

Samen verder bouwen

Jaarverslag 2024



CAZAS
wonen

Inhoud

Over Cazas Wonen

Over ons	3
Bestuursverslag	9
Beschikbaarheid	12
Wij werken aan duurzame en betaalbare woningen	15
Dichtbij en samen met onze bewoners	17
Wij zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen	20
Wij werken samen aan leefbare kernen en buurten	23
AVG en Informatiebeveiliging	30
Personeel & Organisatie	32
Toekomstvisie: koersvast samen op weg	36
Governance	39
Risicoparagraaf	41
Verslag Raad van Commissarissen	49
Ondernemingsraad	65
Financiële informatie	67
Jaarrekening	76
Controleverklaring accountant	177
Begrippen en afkortingen	190

Over Cazas Wonen

1

Kerncijfers 2024

Aantal woningen

17.122

Toegewezen doelgroep

98,9%

Benchmark bedrijfslasten

C € 1.169,-

Statushouders gehuisvest

347

Duurzaam onderhoud vhe

2.242

Verhuringen

845

Passend toegewezen

97,7%

Opgeleverd nieuwbouw

42

Woningen verhuurd

(aan mensen uit maatschappelijke opvang/beschermd wonen)

19

2024 in het kort

Januari

31 De gemeente Utrecht is akkoord met ons plan om in onze eerste Buurtklik wijk 162 flexwoningen te realiseren in de Utrechtse wijk Wetering-Zuid. Het wordt het eerste Buurtklik project van Cazas Wonen.



Februari

11 Inwoners voor Inwoners De Ronde Venen stellen voor 30 bewoners, voor in de tuin van hun net gerenoveerde woning in Vinkeveen, regentonnen beschikbaar.

28 Cazas Wonen start in woongebouw Triton met de renovatie van de 1e fase van in totaal 384 woningen in de zogenaamde Schakelflats in IJsselstein. Daarna volgen Jupiter, Neptunus en Mercurius.



Maart

04 We ondertekenden met Salverda een overeenkomst voor de renovatie van 128 (uiteindelijk 384) schakelflats in IJsselstein. Bij de feestelijke ondertekening waren bewoners aanwezig. Salverda bood een cheque aan om het werk van Buurtvolk in deze wijk te ondersteunen.



18 Vooruitlopend op de renovatie en tijdelijke verhuizing naar een logeerwoning organiseerden wij een geslaagde opruimdag bij Triton IJsselstein. Daarbij waren Cazas medewerkers aanwezig om bewoners te helpen.



April

17 Salverda zorgt voor meer comfort bij een renovatieproject aan Hazenveld. In plaats van de inzet van traditionele logeerwoningen is een comfortabele douche-wagen beschikbaar.

28 Cazas Wonen lanceert Buurtklik, een nieuwe woonvorm waarmee we het tekort aan woningen in onze regio kunnen verlichten. Mooie kant-en-klare woningen die we op tijdelijke locaties als fijne leefbare buurten in elkaar klikken. Voor gemotiveerde bewoners die oog hebben voor elkaar en hun buurt.

Mei

06 Start nieuwbouw HOTA (Home Of The Artists) in Utrecht samen met gemeente Utrecht, SSH, HKU en G&Sbouw. HOTA (250 woningen) wordt dé dynamische en creatieve gemeenschap voor HKU-studenten en starters in Utrecht.

27 We hielden een druk bezochte Kom aan tafel sessie in Vleuten. Ondanks de regen kwamen bewoners van De Kriek en De Grauwert naar de Cazas Wonen-tent met hun vragen en zorgen.



Juni

05 In Mijdrecht is een project in wijk de Zilveren Ridder e.o., waar we 91 woningen hebben verduurzaamd, afgerond.

Juli

11 In november 2023 is gestart met groot onderhoud aan 73 woningen van de Lekoord. Deze maand, negen maanden na de start, is het project afgerond.

19 In juli hebben Cazas Wonen en Loostad Vastgoedontwikkeling een overeenkomst getekend om het voormalige Pieter Baan Centrum aan de Gansstraat in Utrecht te ontwikkelen tot woningen. We willen er ongeveer 70 sociale huurwoningen realiseren.



Augustus

02 Aan de Eikenlaan in Woerden is, samen met het leger des Heils een huiskamer geopend. Een laagdrempelig ontmoetingsplek als bijdrage aan de leefbaarheid in deze wijk.

21 Er is gestart met Groot Onderhoud van de Veenweg 39 t/m 89 in Wilnis. De werkzaamheden aan de 26 onder- en bovenwoningen zijn naar verwachting voor het einde van het jaar gereed.



September

09 In en op de Lanceerplaats in IJsselstein organiseerden Buurtvolk samen met enthousiaste bewoners een buurtlunch.

11 In Mijdrecht openen we een werkplek voor medewerkers waar zij bewoners uit Mijdrecht kunnen ontvangen.



Oktober

03 De eerste woningen aan de Lanceerplaats, waar keukens, badkamers en toiletten zijn vervangen wordt opgeleverd.

10 Vandaag vond een opruimdag voor de Jupiter plaats. De onderhoudswerkzaamheden en daarmee de tijdelijke verhuizing zitten er voor de bewoners aan te komen.

November

07 Voorafgaand aan de start van planmatig onderhoudswerkzaamheden aan de Vogelwikkeveld in Woerden konden bewoners bij ons terecht met hun vragen. We konden er veel bewoners ontmoeten en hen vertellen wat we precies gaan doen.

12 Insights is verschenen, een uitgave waarin Cazas Wonen volop in de spotlights staat. Dit is een vakblad voor de corporatiesector. Het geeft een interessante inkijk in hoe wij werken aan woongeluk.



December

12 Sinds vandaag is Cazas trotse eigenaar van twee tennisbanen in Mijdrecht. In april is het hele tennispark opgeleverd aan Cazas Wonen. We gaan hier 90 betaalbare, comfortabele en super-duurzame appartementen bouwen.

20 We konden de bewoners aan de MGW Mauritsshof in Harmelen melden dat we aan de slag kunnen met verbeteringen in hun woongebouw. 'Ons woongebouw krijgt weer smoel!', aldus een bewoner tijdens de informatiemiddag.

Onze impact op de maatschappij

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

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

SDG 1: Geen armoede

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

SDG 7: Toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen

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

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

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

SDG 10: Ongelijkheid verminderen

Cazas Wonen, en enkele andere Utrechtse woningcorporaties, zetten met hun partners in de wijk zoals bouwbedrijven en leveranciers, geld van de SROI afspraken in wijken en buurten in. Dat gebeurt in het samenwerkingsverband AantotZet. Als organisatie hebben wij in 2024 het keurmerk Prestatieladder Socialer Ondernemen behaald (trede 2). Dit is een wetenschappelijk keurmerk (ontwikkeld door TNO) dat inzichtelijk maakt in hoeverre organisaties sociaal ondernemen met betrekking tot mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Er wordt gekeken of er in een organisatie medewerkers met een arbeidsbeperking of anderszins een afstand tot de arbeidsmarkt werken. Daarnaast wordt gemeten of we zaken doen met organisaties en bedrijven die eveneens inzetten op inclusiviteit.

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

SDG 12: Duurzame consumptie

Gebruik van duurzame producten en materialen in de bouw, die kunnen worden hergebruikt of gerecycled, beperkt de afvalproductie aanzienlijk. Dat vraagt om onze woningen meer circulair te bouwen en te onderhouden. In 2024 hebben wij in Utrecht projecten voorbereid waarin wij in 2025 biobased woningen bouwen.

SDG 13: Aanpak van de klimaatcrisis

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

SDG 15: Beschermen van eco systemen, bossen en biodiversiteit

Om de biodiversiteit te beschermen en te bevorderen, is het belangrijk dat het groen insecten aantrekt. We stimuleren en helpen bewoners met ons tuinbeleid 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.

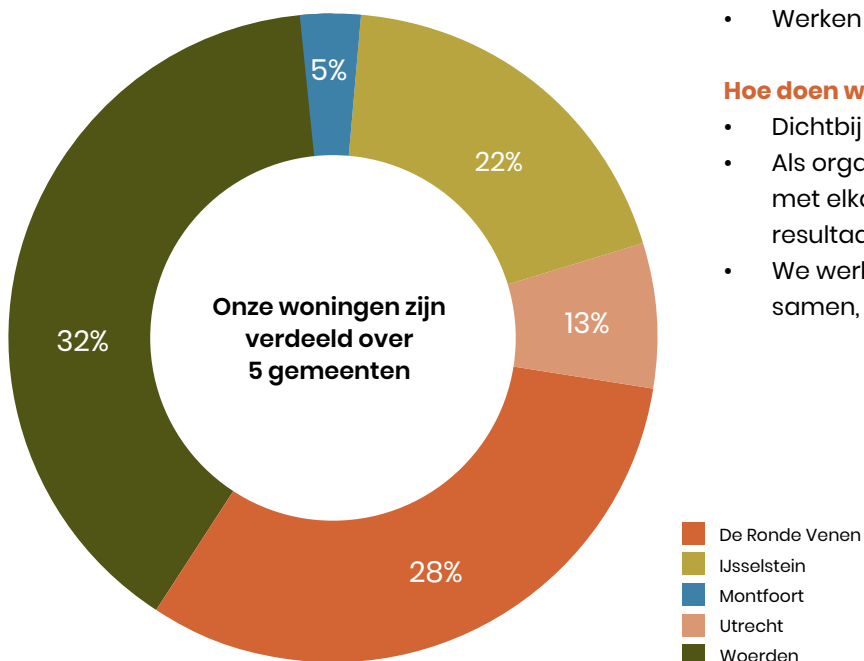
Ons profiel

Met ruim 17.000 verhuurbare eenheden bieden wij tenminste 40.000 inwoners in het westen van de provincie Utrecht een thuis. Dat doen wij met ongeveer 163 medewerkers (in fte).

Cazas Wonen werkt vanuit twee kantoorlocaties: één in IJsselstein en één in Woerden. Daarnaast biedt Cazas Wonen haar bewoners laagdrempelig toegang in het Wijk Informatie Centrum in IJsselveld-Oost, De Rank in Mijdrecht, 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 2024 heeft Cazas Wonen 17.122 verhuureenheden in haar bezit, verdeeld over deze vijf gemeenten:



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
- We werken vanuit onze kernwaarden: samen, durven, doen

Bestuursverslag

Voor u ligt het ons jaarverslag 2024 met de titel 'Samen verder bouwen'. Het verslagjaar kunnen we typeren als een jaar vol dynamiek en inspiratie. In deze tijd van enorme woningcrisis hebben we niet stilgezeten. Er is veel geïnitieerd en gerealiseerd. We hebben ook geëxperimenteerd. Vaak succesvol, en we hebben ook waardevolle lessen geleerd.

2

Het tekort aan woningen is enorm. Dankzij de vasthoudendheid en gedrevenheid van onze medewerkers, zetten we grote stappen om onze ambitieuze doelen – doelen die onze maatschappelijke rol soms overstijgen – daadwerkelijk waar te maken. Daarvoor hebben we vaak een stap naar voren gezet omdat de situatie daarom vroeg. Dat past in de tijd van grote transities waarmee veel sectoren te maken hebben. Wij stappen naar voren in het vertrouwen dat goed voorbeeld goed doet volgen.

In 2024 stond het verder versterken van samenwerking op tal van gebieden centraal. We hebben gezien en ondervonden hoe verbinding tussen diverse partijen en organisaties cruciaal is om de woningbouw vooruit te helpen. De provincie én de vijf gemeenten waarin en waarvoor wij werken, hebben ons, waar dat kon, succesvol in positie gebracht. Daardoor kunnen wij nu en in de toekomst een groot aandeel sociale én middenhuur woningen realiseren.

Daar staat tegenover dat wij ons, als betrokken partner, hebben ingezet om de leefbaarheid in buurten en wijken te behouden of te verbeteren. In 2025 willen we de dialoog met onze bewoners verder versterken, zodat we samen kunnen bouwen aan leefbare en hechte gemeenschappen. In IJsselveld Oost in IJsselstein hebben wij het concept Buurtvolk geïnitieerd. Daarmee wordt een netwerk gebouwd van actieve buurtbewoners, waar bewoners elkaar vinden en de samenredzaamheid van een buurt of wijk versterken. We steunen dit voor vier jaar zodat het echt een kans krijgt. Daarnaast hebben we intensieve gesprekken gevoerd met zorg- en welzijnsorganisaties, waarbij de focus lag op het versterken van de sociale basis in onze wijken. Ook lanceerden wij Buurtklik. Het eerste



Buurtklik project realiseren wij in 2025 in Wetering Zuid in Utrecht. Daar gaan we, samen met onze partners, verder dan het opleveren van woningen. Het wordt een gemeenschap waar mensen naar elkaar omkijken en elkaar helpen en duurzaam samenleven.

Samen met de Utrechtse corporaties Bo-Ex, Portaal en Woonin hebben wij onze ketenpartners geholpen om hun maatschappelijke betrokkenheid zichtbaarder te maken. Met de start van ons gezamenlijk SROI-beleid, vormgegeven in het platform AantotZet, faciliteren wij hen bij het vorm en inhoud geven van hun social return. Dat dat hele mooie resultaten oplevert leest u in dit verslag.

Om de enorme maatschappelijke crisis maar ook het individuele leed van dakloosheid meer aandacht te geven, hebben we met dezelfde corporaties het platform Woonzoekers geïnitieerd. Daarmee krijgen alle individueel aangesloten woningzoekers een gezicht en kans om hun stem te laten horen (en verheffen) in lokale debatten over woningbouw.

Natuurlijk biedt dit verslag een overzicht van al onze inspanningen in 2024. We reflecteren op wat we hebben bereikt, de uitdagingen die we zijn tegengekomen en de lessen die we hebben geleerd. Ondanks dat de nieuwbouw jaaropbrengst van 42 woningen misschien bescheiden lijkt, hebben we de zaadjes geplant voor een veelbelovende groei in 2025 met de realisatie van 369 woningen. Daar blijft het de komende jaren niet bij, in het hoofdstuk 'Beschikbaarheid' vindt u onze plannen voor de komen-de jaren.

Daaruit blijkt dat onze organisatie vastbesloten is om de uitdagingen van onze tijd aan te gaan. Creatief, door met tal van partijen samen te werken en met een sterke focus op de behoeften van onze bewoners. Laten we samen verder bouwen aan een toekomst waarin woongeluk voor iedereen bereikbaar is.

Saar Spanjaard, Directeur-bestuurder Cazas Wonen

Provincie (gedeputeerde Rob van Muilekom), stad Utrecht (wethouder Dennis de Vries) en Cazas Wonen (Saar Spanjaard) omarmen het plan voor een Buurtklik wijk in Utrecht.



Beschikbaarheid

We zetten vol in op het bouwen van woningen.

3

Oplevering woningen

Gemeente	Jaarplan 2024	Realisatie 2024
IJsselstein	34	34
Woerden	8	8
Totaal	42	42

Vergroten woningaanbod

In 2024 zijn aan de Aleida van Culemborgstraat in IJsselstein 34 woningen opgeleverd en verhuurd en aan de Havenstraat in Woerden 8.

We zetten vol in op het bouwen van woningen

Op het gebied van acquisitie en nieuwbouwprojecten zijn er in 2024 grote stappen gezet. Naast genoemde nieuwbouwprojecten springen de start van de bouw van De Waag (Woerden) en HOTA (Utrecht) in het oog. Twee grote projecten die samen goed zijn voor de oplevering in 2025 van minstens 369 woningen.

Daarnaast zijn we in 2024 ook nog eens met drie projecten gestart die wij in 2025 of begin 2026 afronden. Daaronder valt de bouw van de eerste Buurtklik wijk met 162 woningen in Wetering Zuid te Utrecht. In Harmelen gaan we 25 toegankelijke appartementen bouwen in appartementengebouw De Keizerskroon. In Haarrijn in Utrecht realiseren we 53 woningen en 34 appartementen in houtbouw (CLT).

En we gaan door. Er zijn in 2024 ook overeenkomsten getekend voor De Meijert in Mijdrecht waar wij, verdeeld over twee bouwblokken, 90 sociale huurappartementen realiseren. In plan Park Rapijnen in Linschoten, waar 98 woningen komen, bouwen wij een appartementengebouw met 29 sociale huurwoningen.

Nieuwbouwacquisitie

De beperkte beschikbaarheid van locaties en de lange doorlooptijd van bouwtrajecten weerhoudt ons er niet van in te blijven zetten op de zoektocht naar locaties waar wij kunnen bouwen. We zijn met alle gemeenten waarin wij bezit hebben in gesprek over het versnellen van de nieuwbouw. Onze ambitie om de komende vijf jaar jaarlijks gemiddeld 200 tot 250 woningen te bouwen, lijkt steeds realistischer. Bij alle projecten streven we ernaar om betaalbare, innovatieve en duurzame woonoplossingen te bieden die aansluiten op de behoeften van onze toekomstige bewoners. Wij bouwen aan een toekomst waarin iedereen zich thuis voelt.

Buurtklik

In 2024 introduceerden we Buurtklik, een nieuwe woonvorm waarmee we het tekort aan woningen in onze regio kunnen verlichten. Met mooie kant-en-klare woningen klikken we op tijdelijke locaties fijne leefbare buurten in elkaar. Buurten waar gemotiveerde bewoners bewust oog hebben voor elkaar en hun buurt. De woningnood in Nederland is hoog. Ook in onze regio zijn er veel woningzoekenden. Dit dwingt ons om naast het bouwen van woningen ook te kijken naar nieuwe oplossingen. Bijvoorbeeld door tijdelijke locaties te gebruiken voor het plaatsen van woningen. Met Buurtklik van Cazas Wonen kunnen we de woningnood in onze regio op een snel met kwalitatief goede woningen verlichten.

Bevordering doorstroming

In 2024 konden doorstromende bewoners in ons werkgebied gebruik maken van de voorrangsregeling 'Van Groot naar Beter'. Daarmee stimuleren we bewoners die een grote woning achterlaten te verhuizen door voorrang te geven op kleinere meer passende woningen. In sommige gevallen wordt ook een kortingsregeling toegepast om een huursprong te beperken. Daarnaast kunnen bewoners sinds september onze Passend Wonen Makelaar inschakelen als zij op zoek gaan naar een geschikte woning.

Bewoners die een sociale huurwoning achterlaten kregen ook voorrang bij het huren van een vrije sectorwoning. Wij kijken bovendien naar de bouw middenhuurwoningen om de doorstroom verder te bevorderen.

In 2024 verhuurden we in totaal 4.776 woningen aan hoofdbewoners van 65 jaar en ouder. Hiervan woonden 2.184 huishoudens fysiek niet passend in een te grote woning (vier kamers of meer).

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 2024 is 2,7% van onze beschikbare woningen via loting verhuurd.

Toewijzing

We wezen in het verslagjaar 98,9% van onze woningen toe aan de doelgroep (norm 2024: $\geq 92.5\%$ - eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671).

We wezen 97,7% van onze woningen passend toe (norm: $\geq 95\%$). Voor huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen, 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 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. Woningen die duurzaam en betaalbaar zijn.

4

Huurverhoging

Door de economische en maatschappelijke ontwikkelingen heeft de betaalbaarheid van woningen meer aandacht dan ooit. De huurverhoging die wij in 2024 doorvoerden was met 5,3% fors. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is vastgelegd dat de huren 0,5% minder stijgen dan de gemiddelde loonontwikkeling. Die afspraak is gemaakt om ervoor te zorgen dat bewoners relatief gezien een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur.

Het borgen van de betaalbaarheid doen we op verschillende manieren. We wijzen woningen passend toe, vragen we gemiddeld zo'n 60% van de maximaal toegestane huur en er is zowel in 2021 als in 2023 een huurverlaging/huurbevrozing doorgevoerd. Ook door het verduurzamen van woningen dalen de woonlasten van bewoners wat ook in de NPA is afgesproken. De huuropbrengsten zijn hard nodig om onze opgaven te realiseren.

Wonen en zorg

Het aantal bewoners dat extra ondersteuning nodig had om zelfstandig te kunnen blijven wonen, bedroeg eind 2024 142. Dankzij de intensieve samenwerking met zorgteams en lokale hulpverlening kunnen we vroegtijdig signaleren en preventief handelen. In 2024 konden we 116 aanvragen rondom wonen en zorg succesvol afronden. Dat draagt bij aan een stabiele woonomgeving voor onze bewoners.

Sociaal incassobeleid en beheersing van huurachterstanden in 2024

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

Dankzij deze proactieve werkwijze bleek het inschakelen van een externe budgetcoach in 2024 nauwelijks nodig. Onze collega's van de afdeling Incasso wisten in veel gevallen bewoners effectief te ondersteunen bij het vinden van een passende oplossing. Hierdoor konden betaalachterstanden beter worden beheerst en was externe hulpverlening vaak niet nodig.

