteconversie

De leningenportefeuille bestaat voor € 29 miljoen uit leningen met een variabele rente.

Deze variabele rente wordt periodiek bepaald door het 1-maands Euribortarief (€ 6 miljoen), het 3-maands Euribortarief (€ 5 miljoen) en het 1-weeks Euribortarief (€ 18 miljoen), te verhogen met een met de bank overeengekomen liquiditeitsopslag. Van het totaal van de € 29 miljoen aan leningen met een variabele rente is € 5 miljoen gekoppeld aan een payer swap, waardoor het renterisico is afgedekt.

### Variabele hoofdsom leningen

In de leningenportefeuille hebben een drietal leningen een variabele hoofdsom van in totaal € 30 miljoen. Van de totale hoofdsom is ultimo 2023 € 24 miljoen (2022: € 19 miljoen) opgenomen.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	83.233	82.189
	<u>83.233</u>	<u>82.189</u>
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		
	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	82.189	86.957
	<u>82.189</u>	<u>86.957</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.393	-6.227
Waardeverandering	4.437	1.460
Stand per 31 december	83.233	82.189
	<u>83.233</u>	<u>82.189</u>

Ultimo 2023 bestaat er nog voor 315 woningen die in het verleden zijn verkocht onder Koopgarant een terugkoopverplichting (2022: 329). 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.

## 11. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	6.761	25.736
	<u>6.761</u>	<u>25.736</u>
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	12.938	8.056
	<u>12.938</u>	<u>8.056</u>
<b>Schulden aan overheid</b>		
Schulden aan gemeente	22	25
	<u>22</u>	<u>25</u>
<b>Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	-	1.714
Omzetbelasting	4.392	3.689
Loonheffing	426	566
	<u>4.818</u>	<u>5.969</u>
	<u>4.818</u>	<u>5.969</u>

## Schulden terzake van pensioenen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Nog te betalen pensioenpremie (SPW)	11	11

## Overige schulden

Bruidschat VVE's	274	274
------------------	-----	-----

## Overlopende passiva

Reservering vakantiedagen	461	301
Nettoloon	29	185
Aan huurders terug te betalen servicekosten	1.310	823
Waarborgsommen	189	201
Nog te betalen rente	5.774	5.451
Vooruit ontvangen huren	1.268	1.295
Nog te betalen opgeleverde projecten	547	429
Nog te ontvangen facturen	2.979	3.282
Overige	808	191
	<u>13.365</u>	<u>12.158</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 renteaftspraken 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 € 0,5 miljoen in 2024 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.

Cazas Wonen loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, huurdebiteuren en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Cazas Wonen loopt bedraagt € 6,09 miljoen (2022: € 11,97 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.

## 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 2023 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 gehedgde 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 € 0,6 negatief (2022: € 0,6 miljoen negatief) voor de payer swap en € 11,2 miljoen negatief (2022: € 8,3 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 nagenoeg gelijk door het wegvallen van een payers swap van € 5 miljoen, die liep tot 30 januari 2023.

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)
<b>Roll-over en derivaten:</b>				
BNG, payer swap	1-10-2010	1-10-2030	4,445%	5.000
NWB, roll-over	3-1-2011	1-10-2030	EUR 3M - 0,31%	5.000
Marktwaarde payer swap				-/- 635
<b>Basisrenteleningen:</b>				
<b>NWB</b>	1-11-2013	1-11-2058	3,940%	10.000
Opslagherziening/percentage	1-11-2018		0,200%	
Verskil nominale waarde-marktwaarde				-/- 4.030
<b>NWB</b>	7-10-2010	7-10-2060	3,150%	10.000
Opslagherziening/percentage	7-10-2021		0,260%	
Verskil nominale waarde-marktwaarde				-/- 2.470
<b>NWB</b>	1-9-2011	1-9-2061	3,455%	14.400
Opslagherziening/percentage	3-9-2018		0,230%	
Verskil nominale waarde-marktwaarde				-/- 4.685

## 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 0,337% 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 2023 € 15,6 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2023 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 € 1,5 miljoen ultimo boekjaar (2022: € 2,4 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 m<sup>2</sup> vóór 15 juni 2026; daarna geldt een nabetaling van € 5 per m<sup>2</sup> vóór 15 juni 2046. Na deze datum is de nabetaling nihil;
- Voor 10,1 hectare geldt een nabetaling van € 10,20 per m<sup>2</sup>. Ieder jaar wordt de nabetaling vermindert met € 3,40 per m<sup>2</sup>. Na 10 oktober 2025 is de nabetaling nihil;
- Voor 1,9 hectare geldt een nabetaling van € 17 per m<sup>2</sup> vóór 15 september 2033;
- Voor 3,1 hectare geldt een nabetaling van € 7,50 per m<sup>2</sup> 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. De heffing voor 2023 voor de gehele sector is op nihil gesteld. 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 2024-2028.

### 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 € 97,6 miljoen (2022: € 23,2 miljoen).

### Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2023 € 1,3 miljoen (2022: € 7,1 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:

	2023	2022
	€	€
Periode <= 1 jaar	65	99
1 jaar < periode <= 5 jaar	70	121
	<u>135</u>	<u>220</u>
	<u><u>135</u></u>	<u><u>220</u></u>

### Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 88 duizend. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Periode <= 1 jaar	88	59
1 jaar < periode <= 5 jaar	244	-
	<u>332</u>	<u>59</u>
	<u><u>332</u></u>	<u><u>59</u></u>

De huurverplichtingen lopen tot en met 30 september 2027. Ten behoeve van de verhuurder van het kantoorpand zijn geen garanties afgegeven ter nakoming van de contractuele verplichtingen.