Het achterstandspercentage in de huuropbrengsten is in 2024 licht gestegen, wat is veroorzaakt door achterstanden bij vertrokken bewoners. Toch blijven wij binnen de gestelde norm van 0,6%. Daaruit blijkt dat we onze huurachterstanden effectief beheersen. Daar past ook onze inzet voor het wegwerken van huurachterstanden bij. Dat leidde tot een daling van 0,03%. De tijdige signalering en duidelijke communicatie maken bewoners bewuster van hun betalingsachterstand, waardoor we sneller tot betalingsafspraken komen.

Ontruiming

In 2024 hebben we 23 aanzeggingen tot ontruiming moeten versturen. Er zijn er echter slechts twee daadwerkelijk uitgevoerd, beide als gevolg van betalingsachterstanden. Wij streven er altijd naar om, samen met de betrokken bewoners, aan oplossingen te werken. Wij willen ontruiming zoveel mogelijk voorkomen, dat lukt door maatwerk en passende betalingsregelingen.

Dichtbij en samen met onze bewoners

Bij Cazas Wonen staat de bewoner bij alles wat wij doen op de eerste plaats. We gaan voor een tevreden bewoner. Daarom streven we naar uitstekende dienstverlening.

A large, bold, white number '5' is centered on the left side of the page. The background is a solid orange color, with a diagonal line separating it from a lighter orange area on the right. The number '5' is composed of thick, rounded strokes.

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.

Klanttevredenheid reparatieverzoeken en onderhoud

De klanttevredenheid bij reparatieverzoeken is in 2024 verder verbeterd. Het gemiddelde cijfer is gestegen naar 8,2. Het percentage respondenten dat een 8 of 9 gaf, is van 72% naar 75% gegroeid. Dit betekent, dat 94% van onze bewoners tevreden is met onze reparatieservice.

Bij onderhoud is ook een stijging te zien. In 2024 gaf 53% van de respondenten een 8 of hoger (2023: 45%). Hierdoor is het gemiddelde waarderingscijfer gestegen naar 7,2 (2023: 7,0). Onze inspanningen op het gebied van onderhoudscommunicatie en uitvoering werpen hun vruchten af.

We blijven werken aan verder verbetering. En dat blijft nodig. Sinds april 2024 zijn de enquêteresultaten van Planmatig Onderhoud (PO) en Groot Onderhoud (GO) bij KWH apart gemeten. Het cijfer voor GO is gedaald van 6,9 naar 6,7. Het aantal respondenten was weliswaar laag en er zijn enkele extreem lage cijfers (1) gegeven, waardoor de gemiddelde waardering snel daalt. Dat neemt niet weg dat wij alles op alles zetten om dat sentiment om te keren.

Om het goede te doen, hebben we in 2024 de klantreis voor alle drie de soorten onderhoud in kaart gebracht. Daarop hebben wij de inhoud van een nieuwe Toolkit voor Groot Onderhoud (GO) gebaseerd waarmee wij, en de partijen waarmee wij samenwerken aan GO, persoonlijker en klantgerichter kunnen communiceren.

Buurtterras

We organiseren het hele jaar door buurtterrassen in onze wijken. We gaan dan met wijkbewoners in gesprek over hun wijk. Dan zijn we zichtbaar in de wijk, het is laagdrempelig, we spreken meerdere bewoners en diverse burens ontmoeten elkaar. Tijdens deze bijeenkomsten halen we informatie op over bijvoorbeeld de staat van de woning, de leefomgeving en de buurt. Daar kunnen we vervolgens mee aan de slag om onze dienstverlening gericht in te zetten.

Bewonersblad

In het nieuwe bewonersblad, Woongeluk, krijgen onze bewoners een platform en laten we zien hoe zij het verschil maken. Als inspiratie voor andere bewoners die goede ideeën hebben en zien dat er bij Cazas Wonen meer kan.

Woonzoekers

Ook woningzoekenden willen wij meer betrekken. Zij mogen zien dat wij hun dilemma's herkennen en dat wij, en andere corporaties, als bondgenoten met ze optrekken. Zodat zij meer invloed hebben op besluitvorming en prioriteiten bij de overheden om sneller meer en betere sociale woningbouw te realiseren. Samen met Woonin en Portaal zijn wij, in samenwerking met de Woonbond, initiators van Woonzoekers. 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. Dankzij de eerder genoemde toolkit is de informatie eenduidig en de afzender, Cazas Wonen, helder.

Klanttevredenheid nieuwe en vertrokken bewoners

Bij de vertrokken bewoners zien we een lichte daling (- 0,1) van de tevredenheid. Vertrokken bewoners krijgen soms met verschillende medewerkers van Cazas Wonen te maken, wat tot onduidelijkheid kan leiden. Ook de 48-uursregeling, waarbij bewoners na de eindinspectie nog werkzaamheden mogen verrichten, leidt soms tot verkeerde verwachtingen. Dat gaan we anders doen. Hoe is vastgelegd in de procesbeschrijving 'vertrokken bewoners'. Een duidelijke interne taakverdeling in het verhuurproces.

Verschillende klanttevredenheidsonderzoeken kennen verschillende responses en verschillende scores. In het kader van ons programma De Kracht van Cazas werken verschillende afdelingen, onder begeleiding van een Business Analist, aan een advies om onze meetmethoden te optimaliseren. Daarnaast werken we samen met KWH aan het project 'procesoptimalisatie KWH' wat moet leiden tot effectievere enquêtes.

Klachtenafhandeling

Meldingen over onze dienstverlening nemen we altijd serieus, wij zien dat als leermomenten. We gaan in gesprek met de betrokken bewoner en proberen tot een goede oplossing te komen. Bewoners en collega's weten het klachtenteam goed te vinden. Complexere technische klachten worden wekelijks door de klachtencoördinator met de betrokken collega besproken zodat de voortgang bewaakt blijft. Ook de afhandeling van de overige klachten worden gemonitord.

Huurcommissie

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

In 2024 liep er nog één procedure uit 2023. In 2024 zijn 38 klachten ingediend (2023: 18, 2022: 25). In de meeste gevallen betrof het de procedure huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken. Deze zijn behandeld (18) of in behandeling (20). Van de behandelde zaken waren er acht gegrond, vijf ongegrond, is er één ingetrokken en waren er vijf niet ontvankelijk.

Regionale Klachtencommissie

Is een bewoner niet tevreden over de manier waarop wij een klacht hebben behandeld, dan kan de onafhankelijke 'Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU)' ingeschakeld worden.

In 2024 zijn 33 klachten (2023: 30) ingediend bij de KWRU die leidden tot acht zittingen. De uitkomsten zijn: drie zaken waren; één was er gegrond. De overige waren deels gegrond en deels ongegrond. De overige klachten zijn naar tevredenheid van beide partijen gestopt of afgehandeld. Vier dossiers zijn nog niet afgerond.

Klachtenprocedure woonruimteverdeling

In 2024 zijn bij de KWRU Woningzoekenden zeven klachten (2023: 3) over de woningtoewijzing door Cazas Wonen ingediend waarvan er vier ongegrond zijn verklaard en drie zijn ingetrokken.

Wij zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen

Bij Cazas Wonen staat 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.

A large, white, stylized number '6' is centered on the left side of the page. The background is a dark green color, and a diagonal line separates it from a lighter green area on the right. A thin white line runs horizontally across the bottom of the page.

Door onze inzet zorgen we er voor dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen.

- 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 CO₂-uitstoot geeft inzicht in juiste investeringen voor CO₂-neutraal in 2050.
- Vergroening waarmee we bijdragen aan klimaatadaptatie.

Servicebussen en klantreizen

We willen zichtbaar zijn. Daarom zijn we gestart met een pilot met twee Cazas Wonen servicebussen. Met vakmensen die bewoners helpen en ondersteunen door het uitvoeren van kleine reparatieverzoeken en voor preventief onderhoud. Deze pilot evalueren wij in 2025.

Om meer inzicht te krijgen in wat de bewoner wil, hebben we klantreizen gemaakt voor de voorbereiding en uitvoering van Groot Onderhoud en Planmatig Onderhoud. Samen met onze bewoners, aannemers en hun vakmensen op de bouwplaats is daarbij besproken waar en op welke momenten we beter kunnen communiceren. Dat leidde tot een vernieuwd helder proces en een nieuwe toolkit om bij verschillende projecten hetzelfde te werken en communiceren met alle betrokkenen.

Team herstructurering

Team Herstructurering verzorgt de bewonersbegeleiding bij Groot Onderhoud en sloop-nieuwbouw projecten. Het team is na IJsselstein nu ook actief in Zegveld, Mijdrecht en Montfoort. Via dit team hebben bewoners tijdens een project direct contact met Cazas Wonen en niet (alleen) met een aannemer. Door deze korte lijnen is een bewoner sneller en beter geholpen en beperken we het ongemak. Als we dan bij de woningen zijn kijken we in het kader van ‘we zijn er nu toch’ verder dan naar alleen het onderhoud maar ook naar de situatie van onze bewoners, het gebouw, de woonomgeving en omwonenden. Dit levert een beter beeld op van de omgeving van wat er nodig is of beter kan. Het team bestaat uit collega’s van onder meer Sociaal beheer en Vastgoed, aannemers en andere partners in de wijk.

Energietransitie

Iedereen is zich bewust van de noodzaak om minder fossiele brandstof te gebruiken. Daarom worden nieuwbouwwoningen gasloos opgeleverd. In bestaande woningen zetten we ook de nodige stappen:

- we isoleren woningen extra om de overstap naar gasloos (gefaseerd) te kunnen maken;
- we hebben pilotprojecten met hybride warmtepompen bij woningen vanaf label C en B;
- er is een pilot bij vijf woningen met infraroodverwarming als duurzaam alternatief;
- we bereiden meterkasten voor op CO₂-neutraal in 2050 bij aansluiting elektrisch koken en of zonnepanelen plaatsing;
- we plaatsen versneld zonnepanelen;
- bij Groot Onderhoud bieden we huurder aan om over te stappen op gasloos koken;
- bij grote mutaties en keukenrenovaties stappen we over naar gasloos koken.

Duurzaam onderhoud

In 2024 verduurzaamden we ons gebruikelijke aantal van 450 tot 500 woningen per jaar naar gemiddeld energielabel A om versneld alle EFG-labels uit ons bezit te halen. We wilden dat in 2026 al bereikt hebben, maar vanwege herlabeling en wetgeving op het gebied van flora en fauna, hebben we dat moeten bijstellen naar 2028.

De eerste projecten waar we aan de slag gaan met duurzaam isoleren door biobased en gerecycled materiaal te gebruiken als isolatiemateriaal bereiden we voor. Daarnaast willen we binnen de RWU een grootschalige toepassing van biobased isolatiemateriaal in de regio mogelijk maken.

We blijven aandacht besteden aan verduurzaming en energiebesparing. In Woerden hebben we samen met Ista een bijeenkomst georganiseerd over stookkosten en besparingsmogelijkheden. We blijven bewoners actief informeren en ondersteunen bij energiebesparing en verduurzaming van hun woningen.

Naar CO₂-neutraal in 2050

Wij participeren in het RWU-programma duurzaamheid. Dit programma draagt bij aan onze doelstelling om de CO₂-uitstoot van onze woningportefeuille en organisatie in 2050 naar neutraal te brengen. 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

Klimaatadaptatie

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

Verder zijn we bezig met:

- afkoppelen van hemelwaterafvoeren van het riool bij Groot Onderhoud en het plaatsen van regentonnen;
- vergroeningsacties met bewoners in risicowijken waar de kans op hitte stress, wateroverlast en/of droogte groot is (concreet in Woerden en De Ronde Venen);
- dak en gevel vergroenen met waterbuffering om hitte stress en wateroverlast te beperken (seniorencomplex in Woerden).

Wij werken samen aan leefbare kernen en buurten

Langer zelfstandig thuis wonen is de norm. Het aantal bewoners met een (tijdelijke) zorgvraag blijft groeien. Dat vraagt - naast toegankelijke woningen - om goede afspraken over zorg en begeleiding. En om nauwe afstemming met gemeenten, zorg- en welzijns partijen, zodat de noodzakelijke zorg ook beschikbaar is.



Leefbaarheidsprojecten

In 2024 hebben we ons op tal van gebieden ingezet om de leefbaarheid in kernen en buurten te versterken. Dit doen we samen met bewoners en partners. Daarbij richten wij ons op het bevorderen van sociale cohesie, duurzaamheid en veiligheid in de wijken waar wij actief zijn. Door nauwe samenwerking met bewoners en partners leggen we een solide basis voor langdurige en effectieve relaties. We werken aan meetbare indicatoren zodat we de impact van onze initiatieven kunnen meten en evalueren. Dit helpt ons om gericht te werken aan leefbare buurten en het woongeluk van onze bewoners.

In IJsselstein is zowel een ambtelijk als een bestuurlijk leefbaarheidsoverleg gestart. Samen met gemeente en welzijn willen we daarmee de samenwerking verbeteren en samen focus aanbrengen.

Leefbaarheid is een belangrijk onderdeel van buurtvisies. Samen met gemeenten trekken we hier gezamenlijk op.

Vergroenen

Naast verduurzaming werken wij ook aan vergroening van de woonomgeving met groenprojecten en duurzame initiatieven. In verschillende wijken hebben we initiatieven ontplooid. In Proostdijland in Mijdrecht werken samen met de gemeente aan een vergroeningstraject en de realisatie van een speeltuin. In Twistvlied, eveneens in Mijdrecht, is het project 'Groen aan de Buurt' gestart in samenwerking met IVN Natuureducatie. Daar gaan we in 2025 mee door.

Ontmoeten

We stimuleren sociale cohesie en betrokkenheid met ontmoetingsplekken en we betrekken bewoners actief bij hun wijk. Ook vergroten we onze zichtbaarheid en bereikbaarheid door aanwezig te zijn in de buurten en direct contact te leggen met onze bewoners.

Met leefbaarheidsprojecten die we met bewoners oppakken dragen we actief bij aan fijne buurten.

Een plek waar je je thuis voelt. We werken aan een integrale leefbaarheidsstrategie, waarbij bewoners steeds meer betrokken worden bij beslissingen over hun woonomgeving.

In Woerden hebben we met onze samenwerkingspartners en buurtbewoners intensief gewerkt aan het herontwikkelen van buurthuis De Plint. Behoeftes, kansen en knelpunten zijn in kaart gebracht en worden gebruikt om van De Plint een nóg bruisender ontmoetingsplek voor de buurt te maken.

In De Ronde Venen hebben we een werk- en aanlandplek geopend waar bewoners gemakkelijk in contact kunnen komen met ons.

In Wilnis is een nieuwe bewonerscommissie opgericht voor de Burgemeester de Voogdlaan, waardoor bewoners een actieve stem krijgen in hun woonomgeving. De samenwerkingsafspraken met Woongroep De Bongerd in Vleuten worden in 2025 vernieuwd. Deze groep bevordert zelfstandig wonen voor ouderen met gezamenlijke activiteiten en burenhulp. In IJsseloord in Woerden zijn we een huiskamerproject gestart, gericht op sociale cohesie en ontmoeting in de wijk. Dit initiatief wordt ondersteund door SROI-initiatieven en draagt bij aan een hechtere gemeenschap.

Om de verbinding met bewoners verder te versterken, zijn we sinds oktober 2024 twee dagen per week aanwezig in De Rank in Mijdrecht met een inloopspreekuur.

Diverse woonprojecten en samenwerking

Op strategisch gebied nemen we in alle gemeenten deel aan overleggen over zorg, leefbaarheid, woonproblematiek en overlast.

Inmiddels hebben wij een scootmobielbeleid vastgesteld, waarin staat hoeveel plekken wij nodig vinden en waaraan die moeten voldoen om veilig te zijn.

Met alle gemeenten zijn wij in gesprek over het hernieuwen van WMO-afspraken. Daarnaast nemen wij, gemeentelijk en provinciaal, deel aan diverse woonzorgonderzoeken. Wij willen de woonbehoefte van aandachtsgroepen in de komende jaren inzichtelijk te maken.

In 2024 hebben we betaalbaar en passend wonen voor diverse doelgroepen gerealiseerd. Met woningen en door intensieve samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties.

Wonen met ondersteuning en gemeenschapszin

Met de ondertekening van de samenwerkings-overeenkomst met De Woongaard dragen we bij aan het ouderinitiatief voor jongvolwassenen met autisme binnen nieuwbouwproject De Waag. In dit project worden 15 van de 120 woningen specifiek voor deze doelgroep gereserveerd. De Waag krijgt een gemeenschappelijke woonkamer en tuin, waar bewoners samen kunnen komen en elkaar kunnen ontmoeten.

Ook op de Eikenlaan in Woerden is een gemeenschappelijke huiskamer geopend. In samenwerking met het Leger des Heils is hier een community-medewerker gestart om ontmoeting en verbinding in het complex te stimuleren.

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

Inclusieve woonconcepten en flexibele huisvesting

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

de inrichting van het terrein, de aanwezigheid van ontmoetingsruimtes en een gerichte inzet op community building wordt ontmoeting tussen bewoners gestimuleerd.

Ontwikkelingen in de regio

Ook in andere gemeenten spelen we een actieve rol in het verbeteren van de woonzorgstructuur:

In **IJsselstein** is de Woonzorgvisie vastgesteld. Daarnaast zijn we een samenwerking aangegaan met Nidos voor de huisvesting van alleenstaande minderjarige vluchtelingen (AMV'ers). De samenwerking met Buurtvolk zetten we door.

In **Utrecht** ontwikkelen we in Wetering-Zuid ons eerste Buurtklik-project, een gemengd wonen-concept in flexwoningen. In Vleuten hebben we, samen met Kamers met Aandacht, een Huis met Aandacht geopend, waar jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg samenwonen met bewoners die hen ondersteunen.

In **Montfoort** ontwikkelen we 40 modulaire woningen in De Bleek fase 2, met een zorgvuldig afgestemde doelgroepenmix en een focus op gemeenschapsvorming.

Woonfraude

Als woningcorporatie zetten we ons in voor een eerlijke verdeling van woonruimte, het behoud van leefbare buurten en de bescherming van bewoners tegen misstanden. Woonfraude, zoals illegale onderhuur en inschrijvingsfraude, ondermijnt deze doelen en draagt bij aan woningnood, sociale onrust en zelfs criminaliteit. Onze aanpak combineert preventie, handhaving en hulpverlening om woonfraude effectief te bestrijden en zo werken we aan een eerlijke, veilige en leefbare woonomgeving voor iedereen.

Inzet woonfraude in cijfers in 2024

	2022	2023	2024	Totaal 2024
Actief	1	4	40	45
Afgesloten			126	126
Totaal in behandeld in 2024				171

Jaarlijkse avond Bewonersbetrokkenheid

In oktober 2024 organiseerden we De Ontmoeting in De Boei in Vinkeveen. Dit is onze jaarlijkse bijeenkomst voor betrokken bewoners, zoals leden van bewonerscommissies, klankbordgroepen en wijkambassadeurs. Tijdens deze bijeenkomst bedanken we hen voor hun inzet en gaan we met ze in gesprek over belangrijke thema's in hun

woonomgeving. Dit jaar was dat het beter en passend benutten van onze woningen. We ontvingen waardevolle suggesties die wij meenemen in ons Passend wonen beleid. Daarnaast was er volop gelegenheid om elkaar te ontmoeten en ervaringen uit te wisselen. Huurdersvereniging Weidelanden was ook aanwezig en ging in gesprek met bewoners.

Deelnemers aan 'De Ontmoeting'.



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. Deze contacten versterken onze maatschappelijke relevantie.

Belanghouder	Vorm dialoog	Inhoud	Frequentie	Effect op Cazas Wonen
Bewoners	<ul style="list-style-type: none"> • Klantcontacten dienstverlening • Klachtencommissie • Klantonderzoeken (alle processen) • Buurt & sociaal beheer • Acties in de buurt (o.a. kom aan tafel) • Bewonersblad Thuis • Online media (magazine, nieuwsbrieven en berichten op socials) 	<ul style="list-style-type: none"> • Informeren over o.a. beleid, mogelijkheden en regels • Ontzorgen bij reparatieverzoeken • Ontvangen en afhandeling van meldingen, vragen en klachten • Onderzoek klanttevredenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Vergroten klanttevredenheid • Vergroten betrokkenheid bewoners • Continu verbeteren
Huurdersvereniging	<ul style="list-style-type: none"> • Bewonerscommissies • Formele overleggen HV Weidelanden • Tripartite overleggen • Klankbord- en werkgroepen 	<ul style="list-style-type: none"> • Koers: inhoud en organisatieontwikkeling • Prestatieafspraken • Formele en informele adviesrol 	<ul style="list-style-type: none"> • 30 - 40 maal per jaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren dienstverlening • Uitvoering geven aan de samenwerkingsovereenkomst (SOK) • Nakomen van de prestatieafspraken
Gemeenten	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurlijk overleg • Thematisch ambtelijk overleg • Projectenoverleg • (Thema) Raadsbijeenkomsten • Rondje door de wijk/gemeente • Overleg m.b.t. interventies 	<ul style="list-style-type: none"> • Input op koers organisatie • Prestatieafspraken • Ontwikkelafspraken • Casuïstiek (overlast en urgenties) 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren van de gezamenlijke maatschappelijke opgaven • Nakomen van de prestatieafspraken
Medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemingsraad • Personeelsbijeenkomsten • Intranet • Ontwikkelgesprekken • Lijncommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Koersplan • Strategie en resultaten • Kernwaarden en cultuur 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Betrokken en gemotiveerde medewerkers • Ontwikkeling medewerkers • Duurzaam personeelsbeleid

Belanghouder	Vorm dialoog	Inhoud	Frequentie	Effect op Casas Wonen
Samenwerkingsverbanden Regio / Utrecht	<ul style="list-style-type: none"> • STUW • RWU / SRWU • (Diverse bestuurlijke en thematische verbanden) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijke koers Provinciaal en in Utrecht • Prestatieafspraken • Woonruimteverdeelsysteem 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Versterken van de samenwerkingen • Optimaliseren realisatie van de maatschappelijke opgaven met partners
		<ul style="list-style-type: none"> • AantotZet(SROI), Platform woonzoekers, Nieuwbouw, Thuis voor iedereen, Duurzaamheid, Strategen, etc... 		
Leveranciers	<ul style="list-style-type: none"> • Enquête teamtevredenheid • Periodieke overleggen 	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassing contractuele afspraken, prestaties 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Optimalisatie levering producten en diensten • Verhogen Klanttevredenheid
Brancheorganisatie (Aedes)	<ul style="list-style-type: none"> • Thematische bijeenkomsten • Aedes congres 	<ul style="list-style-type: none"> • Collectieve koers • Alle thema's 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Actueel blijven • Sectorale randvoorwaarden voor behalen doelstellingen
Politie	<ul style="list-style-type: none"> • Ad hoc en structureel overleg 	<ul style="list-style-type: none"> • Veiligheid en leefbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren gezamenlijke maatschappelijke opgaven
Diverse vrijwilligers- en belangengroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Ad-hoc overleg 	<ul style="list-style-type: none"> • Toetsen beleid • Bijwonen (thema)bijeenkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren organisatie-doelstellingen • Verbeteren dienstverlening

Belanghouder	Vorm dialoog	Inhoud	Frequentie	Effect op Cazas Wonen
Wonen en Zorg Partners/ afnemers van zorgvastgoed, en organisaties met een begeleidende taak	<ul style="list-style-type: none"> • Ad-hoc bilateraal overleg • (plaatselijk) structureel multilateraal overleg 	<ul style="list-style-type: none"> • Woonconcepten • Begeleiding 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren opgaven aandachtsgroepen
RvC	<ul style="list-style-type: none"> • Regulier overleg • Op uitnodiging voor (personeels)bijeenkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsvoering • Risico's en risicobeheersing 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorlopend 	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwoording
Autoriteit Woning- corporaties Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	<ul style="list-style-type: none"> • Regulier overleg • Regulier overleg 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering wettelijke taak binnen de wettelijke kaders • Toezicht op de financiële gezondheid van de woningcorporaties en adviseert hen over financiële zaken. 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 maal per jaar • 2 maal per jaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Handelen conform wet- en regelgeving • Financiële waarborg

AVG en Informatiebeveiliging

Cyberveiligheid en informatiebeveiliging staan onverminderd hoog op de agenda.



Niet alleen commerciële organisaties, ook maatschappelijke instellingen blijven een gewild cybercrime doelwit. Met partners en leveranciers beschermen we onze informatiesystemen, IT-omgeving, infrastructuur en ketensamenwerking met andere organisaties. Het informatiebeveiligingsbeleid is volledig herzien. De bescherming van (persoons)gegevens van onze bewoners, medewerkers, partners en andere belanghebbenden staat hierbij centraal. Vanuit onze risicoaanpak werken we continu aan een samenhangend pakket van mensgerichte, fysieke, technologische en organisatorische maatregelen. In 2024 zijn kwetsbaarheden in onze applicaties verholpen, is ook ons meerjarig beleid vernieuwd en hebben alle medewerkers verplicht een training Informatiebeveiliging gevolgd.



Personeel & Organisatie

2024 Was een jaar met veel aandacht voor de doorontwikkeling en professionalisering van Cazas Wonen. Daarvoor is nadrukkelijk geïnvesteerd in het palet van ontwikkelingsmogelijkheden van onze medewerkers.

9

De deelname aan het opleidingsplatform. De Corporatie Academie is daar een mooi voorbeeld van. Daarmee stimuleren we iedereen hier zelf actief mee aan de slag te gaan. Om als organisatie profijt te hebben in de doorontwikkeling van onze medewerkers hebben we een aantrekkelijker doorstroombeleid ontwikkeld.

In 2024 is een start gemaakt met een vitaliteitsprogramma. In 2024 heeft een medewerkersonderzoek plaatsgevonden. In 2025 gaan we met de resultaten daaruit aan de slag.

Voor de onboarding van nieuwe medewerkers is een inspirerend en compleet inwerkprogramma ontwikkeld.

Zij maken kennis met de organisatie en worden meegenomen in alle processen die van belang zijn om hun werk goed te kunnen uitvoeren. Er is ook aandacht voor het koersplan en de kernwaarden zodat ze weten wat voor organisatie Cazas Wonen is – en waar we samen naar toe willen.

Aantrekkelijke werkgever

De blijvend veranderende arbeidsmarkt beïnvloedt de uitstroom. Toch blijkt Cazas Wonen een aantrekkelijke werkgever. We hebben in 2024 veel posities, met name in het management, goed kunnen invullen. Het is mooi om te constateren dat 17 collega's zijn doorgestroomd naar een andere functie bij Cazas Wonen.

Per 31 december 2024:

Aantal FTE	163 Fte
Nieuw in dienst (totaal in 2024)	33 medewerkers
Uit dienst (totaal in 2024)	27 medewerkers
Aantal trainees (totaal in 2024)	4 trainees
Aantal collega's doorgestroomd naar andere/nieuwe functie (totaal in 2024)	17 medewerkers
% man vrouw	39% Man en 61% Vrouw
Gemiddelde deeltijdfactor	0,91 fte
Gemiddelde leeftijd	46
Gemiddeld aantal dienstjaren	8,25 jaar
Ziekteverzuim	5,69%
Kort Verzuim	1,17%
Middellang Verzuim	0,70%
Lang Verzuim	3,81%
Verzuimfrequentie	1,13
Stagiaires (totaal in 2024)	4 stagiaires

Ziekteverzuim gedaald

Het ziekteverzuim is net boven de norm uitgekomen, 5,69% (norm: 5,61%). Ten opzichte van 2023 (5,85%) is het licht gedaald (0,16%). We hebben dit bereikt door de inzet van een casemanager Verzuim naast de bedrijfsarts. Er is veel aandacht geweest voor onze zieke medewerkers wat leidde tot het terugdringen van met name langdurig verzuim. We konden ook een aantal ziektedossiers afronden.

We hebben meer kort verzuim gehad, waardoor de verzuimfrequentie hoger is uitgevallen, 1,13 (norm 2024: 1,05).

Begin 2025 is er een nieuwe bedrijfsarts bij Cazas Wonen gestart.

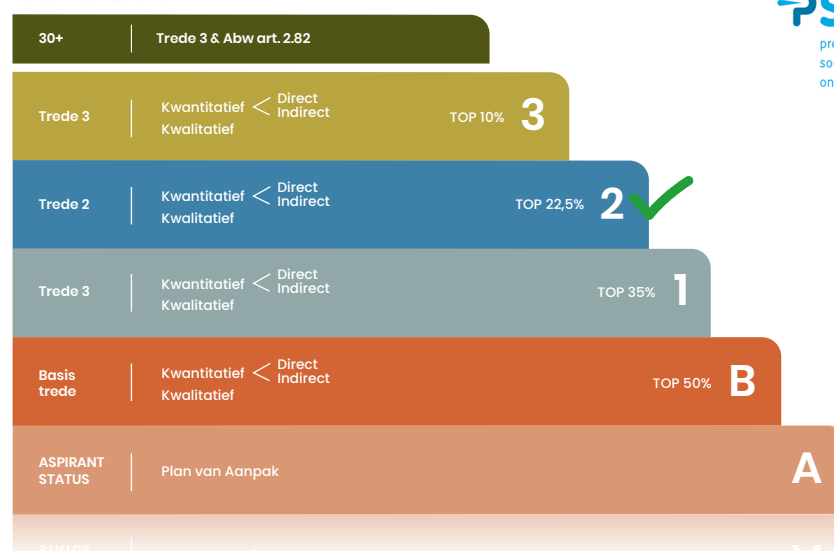
SROI

Cazas Wonen zet in het samenwerkingsverband AantotZet, in samenwerking met de Utrechtse corporaties WoonIn, Portaal en Bo-Ex, breder in op SROI. Opdrachtnemers kunnen daarin hun SROI niet alleen invullen met mogelijkheden voor arbeidsparticipatie en leerwerktrajecten, maar ook voor leefbaarheid in de wijken. We stimuleren bewonersinitiatieven op dit vlak.

Een gerichte samenwerking die een grotere impact heeft op de leefbaarheid in kernen en buurten. Omdat we als corporaties in deze regio veel dezelfde partners hebben, werken we aan de een gezamenlijk beleid en aanpak. Door gezamenlijke pilots leren we hoe we beter kunnen samenwerken en impact meetbaar kunnen maken.

We zetten zelf in op meer inclusiviteit binnen onze organisatie. Iedereen die haar talenten in kan zetten en daarmee van waarde is voor onze bewoners en organisatie is bij ons welkom. We werken graag samen met partners die mensen met arbeidsbeperkingen of anderszins afstand tot de arbeidsmarkt hebben opgenomen in hun organisatie. In dat kader hebben wij in 2024 het PSO-certificaat trede 2 behaald. Dat laat zien dat wij als organisatie ruim bovengemiddeld presteren op het gebied van sociaal ondernemen ten opzichte van andere organisaties in dezelfde grootteklasse. We behoren hiermee tot de 25% best presterende organisaties. Bij hercertificering willen we de stap naar trede 3 zetten. We doen dit door zowel de directe (Cazas Wonen) als indirecte (via opdrachtnemers) werkgelegenheid te vergroten.

De PSO in een schema



Vertrouwenspersonen

Een veilige werkplek omgeving is niet vanzelfsprekend. Dat horen en lezen we regelmatig in de media, maar dat merken de vertrouwenspersonen ook in gesprekken met medewerkers. Verschillende medewerkers hebben gespard met een van de vertrouwenspersonen over ongewenste omgangsvormen of integriteitskwesaties.

Ook uit het medewerkersonderzoek dat in het verslagjaar is uitgevoerd, blijkt dat ruim een kwart van de medewerkers ongewenst of grensoverschrijdend gedrag heeft ervaren. Dat varieert van agressie en pestgedrag tot diverse vormen van discriminatie. Wij vinden iedere vorm van ongewenst gedrag onacceptabel, ieder keer dat dit voorkomt is er een teveel. Per afdeling/team zijn naar aanleiding van dit onderzoek verbeterpunten benoemd. In het najaar is een e-learning 'Gewenst gedrag op de werkvloer' aangeboden aan alle leidinggevenden.

Na jarenlange inzet is één van de interne vertrouwenspersonen gestopt. Haar opvolger heeft inmiddels een geaccrediteerde basisopleiding 'LVV vertrouwenspersoon' gevolgd en is benoemd tot intern vertrouwenspersoon.

Nieuw kantoor

Het kantoorpand aan de Oslolaan knelt al enige tijd. Zo ontbreekt er ruimte om bewoners gastvrij te kunnen ontvangen in een omgeving waarin zij zich welkom en vertrouwd voelen. Ook onze partners kunnen we vaak niet ontvangen in een inspirerende omgeving. Voor de medewerkers is de huidige locatie te krap, biedt te weinig plekken om samen te werken of vergaderen en de technische faciliteiten schieten te kort. Daarom is in 2024 op zoek gegaan naar een nieuw kantoorpand dat beter aansluit bij onze behoefte en werkwijze. Eind 2024 werd bekend dat de zoektocht is geslaagd. In

het laatste kwartaal van 2025 verhuist Cazas Wonen naar de Pelmolenlaan in Woerden. Dit nieuwe pand biedt meer ruimte om (hybride) samen te werken, een moderne werkomgeving én extra faciliteiten zoals een lunchcafé en een vergadercentrum waar bewoners en partners ontvangen kunnen worden. Het wordt een plek waar de medewerkers van Cazas Wonen elkaar makkelijker kunnen ontmoeten en ideeën kunnen uitwisselen.

Koersplan

In 2024 hadden we als organisatie het eerste volledige jaar in onze koersplan periode. Dit betekende ook een eerste jaarplan, gebaseerd op het koersplan voor de hele organisatie en alle afdelingen. De vertaling van het koersplan naar de jaarplannen maakt dat het steeds duidelijker wordt wat iedereen binnen de organisatie bijdraagt aan onze doelen én waar nog plannen gemaakt moeten worden voor de komende jaren. Daarvoor gaan we maandelijks met elkaar in gesprek over de voortgang op de gestelde doelen. In een prestatiedialoog in de teams en het MT kunnen we direct bijsturen op resultaten. Naast de sturing hebben we ook ingezet op het verder brengen van de kernwaarden binnen de organisatie door te kijken naar het gewenste gedrag en de wijze van samenwerken. We hebben dit ook uitgevraagd in het medewerkersonderzoek om te zien waar de verbeterpunten voor de samenwerking in teams en tussen teams zit.

Toekomstvisie: koersvast samen op weg

2026 Biedt weer veel veranderingen en uitdagingen. Onveranderd is onze visie op sociale impact. Daarmee zijn we samen koersvast op weg.

10

Samenwerken aan leefbare kernen en buurten

Samen sterk voor woongeluk gaat niet alleen over een fijn huis, maar ook over een prettige leefomgeving. We werken aan wijken waarin bewoners naar elkaar omkijken. Dat kan als ze tevreden zijn over ons en zich verantwoordelijk voelen voor de buurt. Daarom moeten wij zelf minder plannen maken en vooral luisteren naar de plannen en ideeën van deze bewoners. Samen kunnen we veel beter werken aan veerkracht van wijken. Wijken die sterk genoeg zijn om alle mensen die daar een beroep op doen op te kunnen vangen. Die wederkerigheid met hun buurt komt niet vanzelf, maar vergt inzet van alle betrokkenen. Onze aandachtsgroepen worden gevormd door mensen met een urgentie, mensen die uit de maatschappelijke opvang komen of statushouder zijn. Hun huisvesting blijft een uitdagende opgave, wij zorgen er voor dat vrijkomende woningen goed verdeeld worden over de woningzoekenden. Wij geloven in een brede en samenhangende gebiedsgerichte aanpak van leefbaarheid in wijken. Wij zijn steeds zichtbaarder en makkelijk benaderbaar. Waar mogelijk doen wij dat samen met onze partners waarmee we meer ontmoetingen tussen de organisaties in de wijk en de bewoners organiseren. Bewoners en verschillende partners worden betrokken bij meer initiatieven voor de leefbaarheid. Een deel van ons vastgoed wordt benut voor specifieke woonzorgconcepten en/of gemengde woonvormen.

Zorgen voor kwalitatief goede woningen

Tot en met 2032 willen we 2.200 nieuwbouwwoningen realiseren. Daarvoor hebben we bouwlocaties nodig. Bij nieuwbouw en onderhoud kijken we niet alleen naar de financiële rendementseisen, maar ook naar de maatschappelijke meerwaarde. We investeren ook in tijdelijke bouw en middenhuur. We richten ons, met ons aanbod en keuze voor type woningen en de huurprijzen, bij nieuwbouw en bestaande bouw op de verschillende doelgroepen. Bij Groot Onderhoud pakken we de onderhoudszaken in één keer goed aan en gaan daarmee voor kwaliteit en bewonerstevredenheid. We bieden woningen met een goede basiskwaliteit, maar letten ook op betaalbaarheid, dus doen dat zonder te overdrijven. Daarvoor werken wij samen met vaste ketenpartners. Zij weten wat Cazas Wonen en onze bewoners belangrijk vinden en handelen daar naar.

Bij de herstructurering worden bewoners, bijvoorbeeld in een klankbordgroep, betrokken en zetten we in op gerichte en persoonlijke bewonersbegeleiding. Zodat wij weten wat er in wijk leeft, waar we naar moeten kijken voordat we aan de slag gaan. De bewoners weten immers het beste wat er speelt en wat de sterke en minder sterke punten zijn van hun wijk en hun woningen. Voor en tijdens de werkzaamheden overleggen wij met alle bewoners persoonlijk of en hoe wij ze het beste kunnen helpen. Bijvoorbeeld bij de verhuizing naar een tijdelijke woning.

Werken aan duurzame en betaalbare woningen

Als Cazas Wonen dragen we niet alleen bij aan betaalbaarheid via ons huurbeleid, maar ook door in te zetten op besparing van overige woonlasten. We willen een CO2 neutrale woningvoorraad hebben. Daarom verbeteren wij de woningen met EFG labels. Om onze klimaatdoelen te behalen kunnen we niet zonder nieuwe technieken en toepassingen die nog geen gemeengoed zijn. Daarom experimenteren, leren en verbeteren wij op dit gebied continu. Daarnaast maken wij bewoners er van bewust dat zij zelf grote invloed hebben op duurzaam leven en kostenbewust energie gebruik.

Dichtbij en samen met onze bewoners

Een maatschappelijk betrokken corporatie weet wat er bij bewoners leeft en wat hen beweegt. We investeren in een duurzamere relatie met onze bewoners. We kijken tegelijk naar de kansen om het voor bewoners makkelijker te maken om zaken op afstand, online en buiten kantoor tijden te regelen. Woongeluk krijgt de beste impuls door bewonersbetrokkenheid. Daarom investeren we bijvoorbeeld in community building. In wijken en buurten worden bewoners met hun plannen, activiteiten of initiatieven die de leefbaarheid vergroten ondersteund. Met onze Huurdersvereniging Weidelanden werken we samen om bewoners nog verder te betrekken.

Onze organisatie: hoe wij werken

In 2025 willen we dat iedereen bij Cazas Wonen een bijdrage kan leveren aan onze ambities. We bouwen verder aan een omgeving waarin medewerkers zich ontwikkelen en geïnspireerd worden.

Met het programma 'De kracht van Cazas' sturen we de verschillende verbeterinitiatieven in de organisatie die raken aan de organisatieontwikkeling voor meer rust en focus. In 2025 sturen wij als organisatie via de volgende drie lijnen:

- Van koers naar praktijk,
- Digitale transformatie,
- Lerende organisatie.

De projecten die daarbinnen vallen zijn niet nieuw, maar er wordt, nu alles is samengebracht, opnieuw gekeken naar prioritering en capaciteit.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is een centraal thema bij Cazas Wonen. In het samenwerkingsverband AantotZet zetten we breder in op SROI. En we hebben het PSO keurmerk behaald (prestatieladder sociaal ondernemen).

Governance

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.

11

Tweemaal per jaar maken we een compliance kalender. We inventariseren dan of alle principes en bepalingen uit de Governancecode, de statuten en reglementen bestuur, RvC, Auditcommissie en Remuneratiecommissie worden toegepast. Hoe we dit doen en of er nog bijzonderheden zijn. Hierover rapporteren we aan het bestuur en de RvC. In 2024 zijn hier geen bijzonderheden uit gekomen.

De Governancecode is in 2024 herzien en eind 2024 door de leden van Aedes en de VTW vastgesteld. In het voorjaar van 2025 gaan we aan de slag met de vertaling van de herziene Governancecode naar de toepassing daarvan bij Cazas Wonen.