## 6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
<b>12. Huuropbrengsten</b>		
Netto huuropbrengsten	120.473	117.638
Huurderving wegens leegstand	-2.185	-1.772
Huurderving wegens oninbaarheid	-49	-50
	<u>118.239</u>	<u>115.816</u>

In 2023 zijn 179 nieuwbouwwoningen, 50 parkeerplaatsen en 1 bedrijfsruimte opgeleverd. Ook hebben we een complex van 34 woningen aangekocht van een collega-corporatie en zijn er 9 woningen, die eerder met een Koopgarantconstructie verkocht waren, teruggekocht en in exploitatie genomen. Tot slot is er 1 woning toegevoegd aan het bezit na splitsing van de bestaande woning.

Daarnaast zijn er 5 woningen verkocht en is er 1 woning opgenomen in de verkoopvoorraad.

In 2023 kunnen huurders met een laag inkomen en hoge huur huurverlaging krijgen van hun woningcorporatie. Er wordt gekeken naar het geregistreerd inkomen van 2021. Daarnaast kunnen huurders tot en met 30 december 2024 zelf huurverlaging aanvragen indien het inkomen na 2021 is gedaald.

Bij de betreffende huishoudens wordt de kale huur verlaagd of afgetopt op € 575,03.

Voor de initiële huurverlaging per 1 juli 2023 hebben wij gegevens van de Belastingdienst ontvangen. Op basis van gegevens van de Belastingdienst is de huur van ruim 4.300 adressen verlaagd of afgetopt. Dit zorgde voor een afname van de huuropbrengsten van ruim € 260.000.

Bij 107 huurders is de huurverlaging op hun verzoek (na inkomensdaling) toegepast.

Er is besloten dat de huur van woningen met een energielabel E, F en G niet verhoogd worden. Na correctie met de adressen die in aanmerking kwamen voor de huurverlaging gold dit nog voor 735 adressen.

Bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging is onderscheid gemaakt tussen huurders met een middeninkomen met een huur onder en boven de eerste aftoppingsgrens (€ 647,19).

Bij huurders met een huur onder de eerste aftoppingsgrens is de huur met € 50 verhoogd. Wanneer de huur al boven deze grens lag, maar nog onder de liberalisatiegrens (€ 808,06), is de huur verhoogd met 5%.

Bij de huurders met een hoog inkomen is de huur die onder de tweede aftoppingsgrens (€ 693,60) verhoogd met € 100. Wanneer de huur boven de tweede aftoppingsgrens lag, maar nog onder de liberalisatiegrens (€ 808,06), is de huur verhoogd met 5%. De huren die al boven de liberalisatiegrens lagen zijn verhoogd met 2,6%.

In totaal zijn de huren van 1.544 huishoudens inkomensafhankelijk verhoogd.

Bij de huurders waarvan het inkomen in de lage categorie valt of waarvan het inkomen onbekend is, is de huur verhoogd met 2,6%, wat gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt.

De huur van de woningen met een geliberaliseerd huurcontract met een middenhuur zijn inflatievolgend (2,6%) verhoogd, de huren van woningen met een geliberaliseerd huurcontract en een hoge huur zijn verhoogd met 3,6% en de huren van parkeerplaatsen en garages zijn conform contract verhoogd. De huur van commerciële panden is dit jaar niet conform de bepaling in de huurovereenkomst verhoogd (CPI alle huishoudens 4/16 maanden voor ingang huurwijziging). Omdat verwacht werd dat dit indexcijfer erg hoog uit zou vallen, is besloten om de huren van de commerciële panden ook met 2,6% te verhogen.

Het verzoek om huurverlaging van 104 huurders is toegekend (los van de eenmalige huurverlaging). Dit betreft verzoeken om huurverlaging bij inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen en om verzoeken om huurverlaging op basis van het sociaal huurakkoord.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Deze opslag geldt als er afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken. Tot 2019 ging dat om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Vanaf 2020 wordt de huurharmonisatie hier niet meer in meegenomen. De eenmalige huurverlaging is ook niet meegenomen in de berekening van de huursomstijging. Het percentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2023 is 2,6% (2022: 2,3%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2023 dus 2,6% (2022: 2,3%).

De verdeling van de huuropbrengsten DAEB en Niet-DAEB (voor huurderwing) over de vijf gemeenten in het werkgebied van Cazas Wonen is als volgt:

De Ronde Venen	32.824	32.054
Montfoort	6.405	6.348
Utrecht	16.894	16.717
Woerden	37.640	36.369
IJsselstein	26.711	26.150
	<u>120.473</u>	<u>117.638</u>
	2023	2022
	€	€

### 13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende lasten verhuur en beheer	7.850	8.066
Directe kosten verhuur en beheer	651	369
	<u>8.502</u>	<u>8.436</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.

#### 13.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	8.706	8.646
Sociale lasten	1.443	1.369
Pensioenlasten	1.107	1.097
Overige personeelskosten	5.712	4.888
	<u>16.968</u>	<u>16.000</u>

##### 13.1.1 Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 170 (2022: 159) werknemers in dienst. Berekend op fulltime basis waren dit er 154 (2022: 141) ultimo boekjaar. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: -).