Cazas zet in op versterking van de dialoog met belanghebbenden

De samenwerking tussen de Huurdersvereniging Weidelanden en Cazas Wonen is goed. Sinds begin 2024 zit er in het bestuur van de vereniging geen vertegenwoordiging uit IJsselstein. Dit is een gemis omdat Cazas Wonen juist in dit gebied veel groot onderhoud en enkele sloop/nieuwbouw projecten heeft. Samen met de vereniging ontwikkelen wij een plan hoe zij een bredere achterban raadpleging kan doen en zich kan doorontwikkelen. Daarbij wordt aandacht besteed aan hoe Cazas Wonen bewoners beter kan betrekken en hoe nieuwe bestuursleden voor de vereniging geworven kunnen worden.

In onze woningmarktregio werken we in verschillende stichtingen (RWU, SWRU, STUW) samen met andere woningcorporaties. In 2024 zijn de eerste stappen gezet om deze stichtingen te laten fuseren. Dit moet leiden tot een betere samenwerking en een stevigere positionering richting provincie, rijk en Aedes.

Buurtvolk is in 2024 gestart in IJsselveld-Oost in IJsselstein waar momenteel veel leefbaarheidsvraagstukken spelen. Het mes snijdt hiermee aan meerdere kanten. Bewoners die goede dingen voor de buurt of de burens willen doen worden gezien, erkend en beloond. Cazas Wonen, Salverda en Heembouw hebben hiermee een praktisch team in de wijk die activiteiten met elkaar organiseren. Daarbij is het adagium van Buurtvolk: (vrijwilligers)werk is de beste zorg en heeft een bewezen preventieve werking op gezondheid, participatie/netwerk en zelfredzaamheid.

Onze juridische structuur is zo eenvoudig mogelijk

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het vanwege risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Eind 2024 hebben we één verbinding waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen: Providence B.V. Hierin zijn enkele grondposities in IJsselstein ondergebracht om mogelijke risico's bij een toekomstige ontwikkeling te beperken.

Risicoparagraaf

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

12

Hiervoor hebben we risicomangement ingericht en geïntegreerd in onze bedrijfsvoering. Robuust om de belangrijkste risico's te beheersen, wendbaar om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het risicomangement geeft bestuur en management inzicht in de risico's die Cazas Wonen als organisatie, in processen en bij projecten loopt. Dit inzicht helpt bij de besluiten om risico's te beheersen of ze bewust te accepteren.

Risicobeheersing van Cazas Wonen

In 2024 zijn onze uitgangspunten risicomangement geactualiseerd en vastgesteld. Het helpt ons de doelstellingen van de organisatie, processen en projecten transparant en beheerst te realiseren. Inzicht, sturing en beheersing is een verantwoordelijkheid van de hele organisatie. Risicomangement is een dynamisch en continu proces, vergelijkbaar met de PDCA-cyclus (verbetercyclus: plan, do, check, act). Het geldt voor de strategische en de operationele (proces) risico's. Daarvoor onderscheiden we een aantal hoofdstappen:

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

Om de strategische risico-inventarisatie aan te laten sluiten op de start van de Planning & Control cyclus actualiseren wij deze begin 2025. Dat doen wij met een extern ontwikkeld model waarbij we de opgenomen risico's beoordelen op kans en impact met alle leidinggevenden en key-functionarissen, voor een organisatiebreed gedragen gemiddelde score per risico. We hebben ruimte om strategische risico's, die niet in het model staan maar door MT/ bestuur worden onderkend, toe te voegen. Ook de RvC beoordeelt de strategische risico's. Aan de hand van

deze risico-inventarisatie en de jaarstukken bespreken Bestuur en Raad van Commissarissen de strategisch-tactische risicobeoordeling. De voortgang van de beheersmaatregelen van de zeven belangrijkste strategische risico's wordt in de tertiaalrapportages gevolgd.

We hanteren het drie-lijnen model voor onze management control

Ons operationele risicomangement hebben we ingericht volgens het drie-lijnen model en is ingebed in onze (primaire) processen. De eerste lijn wordt gevormd door de (team)managers en medewerkers die de processen uitvoeren, zodat we onze risico's op dit niveau beheersen. De tweede lijn bestaat uit de afdeling Businesscontrol die de eerste lijn beleidsmatig en adviserend ondersteunt. De Organisatiecontroller voert de derde lijn uit en voert, onafhankelijk, audits uit op de processen en beoordeelt de samenwerking tussen de eerste en tweede lijn. De Organisatiecontroller formuleert een oordeel over de effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering en rapporteert aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen. De (onafhankelijke) Organisatiecontroller is, conform de eisen uit de Woningwet, direct onder het Bestuur geplaatst.

We houden ons aan wet- en regelgeving

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

(juridische) expertise. Enkele voorbeelden hiervan zijn een standaard juridische adviesaanvraag bij opdrachtverstrekking bij langdurige contracten en investeringen, een halfjaarlijkse check op onze governance door onze Organisatiecontroller, aandacht voor integriteit en omgaan met privacy in inwerkprogramma's, regelmatige (externe en in-company) trainingen voor medewerkers bij wijzigingen in regelgeving en het hanteren van realistische en zoveel mogelijk bewezen houdbare fiscale standpunten.

We hebben aandacht voor frauderisico's

We spannen ons in om frauderisico's zoveel mogelijk te voorkomen. Op basis van een in voorgaande jaren uitgevoerde (beperkte) frauderisicoanalyse, vinden we de frauderisico's beheersbaar. Begin 2025 herzien we de frauderisicoanalyse en breiden deze verder uit. De rapportage van deze analyse agenderen we samen met de bestuurlijke reactie in de auditcommissie en de RvC. De aanbevelingen daaruit volgen wij waar nodig op.

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

- **Generieke maatregelen**

In veel processen is het vier-ogen principe opgenomen. Toekenning van rechten geschiedt volgens deze processen en de procuratie- en mandateringsregeling. Controle op wijziging van rechten vindt plaats door de tweede lijn (Businesscontrol). Met interne controles beoordelen we of de procuratieregeling juist wordt toegepast en nageleefd. Ten slotte houdt de Organisatiecontroller een overzicht bij van meldingen met een link met 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 de procuratieregeling hebben we vastgelegd tot welke rechtshandelingen onze medewerkers bevoegd zijn, zij zijn daarvan op de hoogte. In augustus 2024 is het procuratiereglement herzien en vernieuwd en is de daarbij behorende procuratiematrix aangepast. De integriteitscode en de meldprocedure bij vermoeden van misstanden zijn actueel en breed gecommuniceerd.
- **Frauderisico's in het inkoopproces**
In het inkoopbeleid staat hoe Cazas Wonen co-makers transparant selecteert en periodiek beoordeelt. Hierdoor beheersen wij, in combinatie met onder andere functiescheiding, drempelbedragen, het meer-ogenprincipe, de inzet van een externe kostendeskundige en expertise op het gebied van inkoop, frauderisico's in het inkoopproces. Naar aanleiding van de handreiking integriteit 2024 en onze eigen behoefte aan meer zekerheid en grip hebben we in 2024 verschillende acties ingezet, zoals het inzetten van een kostendeskundige. Die leiden in 2025 tot concrete stappen.
- **Frauderisico's in het betaalproces**
In het betaalproces zijn systeemtechnische controles en scheiding van functies voor de opvoer en mutatie van relaties, de opvoer van facturen en de uitvoer van betalingen ingebouwd. Ook wordt elke betaalbatch nogmaals visueel gecontroleerd. We maken geen gebruik van contant geld en we zijn alert op social engineering als methode om in te breken in het betaalproces.
- **Maatregelen ter voorkoming van woonfraude**
Deze zijn toegelicht in het hoofdstuk 'Wij werken samen aan leefbare kernen en buurten' in het bestuursverslag.
- **Fraude bij verkopen**
Zekerheid over de juiste verkoopopbrengst zonder bevoordeling, krijgen we door taxaties altijd te laten opstellen door een externe taxateur (anders dan de verkopende makelaar), aangesloten bij het NRVt. We evalueren de relatie met taxateurs en makelaars periodiek.

Externe ontwikkelingen hebben (potentieel) grote impact

Externe economische en (geo)politieke ontwikkelingen kunnen grote impact hebben op de realisatie van onze doelstellingen. 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 door 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.

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

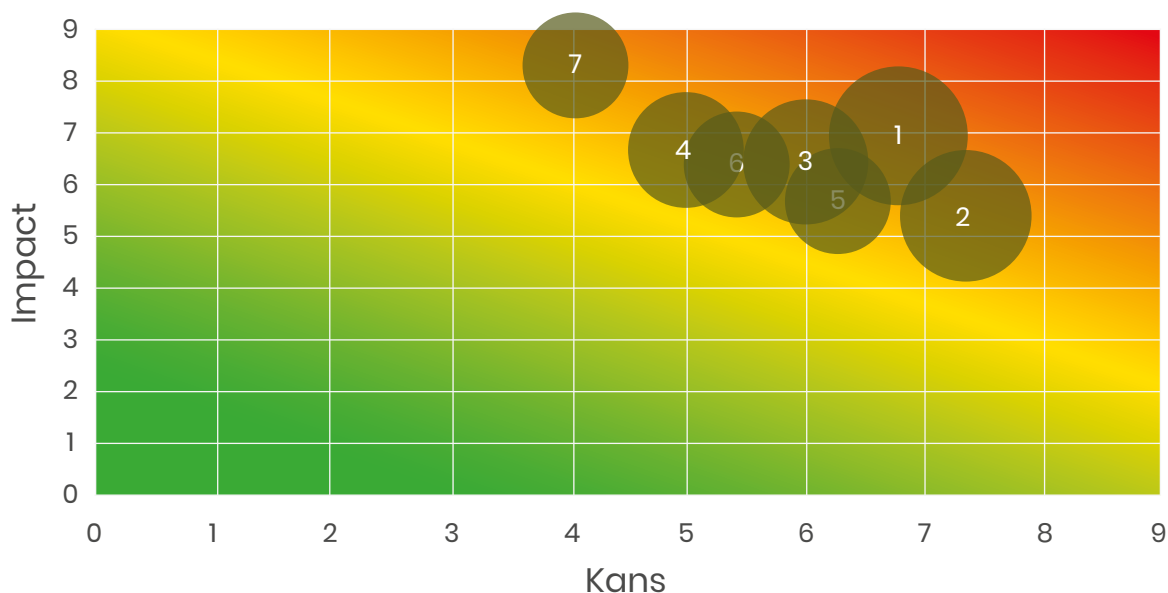
Daarnaast is er sprake van een aanhoudende hoge inflatie en stijgende loonkosten met impact op onze bedrijfsvoering. Bij de beheersing van projectrisico's bij investeringsbesluiten blijft aandacht nodig voor de onzekerheden rond mogelijke kostenstijgingen gedurende de uitvoering van projecten. Cazas Wonen stuurt op investeringen door, indien nodig, projecten te temporiseren of uit te stellen.

We hebben de belangrijkste risico's in beeld

In de kans-impact-analyse staan de belangrijkste strategische risico's. 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 voor risico's te volgen in onze tertiaalrapportages.

	Risico	Gemiddelde van kans (1-10)	Gemiddelde van impact (1-10)	Gemiddelde van score (K x I)
1	Stijging bouwkosten in combinatie met tekort aan bouwcapaciteit en beschikbare bouwmaterialen	6,8	7,0	48,8
2	Toenemend aandeel kwetsbare bewoners, de leefbaarheid in wijken komt verder onder druk als gevolg van verschillende maatschappelijke ontwikkelingen	7,4	5,7	42,9
3	Door krapte op de arbeidsmarkt onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel	6,0	6,4	41,0
4	Onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen	5,5	6,8	39,9
5	Onvoldoende beschikbaarheid van ontwikkel- en nieuwbouwlocaties	6,2	5,9	36,7
6	Niet realiseren van de maatschappelijke opgave	5,5	6,3	34,3
7	Doorbreken parameters / financiële normen WSW/Aw als gevolg van majeure veranderingen in rente en inflatie	4,0	8,2	32,8

Risicobeoordeling



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

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

Met onze ketenpartners voor vastgoedonderhoud zijn er voor de planning en (prijs)indexactie 2025 afspraken gemaakt. Daarnaast maken we intenser gebruik van bouwkostenconsultancy. Door hybride uitvraag voor vastgoedontwikkeling zoeken we de scherpste van de markt op.

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, buurtbuddy's en welzijnsorganisaties. We monitoren de ontwikkelingen in de wijken en buurten en ondernemen waar nodig actie. De spreiding van de populatie is lastiger geworden door de toenemende opgave met betrekking tot uitstroom uit maatschappelijke opvang en huisvesting van statushouders. We kijken of we groepen gecontroleerd kunnen clusteren in overleg met Welzijns- en Zorgorganisaties, bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten.

Door krapte op de arbeidsmarkt onvoldoende beschikbaarheid gekwalificeerd personeel

We lopen hier bijna dagelijks tegen aan. Dit vereist een flexibele inzet op het gebied van werving en selectie en een zwaardere ondersteuning op het gebied van HRM. Vandaar dat we blijvend inzetten op een kwalitatieve en kwantitatieve verruiming van de capaciteit van onze afdeling HRM. Eind 2024 waren nog niet alle openstaande vacatures vervuld. In 2024 zijn wij met een uitgebreid onboarding programma gestart. Ook is er een aanbrenghonus in het leven geroepen om medewerkers een actievere rol te geven bij het werven van nieuwe collega's. Tevens hebben we voor het invullen van vacatures de interne doorstroom bevorderd.

Het risico van onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen

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. Door een externe partij is een cybersecurity scan uitgevoerd. De resultaten pakken we structureel aan, onder andere in het Project Informatiebeveiliging en Privacy (PIP). Ook testen we onze veiligheidsmaatregelen door back-up en recovery afspraken met onze IT-partners en met regelmatige "penetration tests". Een risicoanalyse informatiebeveiliging heeft inzicht gegeven in de belangrijkste informatiebeveiligingsrisico's. Er zijn specifieke maatregelen genomen en er is een contract afgesloten met een (cyber)securityspecialist. Ons informatiebeleid is volledig herzien. De bevindingen uit de jaarlijkse onafhankelijke beveiligingsaudit zijn opgepakt. Er heeft een hackersimulatie met het MT plaatsgevonden en er is een verplichte basistraining informatiebeveiliging opgezet.

Onvoldoende beschikbaarheid van ontwikkel- en nieuwbouwlocaties

Dit risico wordt lager beoordeeld dan voorgaande jaren, maar blijft hoog scoren. We beheersen dit door de blijvende inzet van onze ontwikkelcapaciteit (afdeling Vastgoedontwikkeling) en een proactieve inzet bij het ambtelijk en bestuurlijk overleg. We kiezen er soms bewust voor om de publiciteit te zoeken in de plaatselijke media om de druk te vergroten. Eind 2024 hadden we een lange lijst met mogelijke toekomstige nieuwbouwprojecten. Op basis van de ingeschatte slagingspercentages sluit dit aan op de portefeuillestrategie 2023 – 2034 (waarin we streven naar een toevoeging van minimaal 2.200 woningen).

Niet realiseren van maatschappelijke opgave

De grote opgaven voor woningcorporaties zijn het zorgen voor voldoende kwalitatieve en betaalbare sociale huurwoningen en het verduurzamen (onder andere gasvrij) ervan. Om te kunnen beschikken over voldoende woningen hebben we ingezet op het versterken van inhoudelijke kennis en de relatie met de gemeentes waarmee we in goede samenwerking komen tot wederkerige doelstellingen. Wat betreft betaalbaarheid kiezen we ervoor om 55% van onze woningen onder de eerste aftoppingsgrens te verhuren.

Met het verduurzamen van de woningen zijn hoge kosten gemoeid. Het blijft de komende jaren een uitdaging om bij matiging van de huren en daarnaast de toenemende kosten voor onderhoud en verduurzaming, te blijven voldoen aan onze maatschappelijke opgave.

Het risico van majeure veranderingen in rente en inflatie

We beheersen onze macro economische risico's, onder meer met een jaarlijkse Monte Carlo analyse bij onze meerjarenbegroting. Hiermee wordt de kans berekend of wij op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting, naast, binnen vijf of tien jaar de grenzen van WSW en Aw onze financiële continuïteitsratio's (ICR, LtV en solvabiliteit) doorbreken. Daarvoor is door bestuur, MT en leidinggevendenden een tolerantie bepaald die zij acceptabel vinden bij een overschrijding van onze continuïteitsratio's in die vijf of tien jaar. Uit de Monte Carlo analyse bij de meerjarenbegroting 2025-2034 blijken de volgende overschrijdingskansen voor de DAEB-tak:

Continuïteitsratio	Overschrijdingskans 2029	Overschrijdingskans 2034
ICR	22%	41%
LtV	8%	25%
Solvabiliteit	6%	22%
Tolerantie 2023 MT	23%	40%
Tolerantie 2024 RvC	23%	52%

Hieruit blijkt dat de overschrijdingskansen in 2029 binnen de tolerantiegrenzen blijven. In 2034 ligt de overschrijdingskans van de ICR 1% boven de tolerantiegrens van het MT/bestuur. Wij achten dit acceptabel omdat dit nog ver in de toekomst ligt, waardoor er voldoende mogelijkheid is om tijdig bij te sturen. Onze toleranties liggen rond het gemiddelde in de sector.

Belangrijke kanttekening bij onze meerjarenbegroting 2025-2034 is, dat wij de doelstellingen uit onze portefeuillestrategie (nog) niet halen. De begroting is realistisch opgesteld en weerspiegelt de opgave niet volledig. Dit komt door de gemaakte keuzes onder invloed van de zwaardere eisen van de externe toezichthouders (Aw en WSW). Hierdoor hebben we investeringen (met name voor groot onderhoud) getemporeerd, om op lange termijn te blijven voldoen aan onze normen voor financiële (continuïteits)ratio's.

Inflatie is bij onze financiële sturing cruciaal. Na twee jaar met hoge inflatiepercentages, zien we de invloed daarvan op onze inkopen. Daarom is het belangrijk verantwoordelijke keuzes te maken voor wat betreft huurverhogingen. De huren zijn in 2024 geïndexeerd conform de landelijke afspraken. In 2025 wijken wij in onze begroting af van de landelijke afspraak voor een huurverhoging van ongeveer 6,2%. Eind 2024 zijn de nieuwe Nationale Prestatieafspraken ondertekend waarin staat dat de huursomstijging in 2025 wordt gematigd naar 4,5%. Deze - gedwongen - keuze en de bevrozing van de huren in eerdere jaren betekent een stevige aanslag op de financieringsruimte voor nieuwe woningen en verbetering van de bestaande woningvoorraad. Zeker als de prijsverhogingen van leveranciers hoger uitkomen dan waar we van de Autoriteit Wonen en WSW rekening mee mogen houden. Voor 2025 zien we dat bij onze RGS partners. Buiten de huurverhoging van 2025 rekenen wij in onze meerjarenbegroting met de door de Autoriteit Wonen en WSW voorgestelde parameters.

De jaren tot 2022 werden gekenmerkt door een aanhoudend lage rentestand. We hebben hiervan gebruik kunnen maken. We hebben een relatief groot deel van onze leningenportefeuille afgelost en vervolgens opnieuw gefinancierd tegen lage rentetarieven. In 2024 betaalden we een gemiddelde rente van 2,14% (2023 was dit 1,94%) over het vreemde vermogen.

De beheersing van het renterisico bereiken we zoveel mogelijk door een goede afstemming van de leningenportefeuille op samenstelling en restant levensduur van de vastgoedportefeuille. We willen niet te veel renteconversies of aflossingen in enig jaar. Er moet ook enige beweging mogelijk zijn om aanpassingen door te kunnen voeren. In de jaarrekening gaan we nader in op de stand van zaken rond onze derivatenportefeuille en op de risico's rond financiële instrumenten en prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's.

We beheersen de tactische en operationele risico's

Voor onze reguliere bedrijfsprocessen geldt dat we in control willen zijn. In het algemeen realiseren we onze doelstellingen (of weten we hoe het komt als dat niet het geval is). De operationele risico's zijn gekoppeld aan het proceshuis van Cazas Wonen. Hierin staan alle relevante (detail)processen. Op basis hiervan worden de Risk Control Frameworks (RCF) bepaald, opgesteld en bijgehouden. Hierin worden (geprioriteerd) per kernproces de belangrijkste risico's en de beheersmaatregelen (controls) inzichtelijk gemaakt. Hierdoor worden, gekoppeld aan de procesdoelen, ongewenste gebeurtenissen in kaart gebracht, samen met de mogelijke oorzaken en gevolgen. In 2024 is een aantal belangrijke processen beschreven en zijn de risico's en bijbehorende beheersmaatregelen in kaart gebracht. In 2024 is daarnaast een meerjarige programmatische aanpak voor de verbetering van onze RGS-systematiek en werkwijzen opgestart.