	2023	2022
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen	61	57
Vastgoed	36	32
Financiën & bedrijfsvoering	29	26
Strategie & vastgoedsturing	18	15
Bestuursondersteuning	10	11
	154	141
	154	141

### 13.1.2 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 terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Per 31 december 2023 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 128,8% (eind december 2022: 129,0%). 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 2023 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 131,5% (2022: 133,7%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 127,1% (2022: 127,6%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2023 (evenals ultimo 2022) 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.

	2023	2022
	€	€
<b>13.2 Toerekening organisatiekosten</b>		
Lonen en salarissen	11.256	9.891
Ingehuurd personeel	4.829	4.036
Opleidingskosten	275	257
Overige personeelskosten	609	595
Huisvestingskosten	427	337
Advieskosten	1.067	939
Automatiseringskosten	2.485	1.896
Afschrijvingskosten	1.060	818
Overige algemene kosten	456	1.380
Toe te rekenen organisatiekosten	22.464	20.149
	22.464	20.149

	2023	2022
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheer	7.850	8.066
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.315	5.266
Verkoop bestaand bezit	29	41
Kosten omtrent leefbaarheid	1.536	1.490
Overige activiteiten	-24	-46
Overige organisatiekosten	6.758	5.332
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>22.464</u>	<u>20.149</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend middels een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2022: idem) dat werkzaam is bij de betreffende bedrijfsactiviteiten. Op basis van het aantal fte is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2023	2022
	%	%
Lasten verhuur en beheer	34,95	40,04
Lasten onderhoudsactiviteiten	28,11	26,13
Verkoop bestaand bezit	0,13	0,20
Kosten omtrent leefbaarheid	6,84	7,40
Overige activiteiten	-0,11	-0,23
Overige organisatiekosten	30,08	26,46
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

### 13.3 Accountantshonoraria

	2023	2022
Onderzoek naar de jaarrekening Provides door Q-concepts B.V.	-	2
Onderzoek van de jaarrekening Cazas Wonen door KPMG Accountants N.V.	281	291
Andere controleopdrachten Cazas Wonen door KPMG Accountants N.V.	20	19
Meerwerk jaarrekening door KPMG Accountants N.V.	20	6
	<u>321</u>	<u>318</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 (2022) zijn verricht. Het verantwoorde bedrag 'meerwerk' heeft betrekking op het voorafgaande jaar.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

### 13.4 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2023	2022
Immateriële vaste activa	499	15
Materiële vaste activa	561	803
	<u>1.060</u>	<u>818</u>



	2023	2022
	€	€
<b>14. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud (cyclisch)	15.540	17.308
Groot onderhoud instandhouding (cyclisch)	3.004	7.985
Bijdrage planmatig onderhoud aan VVE's (cyclisch)	538	496
Contractonderhoud (cyclisch)	5.790	4.286
Mutatie-onderhoud (niet-cyclisch)	9.444	8.358
Klachten-/reparatie onderhoud (niet-cyclisch)	8.202	6.966
Toegerekende onderhoudslasten	6.315	5.266
	<u>48.833</u>	<u>50.665</u>

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.

In 2023 is sprake geweest van meer mutaties (1.086) dan in 2022 (684). De gemiddelde mutatiekosten per woning zijn gestegen naar € 4.277 (2022: € 3.294). Het aantal woningen waarbij mutatie groot-onderhoud is uitgevoerd lag hoger (125) dan in 2022 (112). De gemiddelde kosten per woning zijn gestegen naar € 38.160 per woning (2022: € 31.118).

#### 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	-	6.152
Zakelijke lasten	6.474	5.541
Verzekeringen	485	481
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	659	-141
Subsidie huisvesting statushouders	-	-325
Overige directe operationele lasten	693	415
	<u>8.311</u>	<u>12.124</u>

Met ingang van 2023 is er geen verhuurdersheffing meer verschuldigd. De zakelijke lasten zijn gestegen door de hogere onroerende zaak belasting.

#### 16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoop van bestaand bezit betrof in 2023 5 woningen uit exploitatie en 4 woningen uit de voorraad (2022: 3 woningen uit exploitatie en 2 woningen uit voorraad).

Daarnaast zijn er 4 woningen verkocht na terugkoop uit de Koopgarant (2022: 3), waarvan er 3 ook in 2023 waren teruggekocht en 1 die ultimo 2022 in de voorraad stond.

Verkoop huurwoningen	2.733	2.067
Verkoopkosten huurwoningen	-49	-12
Verkoop teruggekocht	1.642	1.239
Verkoopkosten Verkoop teruggekocht	-29	-39
	<u>4.297</u>	<u>3.255</u>

#### 17. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	1.676	1.800
Boekwaarde teruggekocht	1.304	767
	<u>2.980</u>	<u>2.567</u>

	2023	2022
	€	€
<b>18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering nieuwbouw	1.834	-24.842
Waardeverandering woningverbeteringen	-56.578	-26.108
Waardeverandering aankoop vastgoed	-431	40
Waardeverandering overig	-1.436	-96
	<u>-56.611</u>	<u>-51.006</u>

#### 19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>-70.658</u>	<u>-152.521</u>
--	----------------	-----------------

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 2023 een daling van 2,1%, waar over 2022 nog sprake was van een daling van 4%.

#### 20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.220	1.303
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.437	-1.460
	<u>783</u>	<u>-157</u>

De waardemutatie van onze Koopgarant-portefeuille loopt mee met de ontwikkelingen in de woningmarkt. We hebben voor 2023 gerekend met een indexatie van de taxatieprijzen van 5,9% (2022: 0%), gebaseerd op de NVM woningmarkt kwartaalcijfers over de gemiddelde stijging van de verkoopprijzen van bestaande woningen in de provincie Utrecht.

#### 21. Opbrengst overige activiteiten

Huuropbrengsten telecommunicatie	78	82
Vergoedingen administratiekosten	69	46
Overige opbrengsten	92	62
Opbrengsten servicekosten later aangebrachte voorzieningen*	634	0
	<u>873</u>	<u>190</u>

\* De opbrengsten later aangebrachte voorzieningen werden voorheen onder de huuropbrengsten verantwoord. Vanaf 2023 presenteren we deze als opbrengst overige activiteit conform het 'handboek functionele indeling'.

#### 22. Kosten overige activiteiten

Kosten verhuur telecommunicatie	13	18
Beheerkosten en dotatie voorziening garantstelling DIGH	0	27
	<u>13</u>	<u>44</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	133	127
Kosten P&O activiteiten	1.226	1.078

Kosten activiteiten jaarverslaggeving	844	884
Kosten governance en bestuur	3.737	2.556
Kosten Raad van Commissarissen	127	145
Kosten portfolio- en assetmanagement	690	542
Volkshuisvestelijke bijdrage en saneringssteun	956	382
	<u>7.713</u>	<u>5.713</u>

### 24. Kosten omtrent Leefbaarheid

Leefbaarheid schoon, heel en veilig	310	208
Leefbaarheid sociaal & verbinding	160	108
Bewonersparticipatie	41	32
Schuldhelpverlening	16	17
Toegerekende indirecte kosten	1.536	1.490
	<u>2.063</u>	<u>1.855</u>

### 25. Financiële baten en lasten

Geactiveerde rente	219	101
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	203	173
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.999	-11.436
	<u>-11.577</u>	<u>-11.162</u>

### 26. Belastingen

#### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	-6.249	-3.161
Correctie acute belastinglast voorgaande jaren	-43	-752
Mutatie actieve belastinglatentie	215	-1.082
	<u>-6.076</u>	<u>-4.995</u>

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -/6,5%.

	2023		
	X € 1.000	Belastinglast	Effectieve belastingdruk in%
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>	<b>-93.257</b>	<b>24.060</b>	<b>-25,8%</b>
<b>Permanente verschillen</b>			
Niet-afrekbaar deel gemengde kosten	34	-9	0,0%
<b>Resultaat voor tijdelijke verschillen</b>	<b>-93.223</b>	<b>24.052</b>	
<b>Tijdelijke verschillen</b>			
Verkoopresultaat	861	-222	0,2%
Herinvesteringsreserve	-2.203	568	-0,6%
Afschrijvingen: activa ten dienste van de exploitatie	-33	8	0,0%
Afschrijvingen: vastgoed in exploitatie	-736	190	-0,2%
Overige waardeveranderingen	57.284	-14.779	15,8%
Onderhoudslasten	-12.880	3.323	-3,6%
Te activeren kosten i.v.m. transactie Mooiland	29	-7	0,0%
Activering rente op projecten	-72	19	0,0%
(dis)Agio leningen	-92	24	0,0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	69.875	-18.028	19,3%
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	5.462	-1.409	1,5%
<b>Belastbare winst (+) / verlies (-)</b>	<b>24.273</b>	<b>-6.262</b>	<b>6,7%</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>24.273</b>	<b>-6.262</b>	<b>6,7%</b>
Effect van afwijkende belastingschijven		14	0,0%
Mutatie latente belasting huidig jaar		215	-0,2%
Acute belasting voorgaande jaren		-43	0,0%
<b>Totale belastingdruk bate(+)/ last(-)</b>	<b>24.273</b>	<b>-6.076</b>	<b>6,5%</b>

Cazas Wonen is ontstaan uit een fusie tussen GroenWest en Provides in 2022. De aangiften tot en met 2019 (GroenWest) en 2021 (Provides) zijn definitief vastgesteld.

De aangiften over 2020 en 2021 (GroenWest) en 2022 (Cazas Wonen) zijn ingediend.

Na verrekening in 2019 resteert er geen fiscaal verrekenbaar verlies meer en betalen we vennootschapsbelasting. Mede als gevolg van de ATAD (Anti-tax Avoidance Directive)-richtlijn die vanaf 2019 ook voor woningcorporaties geldt zullen we over 2023 € 6,3 miljoen vennootschapsbelasting gaan betalen.