Verslag Raad van Commissarissen

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

13

Voorwoord voorzitter Casper Schouten

In het derde jaar van het bestaan van Cazas Wonen hebben het bestuur en MT en alle medewerkers zich met toewijding gericht op de verdere ontwikkeling van de organisatie en haar dienstverlening. Deze periode kenmerkte zich door zowel interne groei als externe samenwerking. Scherper dan voorheen richt de organisatie zich op het vergroten van het woongeluk van haar bewoners. Dat zien we terug in de vele contactmomenten die er zijn met bewoners en sociaal maatschappelijke partijen.

Landelijk stonden woningcorporaties in 2024 voor aanzienlijke uitdagingen. De voortdurende woningnood vroeg om innovatieve oplossingen en een verhoogde bouwproductie. Cazas Wonen heeft hier proactief op ingespeeld. In 2024 zijn er met 42 stuks weliswaar niet veel nieuwe woningen opgeleverd, des te meer projecten zijn er echter gestart. In 2025 komen er bijna 400 woningen bij, naast een aantal concrete plannen voor tijdelijke woningen.

Die noemen we 'Buurtklik', een flexibele woonvorm met verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties. Dit initiatief helpt het woningtekort in onze regio te verlichten en biedt snel een thuis aan degenen die dat het hardst nodig hebben. De aanpak onderscheidt zich doordat het concept verder gaat dan het plaatsen van woningen, er is veel aandacht voor de omgeving en het leefklimaat in de complexen zelf.

De zoektocht naar bouwlocaties gaat onverminderd door. In de tertiaalrapportages wordt daar uitgebreid verslag van gedaan. De organisatie laat daarbij een sterke vasthoudendheid zien.

In onze Raad hebben we stappen gezet om de continuïteit en kwaliteit van ons toezicht te waarborgen. Begin 2024 verwelkomden we mevrouw Van Os en de heer De Boer als nieuwe en ervaren commissarissen. Hun komst versterkt de expertise binnen de Raad van Commissarissen. Daardoor

hebben we een bredere expertise om inzicht in de ontwikkeling en voortgang in de organisatie te krijgen. Bij die ontwikkeling hebben we ook stilgestaan tijdens onze zelfevaluatie en hebben we met elkaar nog eens goed gekeken naar de samenwerking binnen de Raad. We willen de nieuwe expertise en de bijbehorende dynamiek graag optimaal benutten.

Naast die groei, in de organisatie en de Raad, hebben we in het verslagjaar veel aandacht besteed aan het borgen van de continuïteit in een groeiende organisatie. Het Koersplan 2023 – 2026 geeft daar goed richting aan, dat bleek ook in het tweede uitvoeringsjaar van deze plannen. Ze helpen de organisatie haar ambities waar te maken. Alle reden om vol vertrouwen naar de toekomst te kijken. De Raad van Commissarissen dankt de Directeur-bestuurder en alle medewerkers van Cazas Wonen voor hun inzet en toewijding en de leverde prestaties. Zonder hen, geen Cazas Wonen.

Mr. C.E. Schouten

Voorzitter Raad van Commissarissen, Cazas Wonen



Over bestuur en toezicht houden

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

Daarbij hecht de Raad van Commissarissen groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en ziet erop toe dat Cazas Wonen de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. Cazas Wonen voldoet in 2024 volledig aan de Governancecode Woningcorporaties; er is niet afgeweken van de bepalingen.

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft rollen als intern toezichthouder, klankbord en werkgever. De basis waar vanuit gewerkt wordt is vertrouwen. Vertrouwen in het bestuur met respect voor rollen en verantwoordelijkheid van bestuur en toezichthouder. Vertrouwen betekent niet 'blind vertrouwen'. Het is de taak van de Raad van Commissarissen om zich er blijvend van te vergewissen dat het vertrouwen gegeven kan worden.

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

Legitimatie

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

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

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De Raad houdt toezicht op de inhoud van de strategie van Cazas Wonen en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. In 2023 is het koersplan 'Samen sterk voor woongeluk' vastgesteld. Hierin is de opgave tot en met 2026 uitgewerkt en vastgelegd hoe Cazas Wonen dit invult en realiseert. Het jaarplan en de begroting 2024 zijn afgeleid van het koersplan. De Raad volgt de voortgang en toetst in 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.

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

De Auditcommissie bestaat uit twee leden van de Raad; Lex de Boer als voorzitter en Oscar Temminck als lid. Deze rapporteert haar bevindingen aan de Raad en adviseert de Directeur-bestuurder onder andere over financiën, prestatie- en risicomanagement en treasury. 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 2023 van Cazas Wonen en het bijbehorend accountantsverslag besproken met de Directeur-bestuurder in het bijzijn van de accountant. In de Auditcommissie zijn als voorbereiding op de verantwoording over 2024 onder andere het controleplan en de managementletter 2024 op basis van de interim-controle van KPMG besproken. De begroting 2025 van Cazas Wonen inclusief de meerjarenprognose is op 27 november 2024 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 rapportage van de organisatiecontroller. Daarnaast bespreekt de Raad jaarlijks de update van de strategische risico's. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de strategische risicokaart voor de corporatiesector van Accent Advies. Deze update is voorafgaand besproken in de Auditcommissie. De jaarlijkse update van de strategische risico

inventarisatie is de basis voor de risicoparagraaf in dit jaarverslag. Via de tertiaalrapportages ontvangen de Raad en de Auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de financiële en niet-financiële prestaties.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

In 2024 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. De Raad heeft geconstateerd dat het jaarplan 2024 en daadwerkelijke uitvoering daarvan aansluit bij de afspraken die in het koersplan zijn gemaakt. Zoals uit dit verslag blijkt is op verschillende fronten hard gewerkt aan leefbaarheid in wijken en buurten. Daarnaast zijn binnen de mogelijkheden grote stappen gezet om bijdragen te leveren aan het verminderen van de woningnood.

Toezicht op de dialoog met belanghouders

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

Toezicht op verbindingen

Cazas Wonen voert haar activiteiten in principe volledig uit in de stichting. Daarnaast is ze 100% eigenaar van Providence B.V. De activiteiten van de besloten vennootschap bestaan uit projectontwikkeling van onroerende zaken in de regio's IJsselstein en Utrecht.

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

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 verbindingsstructuur, namelijk twee verbindingen, te weten WoningNet (2,61%) en de Coöperatie Smart Finance (2,04%). De Raad heeft op deze verbindingen geen invloed van betekenis.

In 2023 is KPMG voor de periode 2023-2026 (her-) benoemd als accountant. In juni is de relatie met de accountant geëvalueerd door de auditcommissie

met de bestuurder. Er zijn afspraken gemaakt met de accountant en het bestuur over enkele verbeterpunten. Daarnaast heeft de Raad in september 2024 de opdracht voor de controle van de jaarrekening 2024 met de accountant besproken.

Klachtenbehandeling

Op 27 november 2024 is het jaarverslag 2023 van de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) besproken in de vergadering van de Raad. Dit was het eerste jaar dat bewoners uit IJsselstein klachten konden indienen bij de KWRU.

<https://www.kwru.nl/meer-informatie>.

Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad vervult de werkgeversrol van de Directeur-bestuurder en is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door (her)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 2024 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Aangezien haar benoemingstermijn van vier jaar eind 2025 afloopt, is eind 2024 aan de directeur-bestuurder gevraagd of zij wil nadenken over een tweede termijn.

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 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, maandelijks gesprekken van de Directeur-bestuurder met de voorzitter van de Raad en reguliere vergaderingen van de Raad en de Auditcommissie. Daarnaast is er periodiek overleg tussen de Directeur-bestuurder en de Remuneratiecommissie. In dit derde jaar van Cazas Wonen lag de nadruk op de doorontwikkeling van de organisatie en de dienstverlening.

Mevrouw drs. S.N. Spanjaard

Functie	Directeur-bestuurder
PE-punten 2024	40,5
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• 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)• Voorzitter RWU• Vice-voorzitter van de STUW• Bestuurslid van de SWRU• Lid WIJZ (coöperatie die eigenaar is van een arbeidsmarktplatform)• Onafhankelijk voorzitter Adviesraad Sociaal Domein Zoetermeer – tot en met maart 2024
Bezoldiging	De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de toelichting van de jaarrekening.

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 managementteam 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 'mores prudentie' gebruikt dat ook in de Raad wordt besproken. Dit is een overzicht van meldingen die medewerkers van Cazas Wonen bij hun leidinggevenden 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. 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.

Per 1 februari 2024 zijn twee nieuwe commissarissen aangetreden. Mevrouw Van Os met het profiel Maatschappelijk en op voordracht van de huurdersvereniging. De heer A.J. de Boer met het profiel Bouw en Vastgoed. Hij is tevens per 1 februari 2024 voorzitter van de Auditcommissie samen met de heer Temminck als lid Auditcommissie.

De heer Schouten is voorzitter van de RvC en lid remuneratiecommissie, mevrouw Topper vice-voorzitter en voorzitter remuneratiecommissie.

De leden van de Raad hebben in 2024 voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de Vereniging.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31-12-2024:

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

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

Functie	Voorzitter per 1 november 2018
Commissie /expertise	Lid remuneratiecommissie, Juridische Zaken / Governance
Benoemd	1 november 2018, herbenoemd 1 november 2022
Aftredend per	1 november 2026 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2024	5
Functie dagelijks leven	MfN Register-mediator en partner bij ReulingSchutte in Amsterdam
Nevenfuncties	Voorzitter van de Raad van Toezicht van Stichting Texels Museum Lid Raad van Commissarissen TESO (Texels Eigen Stoomboot Onderneming) (vanaf 29 september 2024)

Mevrouw drs. G.J. Topper, geboren 1962

Functie	Lid (per 25 september 2023 op voordracht van Huurdersvereniging)
Commissie / expertise	Voorzitter remuneratiecommissie per 1 september 2023/ Digitalisering
Benoemd	25 september 2019, herbenoemd 25 september 2023
Aftredend per	25 september 2027 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2024	5
Functies	TopperinBusiness, eigenaar van onderneming voor interim management en bedrijfskundig advies Marketing Queens Managing partner, organisatie voor verbeteren klantwaarde, klantcontact en klantrelaties voor commerciële en maatschappelijke ondernemingen
Nevenfuncties	n.v.t.

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

Functie	Lid
Commissie / expertise	Lid auditcommissie
Benoemd	1 september 2021
Aftredend per	1 september 2025 (herbenoembaar)
PE-punten 2024	8
Functies dagelijks leven	Senior Financial Restructurer bij ABN AMRO
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen Wooncorporatie Woonwaard

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

Functie	Lid
Commissie / expertise	Lid remuneratiecommissie per 1 februari 2024
Benoemd	1 februari 2024
Aftredend per	1 februari 2028 (herbenoembaar)
PE-punten 2024	13
Functies dagelijks leven	Directeur Bestuurder Alerimus Hoeksche Waard Lid raad van bestuur Stichting PersonenAlarmering Hoeksche Waard (SPHW)
Nevenfuncties	Commissaris QuaWonen Voorzitter remuneratiecommissie Lid commissie Maatschappij

De heer A.J. de Boer, geboren 1959

Functie	Lid
Commissie / expertise	voorzitter auditcommissie per 1 februari 2024
Benoemd	1 februari 2024
Aftredend per	1 februari 2028 (herbenoembaar)
PE-punten 2024	7
Functies dagelijks leven	gepensioneerd
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Reeuwijk Wonen (1 mei tot 31 december 2024) Lid Raad van Toezicht RIGO Research en advies

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

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

In 2024 zijn er geen zaken geweest waarvan door de (leden van de) Raad melding gemaakt moest worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Aanspreekbaarheid

De Raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daarvoor aanleiding is. De contactgegevens van de Raad staan op de website van Cazas Wonen.

Introductieprogramma nieuwe leden

Dit jaar zijn er twee nieuwe leden toegetreden tot de raad, mevrouw B.G.A.M. van Os en de heer A.J. de Boer. Er is een gedegen inwerkprogramma opgesteld wat onder andere bestond uit een brede kennismaking in de organisatie.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over 2024 van de Raad vond plaats op 5 november 2025. De Remuneratiecommissie heeft deze voorbereid en is extern begeleid. De besproken onderwerpen zijn in het overzicht verwerkt.

Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

De bezoldiging voor de voorzitter is vastgesteld op € 26.160. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 17.440 per lid. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW, zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

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

Vergaderingen en overleg

In het verslagjaar heeft de Raad vijfmaal vergaderd in het bijzijn van de Directeur-bestuurder. Daarnaast heeft er een introductiedag plaatsgevonden voor de nieuwe leden en een zelfevaluatie.

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.

Besluiten 2024

Als Raad van Commissarissen nemen we besluiten door documenten vast te stellen of door goedkeuring te verlenen aan bestuursbesluiten. Onze belangrijkste besluiten van 2024:

- Benoeming twee nieuwe commissarissen mevrouw B.G.A.M. van Os en de heer A.J. de Boer
- Fiscaal statuut
- Jaarstukken Cazas Wonen 2023
- Verbindingen statuut
- Treasury jaarplan 2024
- Verkoopbeleid
- Jaarplan 2025
- Intern auditplan

Goedkeuring verleend aan de bestuursbesluiten:

- Groot onderhoud Zonstraat, De Meern
- Groot onderhoud Wethouder Van Oostveenstraat, Baambrugge
- Besluitvorming groot onderhoudsprojecten < € 3 miljoen
- Nieuwbouw Willem Alexanderlaan, Harmelen
- Nieuwbouw Haarrijn, Utrecht
- Nieuwbouw De Meijert, Mijdrecht
- Nieuwbouw Park Rapijnen, Linschoten
- Groot onderhoud Populierenlaan, Eikenlaan, Zegveld
- Tender Snellerpoort
- Nieuwbouw Hitteschild, IJsselstein
- Groot onderhoud Meerzicht, Abcoude
- Groot onderhoud Achter de Kerken, Abcoude
- Nieuwbouw Flexwoningen COA, Woerden
- Nieuwbouw De Bleek fase 1, Montfoort
- Nieuwbouw De Bleek modulaire woningen, Montfoort
- Groot onderhoud Nieuwpoort, IJsselstein
- Groot onderhoud Maurits Hof, Harmelen
- Groot onderhoud Jan Kriegestraat en Tounoystraat, Woerden

RvC	Aantal bijeenkomsten in 2024	Bespreekpunten, onder andere:
Reguliere vergaderingen	5	<ul style="list-style-type: none"> • Portefeuillemonitor • Huurverhoging 2024 • Communicatiestrategie • Update strategische risico-inventarisatie • Inzicht in kwaliteit vastgoed • Tertiaalrapportages • Verdiepende analyse Aedes benchmark • Sloop-nieuwbouw Molenweg Zegveld en Wilhelminalaan Mijdrecht • Digitaliseringsvisie • Huisvesting Cazas Wonen • Accountantsverslag • Zelfevaluatie • Memo organisatiecontroller investeringsbeslissingen • Over- en onderschrijdingen projecten • Correspondentie Autoriteit woningcorporaties en WSW • Kaderbrief • Uitgangspunten middenhuur • Evaluatie accountant • Tussenstand Clinckhoeff te IJsselstein • Evaluatie verbindingen • Acquisitieportefeuille • Verkoopbeleid • Resultaten medewerkersonderzoek • Prestatieafspraken Woerden en IJsselstein en algemeen proces • Voortgang aanbevelingen managementletter 2023 • 200-dagen reflectie nieuw management • HR-strategie 2025-2027 • Dialoog met belanghouders en ontwikkelingen • Netwerkkrol RvC
Zelfevaluatie	1	<p>Er is onder externe begeleiding stilgestaan bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terugblik op het functioneren van de RvC in 2024 • Samenspraak RvC/Bestuurder • Samenwerking binnen de RvC
Remuneratie-commissie	3	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurder prestatiecontract • Voortgang afspraken • Beoordeling bestuurder

RvC	Aantal bijeenkomsten in 2024	Bespreekpunten, onder andere:
Audit-commissie	6	<ul style="list-style-type: none"> • Update strategische risico-inventarisatie • Fiscaal Statuut • Tertiaalrapportages • Compliancekalender • Governance- en planning en control cyclus • Verbindingenstatuut • Jaarstukken 2023 • Correspondentie Aw en WSW • Thesor Treasuryjaarplan • Kaderbrief • Korte jaarlijkse evaluatie accountant • Controleplan 2024 KPMG • Afwegingskader vastgoedinvesteringen • Voortgang aanbevelingen managementletter 2023 • Assurancerapportages dVi 2023 • Intern controleplan • Thema Audit Universum • Thema Fiscaliteit • Treasuryjaarplan 2025 • Managementletter 2024 KPMG • Jaarplan 2025: activiteiten en begroting 2025 • Jaarverslag KWRU • Intern auditplan 2025
Overleg met OR	2	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarstukken 2023 • Adviesaanvraag huisvesting Woerden en IJsselstein • HR-strategie • Kracht van Cazas
Overleg met huurders-vereniging	2	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene ontwikkelingen
Overleg met management	1	<ul style="list-style-type: none"> • Informeel overleg

Tot slot

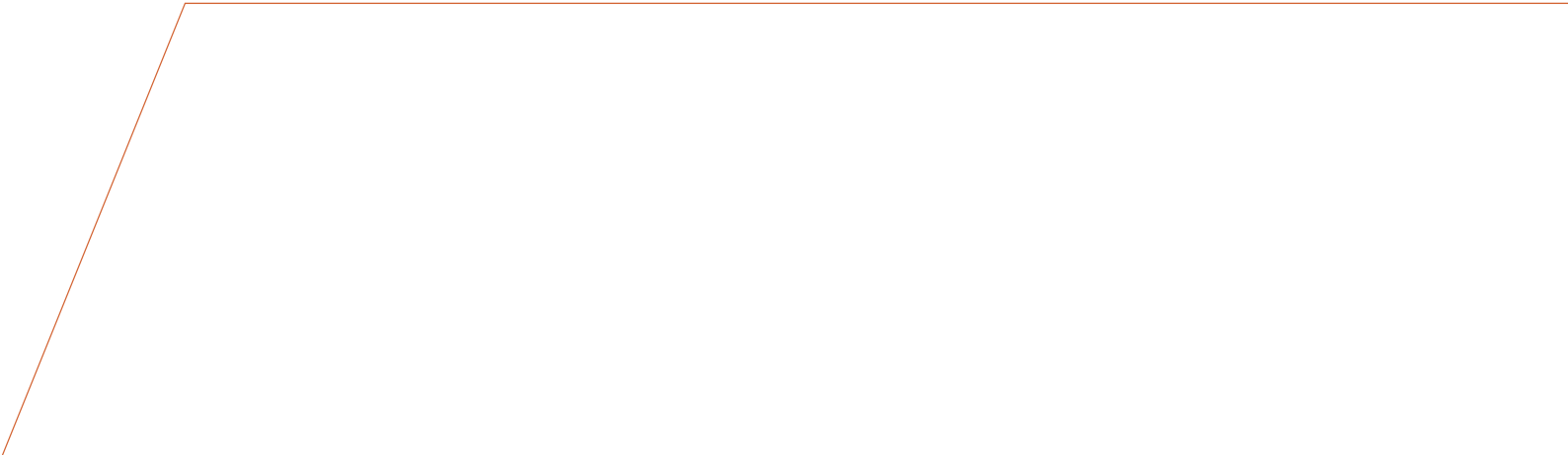
De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de Directeur-bestuurder over het boekjaar 2024 en de bijbehorende jaarrekening.

De RvC en het bestuur verklaren dat:

- Ook in 2024 geen leningen of garanties zijn verstrekt aan leden van de Raad van Commissarissen, de bestuurder en/of medewerkers;
- Cazas Wonen in het verslagjaar 2024 haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting;
- Cazas Wonen in het verslagjaar overeenkomstig de Governancecode heeft gehandeld;
- Cazas Wonen de relevante wet- en regelgeving naleeft en dat de interne risicobeheersing- en controlesystemen effectief zijn;
- in 2024 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in principe 3.6 en 3.27 van de Governancecode woningcorporaties, noch van bestuur noch van RvC-leden en dat de bepalingen 3.5 en 3.26 van de code zijn nageleefd;
- alle RvC-leden voldoen aan het onafhankelijkheidsprincipe 3.28 van de Governancecode woningcorporaties en dat de RvC-leden geen nevenfuncties uitvoeren die onafhankelijk toezicht kunnen belemmeren.

Aldus vastgesteld op 16 april 2025 te Woerden.