### **26.1 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.

### **26.2 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

## **ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2023**

## 7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(in duizenden euro's na resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>		2.548		2.193
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.043.799		3.057.918	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	212.566		221.518	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	90.725		88.899	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.548		24.973	
		3.351.638		3.393.307
<b>Materiële vaste activa</b>		3.330		3.918
<b>Financiële vaste activa</b> (27)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.183		3.277	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.580		1.944	
Andere deelnemingen	141		141	
Latente belastingvordering(en)	696		481	
Leningen u/g	129		139	
		5.729		5.982
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b> (28)		1.658		2.391
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	483		391	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.322			
Overige vorderingen	288		548	
Overlopende activa	837		470	
		2.930		1.409
<b>Liquide middelen</b> (29)		3.572		9.004
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>		8.160		12.804
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		3.371.405		3.418.205



		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b>	<b>(30)</b>		2.533.966		2.633.299
<b>Voorzieningen</b>					
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		68.932		51.232	
Overige voorzieningen		398		397	
			69.330		51.629
<b>Langlopende schulden</b>					
Schulden aan overheid		11.345		11.345	
Schulden aan kredietinstellingen		635.342		587.514	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		83.233		82.189	
			729.920		681.048
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan kredietinstellingen		6.761		25.736	
Schulden aan leveranciers		12.938		8.056	
Schulden aan overheid		22		25	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		4.818		5.969	
Schulden terzake van pensioenen		11		11	
Overige schulden		274		274	
Overlopende passiva		13.365		12.158	
			38.189		52.229
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<b>3.371.405</b>		<b>3.418.205</b>

## 8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

(in duizenden euro's)

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	118.239	115.816
Opbrengsten servicecontracten	2.667	2.933
Lasten servicecontracten	-2.827	-2.735
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.502	-8.436
Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.832	-50.666
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(31) -8.301	-12.121
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>52.444</u>	<u>44.791</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.297	3.255
Toegerekende organisatiekosten	-29	-41
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.980	-2.567
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u>1.288</u>	<u>646</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-56.611	-51.006
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.658	-152.521
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	783	-157
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>-126.486</u>	<u>-203.684</u>
Opbrengst overige activiteiten	873	191
Kosten overige activiteiten	-13	-44
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<u>860</u>	<u>147</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	-7.713	-5.713
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<u>-2.063</u>	<u>-1.855</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<u>-81.670</u>	<u>-165.667</u>
Financiële baten en lasten	(32) -11.493	-11.052
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<u>-93.163</u>	<u>-176.719</u>
Belastingen	-6.076	-4.995
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<u>-99.239</u>	<u>-181.714</u>
Aandeel van derden in het groepsresultaat	(33) -94	-113
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>-99.333</u></u>	<u><u>-181.827</u></u>

## **9 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2023 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 2023

(in duizenden euro's)

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 27. Financiële vaste activa

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Vorderingen op groepsmaat- schappijen	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vordering (en)	Leningen u/g	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	3.277	1.944	141	481	139	5.982
Mutatie	-	-	-	215	-	215
Aflossing	-	-364	-	-	-	-364
Vrijval	-	-	-	-	-10	-10
Aandeel resultaat	-94	-	-	-	-	-94
Stand per 31 december 2023	<u>3.183</u>	<u>1.580</u>	<u>141</u>	<u>696</u>	<u>129</u>	<u>5.729</u>
					<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
					€	€

##### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Providence B.V. te IJsselstein (100%)	<u>3.183</u>	<u>3.277</u>
---------------------------------------	--------------	--------------

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	
Providence B.V. IJsselstein	% 100,00	
	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€

##### Vorderingen op groepsmaatschappijen

Providence B.V. te IJsselstein (100%)	<u>1.580</u>	<u>1.944</u>
---------------------------------------	--------------	--------------

	2023	2022
	€	€
<i>Providence B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.944	2.308
Aflossing	-364	-364
Stand per 31 december	<u>1.580</u>	<u>1.944</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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>28. Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	125	941
Voorraad grond- en ontwikkelposities	1.533	1.450
	<u>1.658</u>	<u>2.391</u>

### Voorraad grond- en ontwikkelposities

Voorraad grond	<u>1.533</u>	<u>1.450</u>
----------------	--------------	--------------

De voorraad grond ultimo boekjaar bestaat uit meerdere grondposities in Woerden en Utrecht. De verwachte opbrengstwaarde is gelijk aan de boekwaarde.

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>1.322</u>	<u>-</u>
------------------------	--------------	----------

## 29. Liquide middelen

Liquide middelen	3.571	9.004
Kas	1	-
	<u>3.572</u>	<u>9.004</u>

Van het saldo liquide middelen is € 205 duizend (2022: € 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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>30. Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	2.037.605	2.122.504
Wettelijke reserves	2.548	2.188
Overige reserves	493.813	508.607
	<u>2.533.966</u>	<u>2.633.299</u>

### Herwaarderingsreserve

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	2.122.504	2.288.774
Mutatie boekjaar	-84.899	-166.270
Stand per 31 december	<u>2.037.605</u>	<u>2.122.504</u>

De herwaarderingsreserve betreft het verschil tussen de boekwaarde van de op actuele waarde gewaardeerde activa, op basis van historische kosten zonder afschrijvingen, en de actuele waarde.

### Wettelijke reserves

#### *Reserve voor kosten van ontwikkeling software eigen gebruik*

Stand per 1 januari	2.188	-
Dotatie	360	2.188
Stand per 31 december	<u>2.548</u>	<u>2.188</u>

De wettelijke reserve bestaat uit de wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten. Voor geactiveerde ontwikkelingskosten is een wettelijke reserve gevormd ter grootte van de boekwaarde ervan, ten bedrage van € 2.548 (2022: € 2.188).

### Overige reserves

Stand per 1 januari	508.607	526.353
Resultaatbestemming boekjaar	-99.333	-181.827
Dotatie wettelijke reserves	-360	-2.188
Dotatie herwaarderingsreserve	84.899	166.270
Stand per 31 december	<u>493.813</u>	<u>508.607</u>

### Resultaatbestemming

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 24 mei 2023. De algemene 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 2023 ad € 99.333 negatief ten laste van de algemene reserve 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 137 van dit rapport.



## 11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
<b>31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Verhuurderheffing	-	6.152
Zakelijke lasten	6.471	5.541
Verzekeringen	485	481
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	659	-141
Subsidie huisvesting statushouders	-	-325
Overige directe operationele lasten	686	413
	<u>8.301</u>	<u>12.121</u>

Met ingang van 2023 is er geen verhuurderheffing meer verschuldigd. De zakelijke lasten zijn gestegen door de hogere onroerende zaak belasting.

### 32. Financiële baten en lasten

Geactiveerde rente	302	200
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	203	173
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.998	-11.425
	<u>-11.493</u>	<u>-11.052</u>

#### *Geactiveerde rente*

Rente vorderingen op groepsmaatschappijen	83	99
Geactiveerde rente	219	101
	<u>302</u>	<u>200</u>

De rente vorderingen op groepsmaatschappijen hebben betrekking op de rente ontvangsten van Providence B.V. inzake de hybride startlening.

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie € 219 duizend (2022: € 101 duizend) aan bouwrente geactiveerd, tegen een rentepercentage van 0,5% (2022: 0,5%).

#### *Rentelasten en soortgelijke kosten*

Overige rentelasten	-11.776	-11.164
Kosten betalingsverkeer	-222	-261
	<u>-11.998</u>	<u>-11.425</u>

### 33. Aandeel van derden in het groepsresultaat

Resultaat deelneming Providence B.V.	-94	-113
--------------------------------------	-----	------

### 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 2023 STICHTING CAZAS WONEN**

De WNT is van toepassing op Stichting Cazas Wonen. Het voor Stichting Cazas Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000.

Wet Normering Topinkomens

*De bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen kwalificeren in het kader van de Wet Normering Topinkomens 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 2023

Bedragen x € 1	drs. S.N. Spanjaard	mr. C.E. Schouten	mr. B. de Vries	ir. M. Huffstadt
<b>Functiegegevens</b>	Directeur- Bestuurder	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 09-05
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	nee	nee	nee
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.681	25.080	16.720	5.971
Beloningen betaalbaar op termijn	21.223	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>179.904</u>	<u>25.080</u>	<u>16.720</u>	<u>5.971</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	31.350	20.900	7.329
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>179.904</u>	<u>25.080</u>	<u>16.720</u>	<u>5.971</u>
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.
<b>Gegevens 2022</b>				
<b>Functiegegevens</b>	Directeur- Bestuurder	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband 2022 (in fte)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	nee	nee	nee
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	159.354	24.360	16.240	16.240
Beloningen betaalbaar op termijn	18.796	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>178.150</u>	<u>24.360</u>	<u>16.240</u>	<u>16.240</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000	30.450	20.300	20.300
<b>Bezoldiging</b>	<u>178.150</u>	<u>24.360</u>	<u>16.240</u>	<u>16.240</u>

## Gegevens 2023

Bedragen x € 1	drs. G. Topper	O.H.J. Temminck	drs. J.R. Schepen	H.T.J. van den Heiligenberg
<b>Functiegegevens</b>	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Programma- directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee	
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.720	16.720	16.720	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	
<i>Subtotaal</i>	16.720	16.720	16.720	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	20.900	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	
<b>Bezoldiging</b>	16.720	16.720	16.720	
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 2022

<b>Functiegegevens</b>	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Programma- directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband 2022 (in fte)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,0
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee	ja
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.240	16.240	16.240	130.773
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	27.227
<i>Subtotaal</i>	16.240	16.240	16.240	158.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	20.300	20.300	203.000
<b>Bezoldiging</b>	16.240	16.240	16.240	158.000

### 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 2022 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 wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt 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 geclassificeerd 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% (2022: 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 = 1, parkeren = 0,2, MOG/BOG = 1). Voor 2023 hebben we hiervoor het aantal VHE gebruikt per 31 december 2022.

## Enkelvoudig gescheiden balans

(in duizenden euro's na resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
	2.395	153	2.061	132
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.043.799		3.057.918	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	212.566	-	221.518
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51.719	39.006	50.763	38.136
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.548		24.973	
	<u>3.100.066</u>	<u>251.572</u>	<u>3.133.654</u>	<u>259.654</u>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.130	200	3.683	235
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	3.183	-	3.277
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.995	1.580	13.995	1.944
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	219.272	-	222.557	-
Andere deelnemingen	126	15	126	15
Latente belastingvordering(en)	616	80	192	289
Leningen u/g	-	14.729	-	6.739
	<u>234.009</u>	<u>19.587</u>	<u>236.870</u>	<u>12.264</u>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	<u>3.339.600</u>	<u>271.512</u>	<u>3.376.268</u>	<u>272.285</u>
<b>Viottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	125	-	694	247
Voorraad grond- en ontwikkelposities	-	1.533	-	1.450
	<u>125</u>	<u>1.533</u>	<u>694</u>	<u>1.697</u>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	447	36	364	27
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.092	230	-	-
Overige vorderingen	272	16	516	32
Overlopende activa	795	42	443	28
	<u>2.606</u>	<u>324</u>	<u>1.323</u>	<u>87</u>
<b>Liquide middelen</b>	1.739	1.833	5.141	3.863
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>3.344.070</u>	<u>275.202</u>	<u>3.383.426</u>	<u>277.932</u>