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



Het bestuur van Cazas Wonen verklaart dat Cazas Wonen in 2024 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, 15 mei 2025

Bestuur Cazas Wonen

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

Ondernemingsraad

14

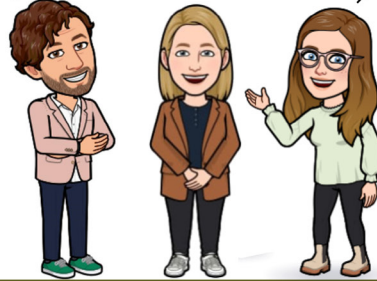
OR JAARVERSLAG 2024

ALS ONDERNEMINGS-
RAAD VAN CAZAS
WONEN PRESENTEREN
WIJ JULLIE GRAAG
DE BEHAALDE
RESULTATEN...



...EN EEN
SAMENVATTING VAN
DE WERKEAMHEDEN
DIE WIJ ALS OR IN
2024 HEBBEN
UITGEVOERD.

IN 2024 HEBBEN WIJ - CORNE,
MADELON EN LINDA - ONZE OR-
TAKEN BEEÏNDIGD.



OOK WAS ER BEGIN 2024
NOG EEN VACATURE BIJ DE
OR, DIE INMIDDELS IS
INGEVULD.

EN WIJ - ILONKA, VIDJAI, PIET EN
SARAH - ZIJN IN 2024 MET VEEL
PLEZIER BEGONNEN BIJ DE OR.



EN DON TISSEN IS IN
SEPTEMBER GESTART ALS ONZE
AMBTELIJK SECRETARIS.

WE HEBBEN ONS HET AFGELOPEN JAAR
GERICHT OP DRIE BELANGRIJKE
SPEERPUNTEN:

1. PROCESSEN EN BASIS OP ORDE
2. VAN WERKDRUK NAAR WERKGELUK
3. HUISVESTING

EN ONZE 1 APRIL GRAP WAS EEN GROOT
SUCCES. DAARUIT VOLGDE DAT JE
FEESTDAGEN MAG RUILEN.
UITERAARD STEMDE DE OR IN MET
DEZE NIEUWE REGELING.



OP EIGEN INITIATIEF HEBBEN WE
BEGIN 2024 EEN PRE-ADVIES
GEGEVEN OVER DE HUISVESTING.
HIERMEE HEBBEN WE ALS OR
DUIDELIJK GEMAAKT WAT VOOR
ONS BELANGRIJKE AANDACHTS-
PUNTEN ZIJN. DIT HEEFT
GEHOLPEN BIJ DE ADVIEZEN DIE
WIJ LATER IN 2024 HEBBEN
GEGEVEN OVER DE HUISVESTING IN
IJSSSELSTEIN EN WOERDEN.



OOK WE HEBBEN EEN AANTAL
INSTEMMINGSAANVRAGEN BEHANDELD:

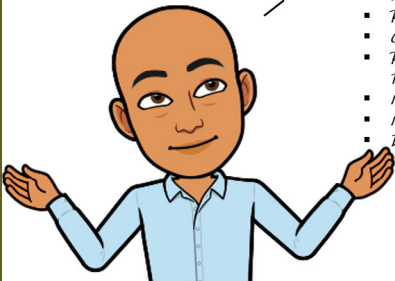
- AANSTELLINGSBELEID
- AANBRENGPREMIE
- STOELMASSAGEREGELING

DEZE LAATST GENOEMDE
REGELING WAS VOOR DE OR
AANLEIDING DE VITALITEIT VAN
MEDEWERKERS TE AGENDEREN. DAT
HEEFT INMIDDELS GELEIDT TOT
HET PROGRAMMA 'CAZAS VITAAAL'.



BIJ DE VOLGENDE THEMA'S ZIJN WE ALS OR
OOK BETROKKEN GEWEEST EN HEBBEN WE
INVLOED GEHAD OP DE RESULTATEN:

- MEDEWERKERSONDERZOEK
- REISBALANS
- CORPORATIEACADEMIE
- REGELING ZAKELIJKE
PARKERKOSTEN
- NIEUWE ARBO-ARTS
- NIEUWE VERTROUWENSPERSOON
- DE KRACHT VAN CAZAS



SAMENGEVAT WAS 2024 EEN
PRODUCTIEF JAAR, WAARIN WE
ALS OR MET BELANGRIJKE
THEMA'S BEZIG ZIJN GEWEEST.



EN HEBBEN WE EEN MOOIE BASIS
GELEGD OM IN 2025 DOOR TE GAAN
MET HET BEHARTIGEN VAN DE
BELANGEN VAN ONZE COLLEGA'S!



YIFTER SCHIENKEL
-VOORZITTER-



SARAH DE GROOT
-VICE-VOORZITTER-



BOB
-LEGGERS-



MARJOLEIN
-VAN ZIELEN-



PIET
-VAN ROOIJ-



ILONKA
-SEBESTYEN-



VIDJAI
-NATJE-



Financiële informatie

15

Financieel kader

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

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

Financieel jaarresultaat

- Het resultaat voor belastingen exclusief waardeveranderingen is € 21,5 miljoen (2023: € 34,4 miljoen).
- De huuropbrengsten zijn in 2024 met € 4,2 miljoen gestegen tot € 122,5 miljoen (2023: € 118,2 miljoen).
- De lasten onderhoudsactiviteiten zijn in 2024 gestegen tot € 61,9 miljoen (2023: € 48,8 miljoen).
- De kosten voor leefbaarheid komen in 2024 uit op € 2,4 miljoen (2023: € 2,1 miljoen).
- De lonen en salarissen zijn in 2024 gestegen met € 2,3 miljoen tot € 13,6 miljoen (2023: € 11,3 miljoen).
- In 2024 is er voor € 100 miljoen aan nieuwe leningen afgesloten tegen een hoger tarief (gemiddeld 3,06%) dan het gemiddelde rentepercentage van 2,14% per 31-12-2024.
- De leningenportefeuille is met € 86,2 miljoen toegenomen, wat heeft geleid tot een stijging in de rentelasten van € 2,4 miljoen tot € 14,4 miljoen.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is in 2024 als gevolg van het resultaat van het afgelopen boekjaar met € 41,6 miljoen toegenomen tot € 2.945,6 miljoen (2023: € 2.533,9 miljoen). Deze ontwikkeling komt door de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille van € 388,3 miljoen (2023: +/- 127,6 miljoen). Daarnaast was het operationeel resultaat na belastingen positief (2024: € 23,3 miljoen, 2023: € 28,3 miljoen).

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2024 € 229.406 (2023: € 200.192) bij een gemiddelde leegwaarde van € 384.830 (2023: € 329.218), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 52% (2023: 60,8%). De gemiddelde markthuurler per woning bedraagt € 1.221 (2023: € 1.138), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 646 (2023: € 610) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt dan ook tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 29,7 (2023: 27,4).

Operationeel resultaat hoger dan begroot

Ons operationeel resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 20,7 miljoen hoger dan de begroting (€ 15,7 miljoen) en lager dan vorig jaar (€ 31,9 miljoen).

Resultaten (x € 1.000)	Realisatie 2024	Begroting 2024	Vershil begroting realisatie	Realisatie 2023
Exploitatie	41.853	39.150	2.703	53.682
Overige activiteiten	933	141	792	769
Overige organisatiekosten	-7.325	-7.712	387	-7.713
Leefbaarheid	-2.415	-2.543	128	-2.063
Rente	-13.443	-13.820	377	-11.577
Operationeel resultaat	19.603	15.216	4.387	31.941
Netto resultaat verkoop	792	1.876	-1.084	1.288
Waardeveranderingen	389.441	89.594	299.847	-127.636
Resultaat voor belasting	390.233	91.470	298.763	-93.257
Belastingen en resultaat deelnemingen	2.160	-73	2.233	-6.076
Resultaat na belasting	411.996	106.613	-305.383	-99.333

Het positieve verschil in het operationeel resultaat, ten opzichte van de begroting, van € 4,4 miljoen, wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere onderhoudsactiviteiten.

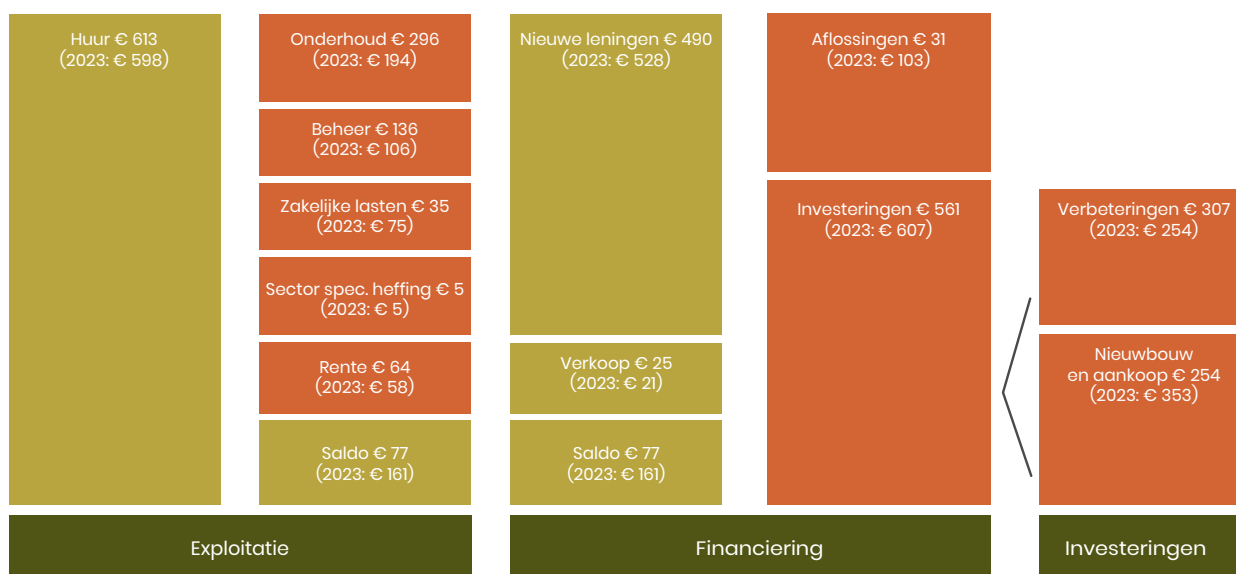
Het verschil in het resultaat voor belasting met de begroting van € 305,4 miljoen wordt in belangrijke mate bepaald door de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille met € 299,3 miljoen ten opzichte van de begroting. De waardeveranderingen uit projecten was met +/- € 70,6 miljoen wat lager dan begroot (-/-€ 79,8 miljoen), dat geeft een verschil van € 9,2 miljoen. De autonome mutatie van de

marktwaaarde van ons bestaande bezit was begroot op + 5,2% (€ 168,6 miljoen), maar is uitgekomen op + 14% (€ 456,7 miljoen), een verschil van € 288,1 miljoen.

Er is een belastbaar verlies van € 8,2 miljoen (2023 winst € 24,3 miljoen). Het verlies wordt voornamelijk verklaard door de sterk toenemende uitgaven in Groot Onderhoud. Via carry back zal dit verrekend worden met de aangifte van 2023 ad € 2,1 miljoen.

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

Waar besteden we de huurinkomsten aan?



Hoe besteden wij nu de huur die onze bewoners maandelijks betalen? Gemiddeld ontvangen wij € 613 huur per woning per maand. Daarvan betalen we het onderhoud aan de woningen (€ 296), onze medewerkers en organisatiekosten (€ 136), zakelijke lasten (€ 35), de sector specifieke heffingen (€ 5) en rente (€ 64). Van de huur blijft dan € 77 over. Dit is aangewend voor de financiering van investeringen in nieuwbouw en verbetering van de bestaande woningen.

We besteedden in 2024 gemiddeld per woning per maand € 561 aan het investeringsprogramma en we hebben leningen afgelost voor € 31 gemiddeld per maand.

Samen met de operationele kasstromen (€ 77) en de beperkte opbrengst van verkopen (€ 25) hebben we gemiddeld € 490 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 2024 hebben we € 16,5 miljoen (2023: € 25,8 miljoen) van onze leningenportefeuille afgelost en € 100 miljoen (2023: € 44,4 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken. Van de aflossingen was een bedrag van € 10 miljoen een vervroegde aflossing. Het restant, € 6,5 miljoen, bestond uit reguliere contractueel overeengekomen aflossingen.

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille bedraagt 2,14% (2023: 1,94%) 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 2024 19 jaar (2023: 20 jaar).

De beleidswaarde is toegenomen

De beleidswaarde is vooral van belang voor de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of wij nieuwe leningen kunnen aantrekken voor de investeringen die we doen. De beleidswaarde is in 2024 fors gestegen, met € 418,6 miljoen. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de wijziging om naar één vaste disconteringsvoet te gaan. Dit zorgt voor een stijging van € 502,6 miljoen. Overige wijzigingen in het model, marktontwikkelingen en wijzigingen in de vastgoedgegevens leiden tot een stijging van € 24,7 miljoen. Wijzigingen in de specifieke parameters voor de beleidswaarde (streefhuren, onderhoudskosten, beheerkosten) leiden juist tot een daling van € 121 miljoen. Tot slot is er een toename van € 12,3 miljoen door mutaties in het bezit (nieuwbouw, aankoop, verkoop). Eind 2024 bedraagt de beleidswaarde € 1.870,2 miljoen (2023: € 1.451,6 miljoen), of circa € 112.500 per verhuureenheid (2023: € 78.500).

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen

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

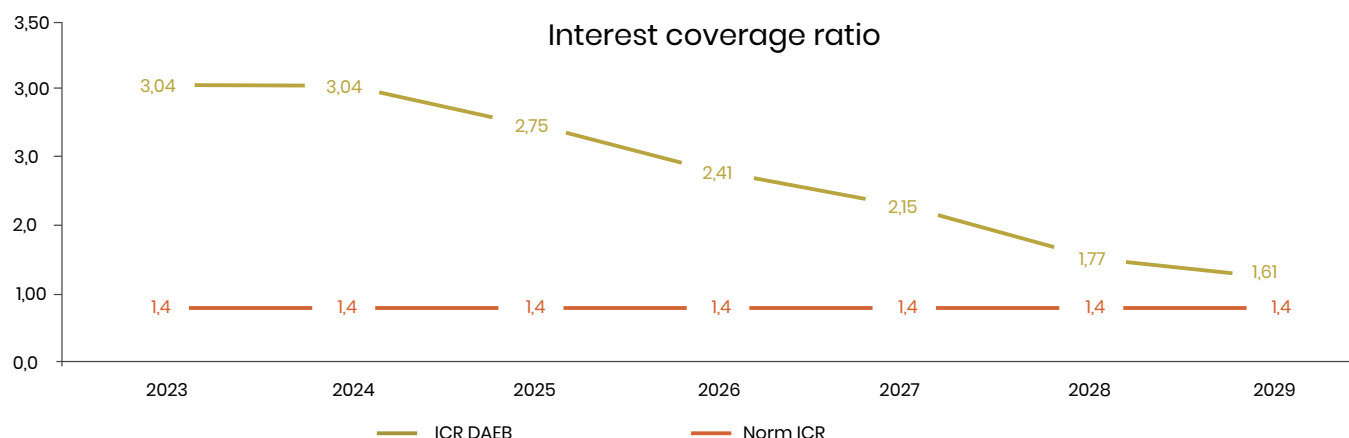
Het verschil tussen deze waardebegrippen van € 1.867,2 miljoen (2023: € 1.804,8 miljoen) is de maatschappelijke bestemming van ons vermogen.

De toename van de maatschappelijke bestemming van € 62,5 miljoen komt door het verschil tussen van de stijging van de marktwaarde (€ 481,1 miljoen) en de stijging van de beleidswaarde (€ 418,6 miljoen).

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

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

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



Voor de beoordeling van de financiële positie is ook de loan to value (LTV) van belang. In 2024 hebben we € 41,2 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (2023: € 30,4 miljoen), niets in de aankoop van bestaand vastgoed (2023: € 7,5 miljoen) en € 61,2 miljoen in de bestaande woningvoorraad (2023: € 21,7 miljoen). Daarnaast hebben we de terugkoopverplichting van woningen, die we eerder onder voorwaarden hadden verkocht, voor € 4,2 miljoen afgelost (2023: € 3,0 miljoen). Deze woningen zijn weer aan de sociale woningvoorraad toegevoegd of verkocht zonder voorwaarden. De investeringen en de terugkoop hebben we voor 81,2% (2023: 45,6%) met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is hierdoor toegenomen met € 86,2 miljoen tot € 739,7 miljoen. Door de sterke toename van de beleidswaarde daalt onze LTV DAEB van 49,4% naar 39,4%.

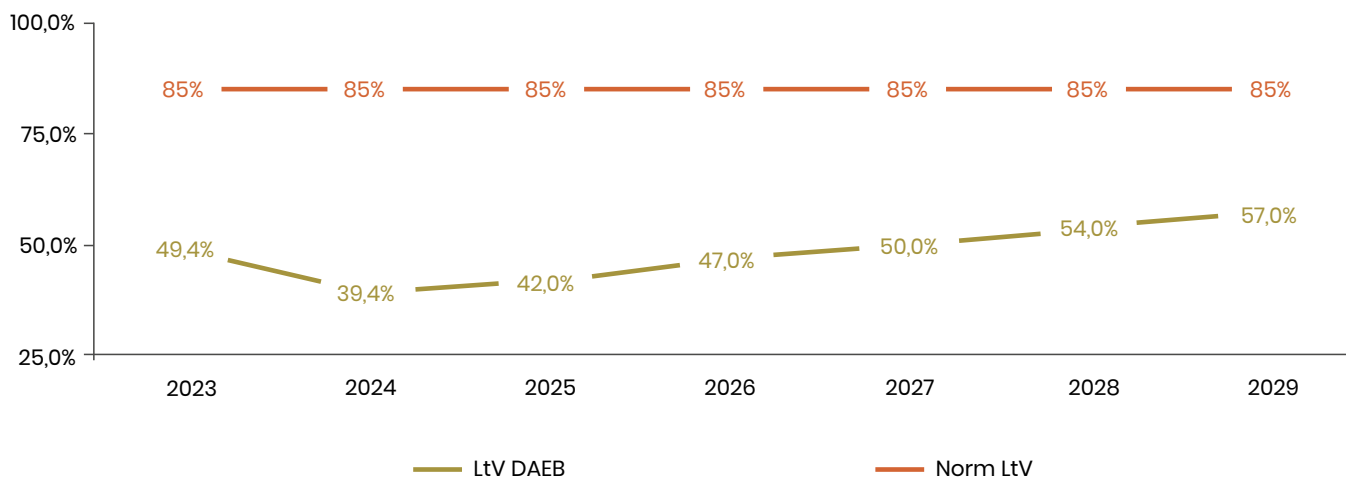
De komende periode, van 2025 tot en met 2029, rekenen we voor Cazas Wonen met een investeringsvolume van ruim € 764,8 miljoen

(€ 439,6 miljoen in nieuwbouw, € 293,8 miljoen in verbeteringen van de bestaande woningvoorraad, € 24,8 miljoen in de terugkoop van woningen uit de Koopgarant en € 6,6 miljoen in activa ten dienste van onze exploitatie). Dit is gebaseerd op gemiddeld 308 nieuwbouwwoningen per jaar en 505 woningverbeteringen per jaar.

Cazas loopt mogelijk op termijn tegen continuïteitsparameters aan. Daarom is het noodzakelijk en wenselijk om bij nieuwe projecten en initiatieven, of lopende projecten met grote financiële impact, stil te staan bij de impact. Dat kan leiden tot strategische keuzes in de projectenportefeuille.

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.

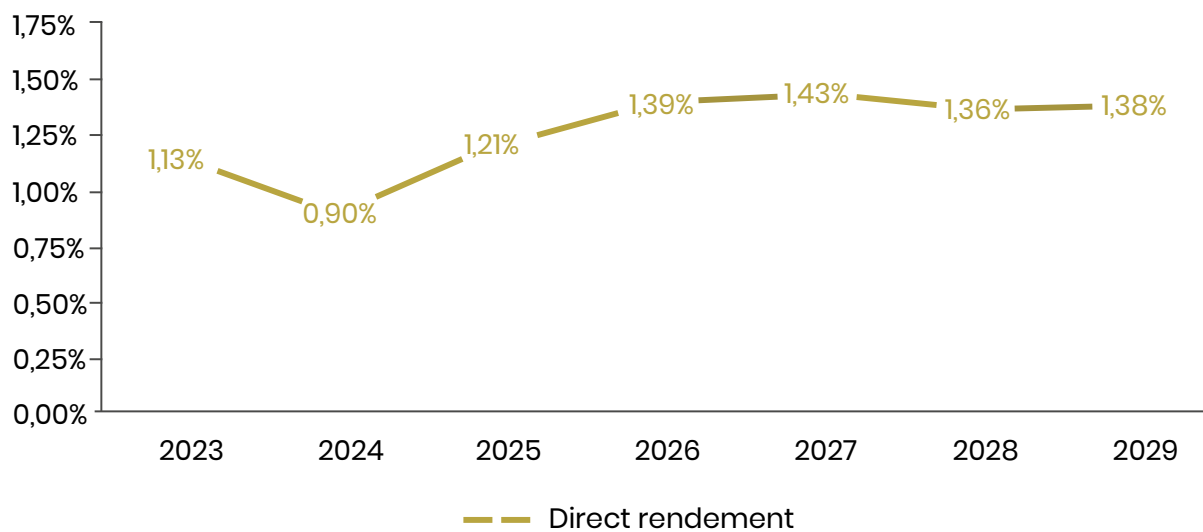
Loan to value



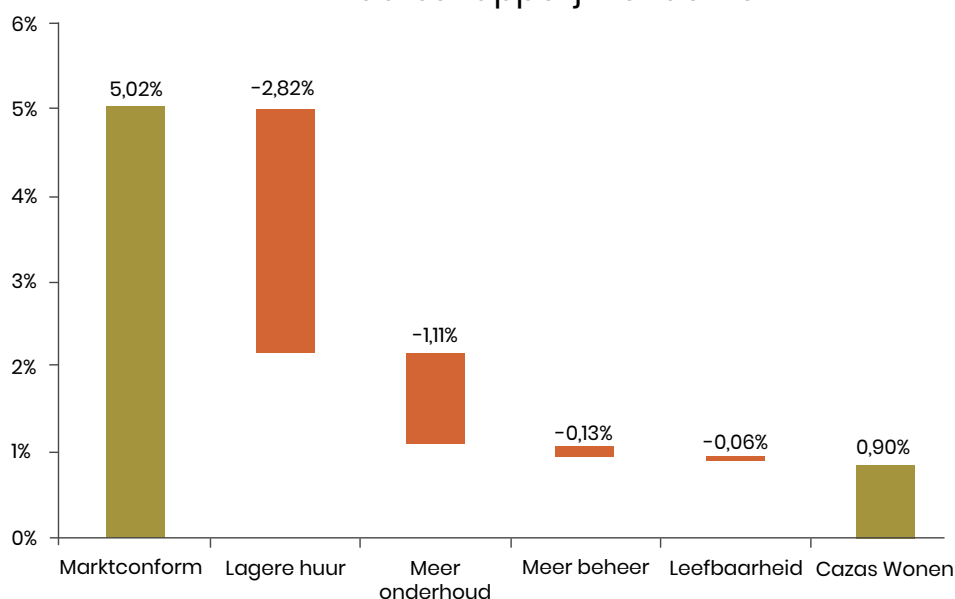
De dekkingsratio geeft weer hoe de marktwaarde van de leningenportefeuille zich verhoudt tot de marktwaarde van het vastgoed. De marktwaarde van de leningenportefeuille (€ 766,1 miljoen) is daarmee ultimo 2024 iets hoger dan de nominale waarde (€ 739,7 miljoen) door de stijgende markttrente. De dekkingsratio blijft, door de hoge marktwaarde van het vastgoed, echter met 20,5% (2023: 19,8%) ruimschoots onder de norm van 70%.

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

Direct Rendement



Van marktconform naar maatschappelijk rendement



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 2,8% rendement liggen, gemiddeld € 5.531 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 1,3% rendement of € 2.539 per vhe per jaar.

In kasstromen gemeten zou een marktconform rendement ons € 9.823 per gewogen verhuureenheid per jaar opleveren. Wij realiseerden in 2024 een positieve kasstroom van € 1.753 per vhe.

Financiële verslaggeving is afhankelijk van schattingen

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

Huurbevroezing 2025 en 2026

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevroezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Op het moment van het opmaken van deze jaarrekening is dit nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving. De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevroezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed. Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Aangezien de huurinkomsten door de bevroezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan in de meerjarenbegroting beoogd) onder druk komen te staan. Wij gaan, in verschillende scenario's, uitwerken wat dat voor ons betekent en tevens in Regio Wonen Utrecht-verband. In dat kader beoordelen we wat regionaal de gevolgen zijn voor de (nieuwbouw) investeringen, de verduurzaming en het geplande onderhoud. De huurbevroezing heeft ook voor Cazas een aanzienlijke impact, waardoor de financiële grenzen eerder wordt bereikt. Cazas Wonen beschikt over voldoende bijstuurmogelijkheden, waardoor de continuïteit hierdoor niet in gevaar komt.

Corporate governance

Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

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

Uitvoering andere reglementen

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

In 2024 zijn de volgende reglementen / statuten in het managementteam en de RvC besproken:

- Fiscaal statuut
- Verbindingenstatuut
- Procuratiereglement

Jaarrekening

16

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2024	79
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	81
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024	82
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	84
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024	112
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	140
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2024	151
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	153
9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	154
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2024	155
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	160
12	WNT-verantwoording 2024 Stichting Cazas Wonen	161
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	165

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	176
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	176

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2024

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

	31 december 2024		31 december 2023	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	(1)	1.940		2.548
Vastgoedbeleggingen	(2)			
DAEB vastgoed in exploitatie		3.496.621	3.043.799	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		240.798	212.566	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		99.563	90.725	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		28.694	4.548	
		<u>3.865.676</u>	<u>3.351.638</u>	
Materiële vaste activa	(3)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.151		3.330
Financiële vaste activa	(4)			
Andere deelnemingen		141	141	
Latente belastingvordering(en)		542	696	
Leningen u/g		59	129	
		<u>742</u>	<u>966</u>	
SOM DER VASTE ACTIVA		3.871.509	3.358.482	
Vlottende activa				
Vorraden	(5)	4.895		3.908
Vorderingen				
Huurdebiteuren		544	483	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.301	1.322	
Overige vorderingen		167	288	
Overlopende activa		1.452	837	
		<u>6.464</u>	<u>2.930</u>	
Liquide middelen	(6)	4.735		6.085
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		16.094	12.923	

TOTAAL ACTIVA		<u>3.887.603</u>	<u>3.371.405</u>
----------------------	--	------------------	------------------

PASSIVA

		31 december 2024		31 december 2023	
		€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Eigen vermogen	(7)				
Herwaarderingsreserve		2.444.995		2.037.605	
Wettelijke reserves		1.940		2.548	
Overige reserves		<u>499.027</u>		<u>493.813</u>	
			2.945.962		2.533.966
Voorzieningen	(9)				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		77.772		68.932	
Overige voorzieningen		<u>417</u>		<u>398</u>	
			78.189		69.330
Langlopende schulden	(10)				
Schulden aan overheid		5.672		11.345	
Schulden aan banken		708.913		635.342	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		<u>89.793</u>		<u>83.233</u>	
			804.378		729.920
Kortlopende schulden	(11)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		25.102		6.761	
Schulden aan leveranciers		13.373		12.938	
Schulden aan overheid		18		22	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		5.307		4.818	
Schulden terzake van pensioenen		-		11	
Overige schulden		-		274	
Overlopende passiva		<u>15.273</u>		<u>13.365</u>	
			59.073		38.189
TOTAAL PASSIVA			<u>3.887.603</u>		<u>3.371.405</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(12)	122.496	118.239
Opbrengsten servicecontracten		3.782	2.667
Lasten servicecontracten	(13)	-3.939	-2.827
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-10.681	-8.502
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-61.931	-48.832
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-7.874	-8.311
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		41.853	52.434
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.458	4.297
Toegerekende organisatiekosten		-32	-29
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-1.634	-2.980
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		792	1.288
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-69.513	-56.611
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	456.676	-70.658
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	2.278	783
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		389.441	-126.486
Opbrengst overige activiteiten	(22)	1.108	873
Kosten overige activiteiten	(23)	-175	-13
Nettoresultaat overige activiteiten		933	860
Overige organisatiekosten	(24)	-7.325	-7.713
Kosten omtrent Leefbaarheid	(25)	-2.415	-2.063
Financiële baten en lasten	(26)	-13.443	-11.577
Resultaat voor belastingen		409.836	-93.257
Belastingen	(27)	2.160	-6.076
Resultaat na belastingen		411.996	-99.333

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2024

	2024		2023	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	122.841		118.511	
Vergoedingen	6.633		5.174	
Overige bedrijfsontvangsten	184		95	
Ontvangen interest	94		5	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		129.752		123.785
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-7		-7	
Betalingen aan werknemers	-13.973		-11.334	
Onderhoudsuitgaven	-57.575		-41.705	
Overige bedrijfsuitgaven	-27.512		-21.916	
Betaalde interest	-12.232		-11.671	
Sectorspec. heffing onafh. van resultaat	-292		-956	
Verhuurdersheffing	-		-872	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-490		-393	
Vennootschapsbelasting	-664		-9.354	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-112.746		-98.207
Kasstroom uit operationele activiteiten		17.007		25.578

	2024		2023	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.252		2.733	
Verkoopontvangsten (VOV) na terugkoop (Des)	892		1.192	
Investeringsontvangsten overig	12		-	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		2.156		3.925
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-41.207		-30.441	
Verbeteruitgaven	-61.168		-21.690	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.265		-9.880	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-891		-609	
Investeringen overig	-458		-1.754	
Externe kosten bij verkoop	-50		-78	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-107.039		-64.452
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-104.883		-60.527
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig		74		513
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-104.809		-60.014
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	100.000		44.400	
Mutatie variabele hoofdsomleningen	3.000		10.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		103.000		54.400
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-16.548		-25.853
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		86.452		28.547
Toename (afname) van geldmiddelen		-1.350		-5.890
Aansluiting liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	6.085		11.975	
Liquide middelen per 31 december	4.735		6.085	
Toename (afname) van geldmiddelen		-1.350		-5.890

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 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024. De jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro's, wat tevens de functionele valuta is. Als gevolg van afrondingen kunnen afwijkingen in tellingen ontstaan.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

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

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

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

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

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin overheersende zeggenschap wordt uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten. 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.

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

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

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

Verbonden partijen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

Schattingswijziging

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- o de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- o er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- o het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt EUR 420,9 miljoen.

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. Toegelaten instelling heeft op de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Waardering

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

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

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

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

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

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

Kostprijs-hedge-accounting

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

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

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

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

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De 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

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

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

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

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

Waarderingscomplex

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

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

De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024').

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardeveranderingen

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

Beleidswaarde

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Cazas Wonen een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De rentevoet wordt per jaar bepaald en is voor 2024 vastgesteld op 0,5% (2023: 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.

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

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

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

Materiële vaste activa

Overige roerende zaken ten dienste van exploitatie

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

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

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

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen en terreinen:	0-5%
Onroerende installaties:	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 gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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

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 waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies. 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 waardevermindingsverlies 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).

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

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

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

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

Vorderingen

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

Huurdebiteuren

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

Liquide middelen

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

Eigen Vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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

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

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

Voorzieningen

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

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

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, herstructurerings en woningverbeteringen

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

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de 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. 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 zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitiefasebesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

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

Voorziening loopbaanontwikkeling

Conform de gemaakte afspraken in de CAO Woondiensten is per werknemer langer dan vijf jaar in dienst een individueel loopbaanontwikkelingsbudget vastgesteld van € 4.500. Voor werknemers korter dan vijf jaar in dienst ultimo boekjaar wordt het loopbaanontwikkelingsbudget naar rato vastgesteld. Voor de berekening van het loopbaanontwikkelingsbudget wordt rekening gehouden met de parttime factor. De jaarlijkse geoormerkte uitgaven aan opleidingskosten worden op de voorziening in mindering gebracht. Zie voor de rechten op het loopbaanontwikkelingsbudget artikel 10.5 van de CAO (2023).

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Leasing

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

Operationele leases

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overheidsbijdragen

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

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

Een krediet afgesloten tegen een lagere rente dan marktrente, wordt als schuld in de balans opgenomen waarbij waardering plaatsvindt zoals vermeld onder de financiële instrumenten. Het verschil tussen het hogere ontvangen bedrag van het krediet en de boekwaarde bij eerste verwerking betreft het voordeel als gevolg van de lagere rente. Dit voordeel wordt verwerkt ten gunste van de winst-en-verliesrekening als overheidssubsidie. Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Toegerekende organisatiekosten

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

Boekwaarde verkocht vastgoed

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

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

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

Personeelskosten en -beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

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

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

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

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

Ontslagvergoedingen

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

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

Pensioenlasten - 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 terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen.

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

Overige organisatiekosten

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

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

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

Financiële baten en lasten

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

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

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

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

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggings-opbrengsten 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 waardeverminderverslies 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-affrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Latente belastingen

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

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

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie.

Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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 kostprijshedges 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 2024

(in duizenden euro's)

ACTIVA

VASTEACTIVA

1. Immateriële vaste activa

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

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verrijingsprijs	3.163	2.308
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-614	-115
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>2.548</u>	<u>2.193</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	-	854
Afschrijvingen	-609	-499
	<u>-609</u>	<u>355</u>
Verrijingsprijs	3.163	3.163
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-1.223	-614
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>1.940</u>	<u>2.548</u>

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
2. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.496.621	3.043.799
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	240.798	212.566
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	99.563	90.725
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.694	4.548
	<u>3.865.676</u>	<u>3.351.638</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Aanschafwaarde	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	-	-
Stand per 1 januari	3.043.799	3.057.918	212.566	221.518
<i>Mutaties</i>				
Opgeleverd vastgoed in ontwikkeling	13.849	37.199	-	849
Initiële verkrijgingen	454	7.544	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	61.555	25.109	189	234
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-158	-350	-2	-
Waardeveranderingen marktwaarde	426.941	-65.742	29.735	-4.994
Waardeveranderingen (des)investeringen	-36.533	-57.068	-939	-3.406
Overboekingen naar voorraden	-228	-102	-	-
Vastgoed VOV weer in exploitatie	2.481	1.824	329	513
Overboekingen van niet-DAEB naar DAEB	1.233	2.148	-1.233	-2.148
Overboekingen van DAEB- naar niet-DAEB	-154	-	154	-
Totaal mutaties	469.440	-49.438	28.233	-8.952
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	1.243.972	1.164.940	119.697	120.261
Cumulatieve waardeveranderingen	2.224.814	1.834.406	121.101	92.305
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	27.835	44.453	-	-
Boekwaarde per 31 december	3.496.621	3.043.799	240.798	212.566

Onze portefeuille vastgoed in exploitatie is ultimo 2024 per saldo € 481,1 miljoen meer waard dan ultimo 2023. De toename komt voornamelijk door de ontwikkelingen in de woningmarkt, totaal € 456,7 miljoen. De autonome mutatie van ons bezit bedraagt daarmee in 2024 14% (2023: -/ 2%). Daarnaast hebben we een toename van € 24,4 miljoen door mutaties in de voorraad als gevolg van nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop, alsmede door waardestijging na woningverbeteringen.

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2024 € 229.407 (2023: € 200.192) bij een gemiddelde leegwaarde van € 384.830 (2023: € 329.218), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 52% (2023: 60,8%). De gemiddelde markthuur per woning bedraagt € 1.221 (2023: € 1.138), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 646 (2023: € 610) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt dan ook tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 29,7 (2023: 27,4).

Marktwaaarde per gemeente

Gemeente	2024		2023	
	Aantal VHE	Marktwaaarde (x € 1.000)	Aantal VHE	Marktwaaarde (x € 1.000)
De Ronde Venen	4.814	€ 1.049.914	4.813	€ 945.487
Woerden	5.415	€ 1.173.455	5.405	€ 991.011
Utrecht	2.304	€ 578.629	2.301	€ 497.914
Montfoort	864	€ 184.610	863	€ 165.039
IJsselstein	3.725	€ 750.811	3.693	€ 656.914
	17.122	€ 3.737.419	17.075	€ 3.256.365

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden 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 2024, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken:

	31-12-2024	31-12-2023
Woongelegenheden	15.974	15.936
BOG/MOG	142	143
Parkeergelegenheden	638	638
Intramuraal vastgoed	368	358
Totaal	17.122	17.075

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 15.638 verhuureenheden opgenomen (2023: 15.585).

Het niet-daeb-vastgoed in exploitatie omvat 1.484 verhuureenheden (2023: 1.490).

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed. Cazas Wonen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 592 waarderingscomplexen geïdentificeerd (2023: 594). De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald: locatie, type en bouwjaar.

Locatie (gemeente / kern)

Woerden (*Woerden, Harmelen, Zegveld, Kamerik*)

Utrecht (*Utrecht, De Meern, Vleuten, Haarzuilens*)

De Ronde Venen (*Mijdrecht, Wilnis, Vinkeveen, Abcoude, Baambrugge, Waverveen, De Hoef, Amstelhoek*)

Montfoort (*Montfoort, Linschoten*)

IJsselstein (*IJsselstein*)

Type

Eengezinswoning

Meergezinswoning

Studenteneenheid

Zorg. (intramuraal)

BOG

MOG

Parkeerplaats

Garagebox

Bouwjaar

< 1940

1940 – 1959

1960 – 1974

1975 – 1989

1990 – 2004

2005 >

Taxateur, methode en rekenmodel

In 2024 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 taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één 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 2025.1.4), welke is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Toepassing vrijheidsgraden

Cazas Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Cazas Wonen voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen wij opereren. Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht.

Woongelegenheden	Bepaling vrijheidsgraad	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per verhuureenheid	2,54% - 5,17% van de leegwaarde
Leegwaarde	Per verhuureenheid	€ 2.751 - € 8.468 per m ²
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	4,75% - 10,00%
Onderhoud door-exploiteren	Per verhuureenheid	€ 600 - € 4.818 per vhe per jaar
Onderhoud uitponden	Per verhuureenheid	€ 300 - € 2.818 per vhe per jaar
Mutatiekans	Per waarderingscomplex	4% - 40%
Beklemmingen	Per waarderingscomplex	Zie verdere toelichting
BOG/MOG/zorg	Bepaling vrijheidsgraad	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per verhuureenheid	€ 20 - € 203 per m ² per jaar
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	5,00% - 9,15%
Onderhoud	Per verhuureenheid	€ 1,37 - € 11,84 per m ² per jaar
Parkeergelegenheden	Bepaling vrijheidsgraad	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per verhuureenheid	€ 50 - € 170 per maand
Leegwaarde	Per verhuureenheid	€ 12.500 – € 38.000 per vhe
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	5,00% - 7,68%
Onderhoud	Per verhuureenheid	€ 3,09 - € 14,58 per m ² per jaar
Mutatie- en verkoopkans	Per waarderingscomplex	4% - 14%

Markthuur

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

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2024 is bepaald door middel van de Leegwaarde-indicator van ValueMetrics, op basis van de gerealiseerde verkooptransacties in 2024 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 2024 is een bandbreedte gehanteerd van 4% tot 40%.

Onderhoud

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

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

Beklemmingen

Wij hebben 26 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.

Parameter	Aanpassing	Effect op de marktwaarde (x € 1.000)	Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	+ 0,25% punt	-/- 97.198	-/- 2,60%
	- 0,25% punt	+ 127.738	+ 3,42%
Exityield	+ 1% punt	-/- 26.296	-/- 0,70%
	- 1% punt	+ 50.622	+ 1,36%
Leegwaarde	+ 10%	+ 254.597	+ 6,82%
	-/- 10%	-/- 219.771	-/- 5,88%
Markthuur	+ 10%	+ 62.555	+ 1,67%
	-/- 10%	-/- 24.862	-/- 0,67%

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 € 373,5 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 354. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden (op basis van de begroting 2025) bedraagt 17, gesplitst in 16 DAEB- en 1 niet-DAEB-woning. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 6,2 miljoen, de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 3,6 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 (deels) 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 voor de woningen hiertoe aangepast op vijf onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Cazas Wonen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vijf afslagen gehanteerd:

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

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

4. De beheerkosten uit de marktwaardeberekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die is berekend op basis van de begroting voor 2025. Het deel aan onderhoud toe te rekenen beheerlasten is hierop in mindering gebracht.
5. De disconteringsvoeten uit de marktwaardering worden vervangen door een vaste (sociale) disconteringsvoet.