	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	2.037.605	116.880	2.122.504	123.171
Wettelijke reserves	2.548	153	2.057	131
Overige reserves	493.813	102.239	508.739	99.255
	<u>2.533.966</u>	<u>219.272</u>	<u>2.633.299</u>	<u>222.557</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	65.425	3.507	48.211	3.021
Overige voorzieningen	374	24	374	23
	<u>65.799</u>	<u>3.531</u>	<u>48.584</u>	<u>3.044</u>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	11.345	-	11.345	-
Schulden aan kredietinstellingen	635.343	-	587.514	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.600	13.995	6.600	13.995
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.350	36.882	45.912	36.278
	<u>707.638</u>	<u>50.877</u>	<u>651.370</u>	<u>50.273</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	6.761	-	25.736	-
Schulden aan leveranciers	12.161	776	7.573	483
Schulden aan overheid	21	-	1	24
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.529	289	4.939	1.030
Schulden terzake van pensioenen	10	1	10	1
Overige schulden	274	-	274	-
Overlopende passiva	12.911	456	11.637	520
	<u>36.667</u>	<u>1.522</u>	<u>50.170</u>	<u>2.058</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>3.344.070</u>	<u>275.202</u>	<u>3.383.426</u>	<u>277.932</u>

## Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

(in duizenden euro's)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	109.440	8.799	107.034	8.782
Opbrengsten servicecontracten	2.435	232	2.638	294
Lasten servicecontracten	-2.626	-201	-2.467	-268
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.947	-555	-7.938	-497
Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.177	-2.654	-48.176	-2.490
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.845	-456	-11.345	-776
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>47.280</b>	<b>5.165</b>	<b>39.746</b>	<b>5.045</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.018	279	1.965	1.290
Toegerekende organisatiekosten	-27	-2	-24	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.727	-254	-1.972	-595
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.264</b>	<b>23</b>	<b>-31</b>	<b>678</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-54.994	-1.617	-47.916	-3.090
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-65.742	-4.916	-139.352	-13.168
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	517	266	-101	-56
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-120.219</b>	<b>-6.267</b>	<b>-187.369</b>	<b>-16.314</b>
Opbrengst overige activiteiten	827	46	182	8
Kosten overige activiteiten	-13	-	-18	-27
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>814</b>	<b>46</b>	<b>164</b>	<b>-19</b>

<b>Overige organisatiekosten</b>	-7.302	-411	-5.388	-325
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	-1.949	-114	-1.747	-107
<b>Bedrijfsresultaat</b>	-80.112	-1.558	-154.625	-11.042
<b>Financiële baten en lasten</b>	-11.165	-328	-10.742	-309
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	-91.277	-1.886	-165.367	-11.351
Belastingen	-4.771	-1.305	-3.979	-1.017
Resultaat Niet-DAEB	-3.285	-	-12.481	-
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	-99.333	-3.191	-181.827	-12.368
Aandeel van derden in het groepsresultaat	-	-94	-	-113
<b>Resultaat na belastingen</b>	-99.333	-3.285	-181.827	-12.481

## Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	109.851	8.665	107.325	8.801
Vergoedingen	4.879	294	3.563	292
Overige bedrijfsontvangsten	89	6	324	21
Ontvangen interest	418	83	414	99
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	115.237	9.048	111.626	9.213
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-7		-7	
Betalingen aan werknemers	-10.654	-680	-9.879	-631
Onderhoudsuitgaven	-39.718	-1.988	-43.579	-2.050
Overige bedrijfsuitgaven	-20.606	-1.300	-18.884	-1.266
Betaalde interest	-11.671	-413	-11.607	-413
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-950	-6	-376	-5
Verhuurderheffing	-812	-61	-4.912	-368
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-369	-24	-566	-36
Vennootschapsbelasting	-7.726	-1.628	-3.588	-554
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-92.513	-6.100	-93.398	-5.323
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	22.724	2.948	18.228	3.890

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.733	5.756	2.057	3.828
Verkoopontvangsten (VOV) na terugkoop (Des)Investeringsontvangsten overig	907	285	2.235	747
	-	-	163	10
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	3.640	6.041	4.455	4.585
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-28.670	-1.772	-29.776	-1.208
Verbeteruitgaven	-21.513	-177	-19.941	-42
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-14.559	-1.077	-5.006	-2.404
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-356	-254	-1.804	-843
Investeringen overig	-1.649	-105	-1.549	-99
Externe kosten bij verkoop	-71	-6	-19	-9
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-66.818	-3.391	-58.095	-4.605
<i>Saldo in - en uitgaande kasstroom MVA</i>	-63.178	2.650	-53.640	-20
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	364
Ontvangsten overig	505	372	-	-
Uitgaven overig	-	-8.000	-	-6.000
<i>Saldo in - en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	505	-7.628	-	-5.636
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-62.673</b>	<b>-4.978</b>	<b>-53.640</b>	<b>-5.656</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	44.400	-	75.000	-
Mutatie variabele hoofdsomleningen	10.000	-	-4.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	8.000	-	6.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	62.400	-	77.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-25.853	-	-41.450	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>36.547</b>	<b>-</b>	<b>35.550</b>	<b>-</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.402	-2.030	138	-1.766

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Aansluiting liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	5.141	3.863	5.004	5.629
Liquide middelen per 31 december	1.739	1.833	5.141	3.863
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.402	-2.030	138	-1.766

## Ondertekening van de jaarrekening

### *Vaststelling jaarrekening*

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

## Ondertekening van de jaarrekening

Woerden, 22 mei 2024

### **Directeur-bestuurder**

Mevrouw drs. S.N. Spanjaard MBA

### **Raad van Commissarissen**

De heer mr. C.E. Schouten, voorzitter

De heer O.H.J. Temminck

Mevrouw B.G.A.M. van Os

Mevrouw drs. G. Topper

De heer A.J. de Boer



# Overige gegevens

The background features a light gray gradient with several large, overlapping white circles. In the bottom right corner, there is a red arrow pointing diagonally upwards and to the right, set against a dark green background.

## 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



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Cazas Wonen

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### ***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 2023 en van het resultaat over 2023, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### ***Wat we gecontroleerd hebben***

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Cazas Wonen (de toegelaten instelling) te Woerden gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2023 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 33,6 miljoen
- 1% van de totale activa

#### Groepscontrole

- 99% van totale activa
- 100% 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 inkoop 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 rapporteerbaar risico van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

#### Kernpunten

- Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop

## Oordeel

Goedkeurend

### **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 33,6 miljoen (2022: EUR 34 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). 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 2,35 miljoen (2022: EUR 2,3 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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 1,5 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 EUR 105 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### **Reikwijdte van de groepscontrole**

Stichting Cazas Wonen staat aan het hoofd van een groep van entiteiten (groepsonderdelen). De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Cazas Wonen.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen. Het hoofd van de groep vertegenwoordigt 99% van de totale activa en 100% van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Voor de onderdelen die niet in scope waren, hebben wij cijferanalyses uitgevoerd om te bevestigen dat onze scoping gedurende de controle passend bleef.



Door bovengenoemde werkzaamheden met betrekking tot groepsonderdelen hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

### ***Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving***

In hoofdstuk 3 Risicoparagraaf van het Jaarverslag 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, het overzicht meldingen en 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 de organisatiecontroller en de manager financiën en bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen door een selectie van afboekingen van debiteuren nader te inspecteren met onderliggende documenten. Tevens is een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico op basis van omschrijving. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie. Daarnaast hebben wij forensisch specialisten in onze frauderisicoanalyse betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij het volgende rechtsgebied geïdentificeerd dat de meest waarschijnlijke oorzaak zou kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten woningen) 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 vastgoedgerelateerde 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 bij 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 en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de 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 vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving hebben geleid tot een extra kernpunt in de controle, te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen'

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 en niet-nakomen van wet- en regelgeving 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;
- overwegen of de ontwikkeling in rente en bouwkosten aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- 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 vastgoedbeleggingen in exploitatie**

### Omschrijving

Zoals toegelicht in hoofdstuk 5 paragraaf 2.1 & 2.2 DAEB vastgoed in exploitatie 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 2023 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 3.256 miljoen. Dat komt neer op 97% 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 de vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn de markthuur(ontwikkeling), leegwaarde(mutatie), disconteringsvoet en exit yield belangrijke



vrijheidsgraden en assumpties 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 vastgoedbeleggingen 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 vastgoedbeleggingen 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 evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- 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 ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in hoofdstuk 5 paragraaf 2.1 & 2.2 DAEB vastgoed in exploitatie 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 hoofdstuk 5 paragraaf 2.1 & 2.2 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Volgens RJ 645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In hoofdstuk 5 paragraaf 2.1 & 2.2 DAEB vastgoed in exploitatie 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 continuïteit).

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen).

Deze aangepaste uitgangspunten 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 controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
  - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurl is vervangen door de streefhuurl (ook wel beleidshuurl) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
  - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en

- de opslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. 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 hoofdstuk 5 paragraaf 2.1 & 2.2 DAEB vastgoed in exploitatie 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 hoofdstuk 5 paragraaf 2.1 & 2.2 DAEB vastgoed in exploitatie 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 2023 EUR 21,7 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 41,7 miljoen aan onderhoud en EUR 30,4 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 vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit 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 marktconformiteit 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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 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: [nl\\_oob\\_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2023 in acht genomen.

Den Haag, 27 mei 2024

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA



## Begrippen en afkortingen

### **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.

### **KWH**

KWH is het kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. Corporaties kunnen in aanmerking komen voor een keurmerk bij het huurdersonderzoek. Corporaties die het keurmerk hebben, blijven de waardering van hun bewoners onderzoeken.

### **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.

### **OR**

De ondernemingsraad (OR) komt op voor de belangen van het personeel in een onderneming of organisatie.

### **PSO**

Prestatieladder Socialer Ondernemen.

### **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.

### **Vhe**

Verhuureenheid. Een Verhuurbare Eenheid (VHE) is een eenheid die individueel verhuurbaar is.

### **VTW**

Vereniging van toezichhouders in woningcorporaties.

### **Vve**

Vereniging van Eigenaren.

### **WIC**

Wijk Informatie Centrum.

### **Wmo**

Wet maatschappelijke ondersteuning.

### **WNT**

Wet Normering Topinkomens.

### **WSW**

Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

**CAZAS**  
wonen

T 088 012 90 00 - I [www.cazaswonen.nl](http://www.cazaswonen.nl) - E [info@cazaswonen.nl](mailto:info@cazaswonen.nl) - **Bezoekadres** Oslolaan 2, Woerden  
**Postadres** Postbus 2171, 3440 DD Woerden - **Bank** NL17 RABO 0338 3005 38