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

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

Uitgangspunt voor:	2024	2023
Disconteringsvoet	4,17%	5,91%
Streefhuur per maand (alleen daeb)	€689	€655
Lasten onderhoud per jaar	€3.176	€3.028
Lasten beheer per jaar	€994	€867

Specificatie Beleidswaarde

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
DAEB	1.715.929	1.310.113
Niet-DAEB	154.243	141.478
Totaal	<u>1.870.172</u>	<u>1.451.591</u>

De toename van de beleidswaarde met € 418,6 miljoen t.o.v. 2023 wordt grotendeels veroorzaakt door de wijziging naar één vaste disconteringsvoet te gaan. Dit zorgt voor een stijging van € 502,6 miljoen. Overige wijzigingen in de berekening, marktontwikkelingen en wijzigingen in de vastgoedgegevens leiden tot een stijging van € 24,7 miljoen. Wijzigingen in de specifieke parameters voor de beleidswaarde (streefhuren, onderhoudskosten, beheerkosten) leiden juist tot een daling van € 121 miljoen. Tot slot is er een toename van € 12,3 miljoen door mutaties in het bezit (nieuwbouw, aankoop, verkoop).

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameter	Aanpassing	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op de beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	+ 0,25% punt	-/- € 94.950	-/- 5,09%
	- 0,25% punt	+ € 103.265	+ 5,53%
Beleidsuur	+ € 25	+ € 85.133	+ 4,56%
	- € 25	-/- € 108.092	-/- 5,79%
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	-/- € 64.340	-/- 3,45%
	- € 100	-/- € 64.340	-/- 3,45%
Lasten beheer per jaar	+ € 100	-/- € 64.340	-/- 3,45%
	- € 100	+ € 64.340	+ 3,45%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aanschafwaarde	50.891	52.837
Cumulatieve waardeveranderingen	39.834	36.062
Boekwaarde per 1 januari	<u>90.725</u>	<u>88.899</u>
<i>Mutaties</i>		
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-654	-596
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.494	-1.350
Waardeveranderingen	10.985	3.772
Totaal mutaties 2024	<u>8.837</u>	<u>1.826</u>
Aanschaffingswaarde	48.745	50.891
Cumulatieve waardeveranderingen	50.819	39.834
Boekwaarde per 31 december	<u>99.563</u>	<u>90.725</u>

In 2024 zijn 3 woningen teruggekocht uit de Koopgarant die vervolgens in de vrije verkoop zijn gegaan. Hiervan zijn 2 woningen ook weer verkocht in het boekjaar, er staat per 31 december nog 1 woning in de verkoopvoorraad. Ook heeft 1 bewoner 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 hierdoor ultimo 2024 nog 302 (2023: 315), hiervoor bestaat een terugkoopverplichting.

De waardeveranderingen van de portefeuille houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2024. 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 2024 bepaald op 14,6% (2023: 5,9%).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aanschafwaarde	24.447	32.138
Cumulatieve waardeverminderingen	-44.378	-49.264
	-19.931	-17.126
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	24.479	42.098
Herrekende stand per 1 januari	4.548	24.973
<i>Mutaties</i>		
Overboekingen	-13.801	-38.140
Investeringen	45.316	30.450
Waardeveranderingen	-37.020	1.833
Terugname van waardeveranderingen	4.191	3.052
Totaal mutaties 2024	-1.314	-2.805
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	55.963	24.447
Cumulatieve waardeverminderingen	-77.206	-44.378
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	49.938	24.479
	28.694	4.548

Per balansdatum zijn er 25 projecten in ontwikkeling (2023: 22 projecten) waarvoor we reeds € 56,0 miljoen aan kosten hebben gehad (2023: € 24,4 miljoen). In totaal is voor deze projecten een waardeverandering genomen van € 77,2 miljoen (2023: € 44,4 miljoen), waarvan er nog € 49,9 miljoen is opgenomen in de voorziening (2023: € 24,5 miljoen). Gedurende 2024 zijn er 2 projecten opgeleverd, met een totale investering van € 13,8 miljoen (2023: 5 projecten, € 38,1 miljoen).

3. Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	1.910	1.989
Onroerende installaties	48	36
Overige roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.193	1.305
	3.151	3.330

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken ten dienste van exploitatie	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Aanschafwaarde	3.652	61	5.497	9.210
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.663	-25	-4.192	-5.880
Stand per 1 januari 2024	1.989	37	1.305	3.330
<i>Mutaties</i>				
Investerings	51	4	369	425
Overboekingen/correcties	-	14	-14	-
Desinvesterings	-47	-	-	-47
Afschrijvingen	-83	-7	-466	-556
Totaal mutaties 2024	-79	11	-111	-178
<i>Boekwaarde per 31 december 2024</i>				
Aanschaffingswaarde	3.656	79	5.852	9.587
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.746	-32	-4.659	-6.437
	1.910	47	1.193	3.151

4. Financiële vaste activa

	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2024	141	696	129	966
Mutatie	-	-155	-	-155
Vrijval	-	-	-70	-70
Stand per 31 december 2024	141	542	59	742

31-12-2024	31-12-2023
€ x 1.000	€ x 1.000

Andere deelnemingen

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

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

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering(en)	542	696

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 heeftde VSO I en VSO II overeenkomst ondertekend. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaat name. De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Cazas Wonen naar verwachting beperkte impact.

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

	Opgenomen onder financiële vaste activa 2024		Opgenomen onder financiële vaste activa 2023	
	Nominale waarde 2024	Nominale waarde 2023	Nominale waarde 2023	Nominale waarde 2023
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed in exploitatie	-	-329.344	-	-213.522
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		-25.687	-	-22.216
Terugkoopverplichting woningen VOV		23.166	-	21.474
Langlopende leningen		300	-	320
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	542	652	696	775
Voorraad		-114	-	0
	542	-331.027	696	-213.169

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 1,55% (2023: 1,44%).

Ultimo 2024 bestaat een verschil in de commerciële-fiscale waardering van de vastgoedportefeuille die worden aangemerkt voor doorexplotatie.

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

Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet afgeschreven, fiscaal wel. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil. De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,55%. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 652 duizend. De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 548 duizend. Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8%.

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

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

Leningen u/g

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Starters Rente Regeling</i>		
Stand per 1 januari	129	139
Vrijval	-70	-10
Stand per 31 december	<u>59</u>	<u>129</u>

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

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
5. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.048	125
Voorraad grond- en ontwikkelposities	3.847	3.783
	<u>4.895</u>	<u>3.908</u>

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Teruggekochte woningen VOV	382	-
Koopwoningen bestaand bezit	666	125
	<u>1.048</u>	<u>125</u>

Er zijn ultimo 2024 vier koopwoningen uit het bestaande bezit beschikbaar voor verkoop (in 2023 was dit één woning). De verwachte opbrengstwaarde hiervan is € 666 duizend. Er is ultimo 2024 één woning teruggekocht uit koopgarant op voorraad. De verwachte opbrengstwaarde hiervan is € 382 duizend. We verwachten alle woningen binnen 1 jaar te verkopen.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

Voorraad grond	<u>3.847</u>	<u>3.783</u>
----------------	--------------	--------------

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

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	680	622
Voorziening wegens oninbaarheid	-136	-139
	<u>544</u>	<u>483</u>

Ten aanzien van de huurdebiteuren heeft een bedrag van € 79 duizend (2023: € 58 duizend) een verwachte looptijd van langer dan een jaar.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>4.301</u>	<u>1.322</u>
------------------------	--------------	--------------

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting dit jaar	502	1.506
Vennootschapsbelasting oudere jaren	3.799	-184
	<u>4.301</u>	<u>1.322</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige vorderingen		
Vorderingen huurdebiteuren (niet zijnde huur)	272	195
Voorziening oninbaar huurdebiteuren (niet zijnde huur)	-105	-122
Vorderingen op leveranciers	-	215
	<u>167</u>	<u>288</u>
Overlopende activa		
Gestorte depots	175	175
Overige overlopende activa	1.277	661
	<u>1.452</u>	<u>836</u>
6. Liquide middelen		
Rabobank	2.725	6.084
BNG Bank	2.010	-
Kas	-	1
	<u>4.735</u>	<u>6.085</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.

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
8. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	2.444.995	2.037.605
Wettelijke reserves	1.940	2.548
Overige reserves	499.028	493.813
	<u>2.945.962</u>	<u>2.533.966</u>

9. Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering	49.938	24.479
Onrendabele investeringen woningverbeteringen	27.835	44.453
	<u>77.772</u>	<u>68.932</u>

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering</i>		
Stand per 1 januari	24.479	42.098
Dotatie	52.580	2.489
Onttrekking	-11.561	-15.785
Vrijval	-15.560	-4.323
Stand per 31 december	<u>49.938</u>	<u>24.479</u>

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Onrendabele investeringen woningverbeteringen</i>		
Stand per 1 januari	44.453	9.134
Dotatie	35.596	57.305
Onttrekking	-48.106	-21.258
Vrijval	-4.108	-728
Stand per 31 december	<u>27.835</u>	<u>44.453</u>

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

In 2024 hebben we investeringsbesluiten genomen waarvan de marktwaarde naar verwachting € 88,2 miljoen lager is dan de investering. Voor dit verlies hebben we een voorziening getroffen.

Gedurende 2024 hebben we investeringen gedaan waarvoor eerder een voorziening van € 59,7 miljoen was getroffen, dit bedrag is aan de voorziening onttrokken. Verder hebben we eerder investeringsbesluiten genomen waarvan in 2024 is gebleken dat de daarvoor getroffen voorziening niet (geheel) nodig was. Dit ging om € 19,7 miljoen. Dit bedrag is vrijgevallen ten gunste van de post Overige waardeveranderingen.

De voorziening voor onrendabele investeringen ultimo 2024 betreft € 49,9 miljoen voor 8 nieuwbouwprojecten en € 27,8 miljoen voor 10 woningverbeteringsprojecten.

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkeling	<u>417</u>	<u>398</u>

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening loopbaanontwikkeling</i>		
Stand per 1 januari	398	384
Dotatie	93	96
Onttrekking	-73	-82
Stand per 31 december	<u>417</u>	<u>398</u>

10. Langlopende schulden

	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Schulden aan overheid	5.672	5.672	11.345	5.672
Schulden aan banken	708.913	638.125	635.343	569.835
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	89.793	-	83.233	-
	<u>804.378</u>	<u>643.797</u>	<u>729.920</u>	<u>575.507</u>

	Resterende looptijd <1 jaar	Looptijd 1<>5 jaar	Looptijd >5 jaar	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000

Vervalschema langlopende schulden

Schulden aan overheid	5.672	-	5.672	11.345
Schulden aan banken	19.430	70.788	638.125	728.343
	<u>25.102</u>	<u>70.788</u>	<u>643.797</u>	<u>739.688</u>

Schulden aan overheid

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Gemeente IJsselstein</i>		
Stand per 1 januari	<u>5.672</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 € 5.672.254 een looptijd langer dan vijf jaar per 31 december 2024.

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Leningenportefeuille</i>		
Stand per 1 januari	642.105	613.251
Nieuwe leningen	100.000	44.400
Vrijval agio leningen	-214	-197
Agio leningen	-	505
Mutatie variabele hoofdsommen	3.000	10.000
Aflossing	-16.548	-25.855
Stand per 31 december	728.343	642.104
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-19.430	-6.761
Langlopend deel per 31 december	708.913	635.343

De totale leningenportefeuille bedraagt € 739,7 miljoen, daarvan is € 728,3 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 € 766,1 miljoen (2023: € 646,2 miljoen).

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille per 31-12-2024 bedraagt 2,14% (2023: 1,94%) inclusief de hedge-instrumenten. Als de hedge-instrumenten buiten beschouwing worden gelaten bedraagt het gemiddelde rentetarief per 31-12-2024 2,1% (2023: 1,9%). De rentetarieven op de leningenportefeuille hebben een range van +/- 0,42% tot 4,86%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 19 jaar (2023: 20 jaar). De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 25,1 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

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	540	24.347	0	50.000	74.888
1 - 5 jaar	1.970	67.950	10.000	14.400	94.320
> 5 jaar	1.778	620.412	10.000	10.000	642.190
Totaal	4.288	712.710	20.000	74.400	811.398

Renteconversie

De leningenportefeuille bestaat voor € 32 miljoen uit leningen met een variabele rente. Deze variabele rente wordt periodiek bepaald door het 1-maands Euribortarief (€ 10 miljoen), het 3-maands Euribortarief (€ 5 miljoen) en het 1-weeks Euribortarief (€ 17 miljoen), te verhogen met een met de bank overeengekomen liquiditeitsopslag. Van het totaal van de € 32 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 € 40 miljoen. Van de totale hoofdsom is ultimo 2024 € 27 miljoen (2023: € 24 miljoen) opgenomen.

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	89.793	83.233
	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	83.233	82.189
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.567	-3.393
Waardeverandering	10.127	4.437
Stand per 31 december	89.793	83.233

Ultimo 2024 bestaat er nog voor 302 woningen die in het verleden zijn verkocht onder Koopgarant een terugkoopverplichting (2023: 315). 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

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan overheid	5.672	-
Schulden aan banken	19.430	6.761
	25.102	6.761

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	13.373	12.938
-------------	--------	--------

Schulden aan overheid

Schulden aan gemeente	18	22
-----------------------	----	----

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

Omzetbelasting	5.303	4.392
Loonheffing	4	426
	5.307	4.818

Schulden terzake van pensioenen

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Nog te betalen pensioenpremie (SPW)	-	11

Overige schulden

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

Momenteel loopt er een uitgebreid planmatig onderhoudsproject bij de betreffende complexen. Deze kosten neemt Cazas Wonen voor haar rekening. Er zijn nog een beperkt aantal woningen in bezit van derden. Daarom is deze voorziening volledig vrijgevallen.

Overlopende passiva

Reservering vakantiedagen	521	461
Nettoloon	18	29
Aan huurders terug te betalen servicekosten	489	1.310
Waarborgsommen	194	189
Vooruitontvangen subsidie	158	-
Nog te betalen rente	8.031	5.774
Vooruit ontvangen huren	1.303	1.268
Nog te betalen opgeleverde projecten	297	547
Nog te ontvangen facturen	3.543	2.979
Overige	719	808
	<u>15.273</u>	<u>13.365</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Risico's

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

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

Valuta- en prijsrisico

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

Renterisico

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

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

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

Wij maximaliseren 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 € 0,3 miljoen in 2025 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 € 4,7 miljoen (2023: € 6,09 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 2024 zijn alle swaps onveranderd gekoppeld aan een roll-over-lening en er zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten.

Overeenkomsten inzake derivaten met banken

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

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

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

De marktwaarde bedraagt ultimo boekjaar € 0,6 negatief (2023: € 0,6 miljoen negatief) voor de payer swap en € 13,8 miljoen negatief (2023: € 11,2 miljoen negatief) voor de basisrenteleningen.

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

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

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Rente basis	Bedrag (x € 1.000)
Roll-over en derivaten:				
BNG, payer swap	1-10-2010	1-10-2030	4,445%	5.000
BNG, roll-over	1-10-2024	1-10-2030	EUR 3M - 0,185%	5.000
Marktwaarde payer swap				-/- 620
Basisrenteleningen:				
NWB	1-11-2013	1-11-2058	3,940%	10.000
Opslagherziening/percentage	1-11-2018		0,200%	
Verskil nominale waarde-marktwaarde				-/- 4.030
NWB	7-10-2010	7-10-2060	3,150%	10.000
Opslagherziening/percentage	7-10-2021		0,260%	
Verskil nominale waarde-marktwaarde				-/- 5.314
NWB	1-9-2011	1-9-2061	3,455%	14.400
Opslagherziening/percentage	3-9-2018		0,230%	
Verskil nominale waarde-marktwaarde				-/- 4.428

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% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% 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 2024 € 16,6 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2024 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 € 1,2 miljoen ultimo boekjaar (2023: € 1,5 miljoen). Deze verplichting is van kracht bij wijziging van de bestemming van de grond in woningbouw waarbij op dat moment een nabetaling geldt, zijnde:

- Voor 2,8 hectare geldt een nabetaling van € 10 per m² vóór 15 juni 2026; daarna geldt een nabetaling van € 5 per m² vóór 15 juni 2046. Na deze datum is de nabetaling nihil;
- Voor 10,1 hectare geldt een nabetaling van € 10,20 per m². Ieder jaar wordt de nabetaling verminderd met € 3,40 per m². Na 10 oktober 2025 is de nabetaling nihil;
- Voor 1,9 hectare geldt een nabetaling van € 17 per m² vóór 15 september 2033;
- Voor 3,1 hectare geldt een nabetaling van € 7,50 per m² vóór 15 september 2033;

Fiscale eenheid

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

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

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

Juridische claims

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en woningverbeteringen tot een bedrag van € 60,4 miljoen (2023: € 97,6 miljoen).

Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2024 € 3,6 miljoen (2023: € 1,3 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:

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Periode <= 1 jaar	82	65
1 jaar < periode <= 5 jaar	152	70
	<u>234</u>	<u>135</u>

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor onroerend goed bedraagt in totaal EUR € 434.600. De huurverplichtingen lopen van 1 augustus 2025 tot 1 augustus 2035.

Niet langer dan 1 jaar	1.564	88
Tussen 1 en 5 jaar	1.362	244
Langer dan 5 jaar	2.427	-
	<u>5.353</u>	<u>332</u>

Wij verwachten eind 2025 te gaan verhuizen naar een ander kantoor. Het huurcontract hiervoor gaat in op 1 augustus 2025 voor een periode van 10 jaar.

We betalen in 2025 een bedrag van ruim € 1,5 miljoen aan de eigenaar voor huurderswensen, en daar staat tegenover dat we pas vanaf 1 december 2026 huur gaan betalen.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
12. Huuropbrengsten		
Netto huuropbrengsten	124.870	120.473
Huurderving wegens leegstand	-2.355	-2.185
Huurderving wegens oninbaarheid	-20	-49
	<u>122.496</u>	<u>118.239</u>

In 2024 zijn 42 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ook zijn er 9 woningen en 1 parkeerplaats, die eerder met een Koopgarantconstructie verkocht waren, teruggekocht en in exploitatie genomen. Er is 1 woning aangekocht en er is 1 algemene ruimte verbouwd tot een woning. Tot slot zijn er 5 woningen toegevoegd aan het bezit na splitsing van de bestaande woning en zijn er 7 onzelfstandige eenheden samengevoegd naar 3 zelfstandige eenheden.

Daarnaast zijn er 4 woningen verkocht (waarvan 1 uit de verkoopvoorraad) en zijn er 4 woningen opgenomen in de verkoopvoorraad.

In 2023 en 2024 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 (2023)/€ 577,91 (2024). Bij 34 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 706 adressen.

Bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging is onderscheid gemaakt tussen huurders met een huur onder en boven de liberalisatiegrens (€ 879,66). Bij huurders met een huur boven de liberalisatiegrens is geen inkomensindicatie opgevraagd. Bij huurders met een middeninkomen is de huur met € 50 verhoogd. Bij de huurders met een hoog inkomen is de huur verhoogd met € 100. De huren die al boven de liberalisatiegrens lagen zijn verhoogd met 5,3%.

In totaal zijn de huren van 1.425 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 5,3%, wat gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt.

De huur van de woningen met een geliberaliseerd huurcontract met een middenhuur tevens verhoogd met 5,3%, de huren van woningen met een geliberaliseerd huurcontract en een hoge huur zijn verhoogd met 5,3% en waar nodig afgetopt op de markthuurlen en de huren van parkeerplaatsen en garages zijn conform contract verhoogd. De huur van commerciële panden is conform de bepaling in de huurovereenkomst verhoogd met 3,1% (CPI alle huishoudens 4/16 maanden voor ingang huurwijziging).

Het verzoek om huurverlaging van 36 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 2024 is 5,3% (2023: 2,6%). De huursomstijging van Cazas Wonen blijft met 5,05% onder deze norm.

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

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
De Ronde Venen	34.171	32.824
Montfoort	6.565	6.405
Utrecht	17.428	16.894
Woerden	39.064	37.640
IJsselstein	27.642	26.711
	<u>124.870</u>	<u>120.473</u>

13. Lasten servicecontracten

De servicekosten zijn t.o.v. 2023 gestegen met 39,3%, de oorzaak is dat afgelopen jaar de energieprijzen enorm gestegen zijn. Het gaat daarbij om servicekosten die individuele huurders nauwelijks kunnen beïnvloeden, zoals de energiekosten van verwarming, verlichting of liften in een complex. De andere kosten voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken deze zijn nauwelijks gestegen.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Toegerekende lasten verhuur en beheer	10.059	7.850
Directe kosten verhuur en beheer	622	651
	<u>10.681</u>	<u>8.502</u>

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

14.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen en salarissen	10.610	8.706
Sociale lasten	1.773	1.443
Pensioenlasten	1.208	1.107
Overige personeelskosten	6.424	5.712
	<u>20.015</u>	<u>16.968</u>

14.1.1 Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had Cazas Wonen gemiddeld 176 (2023: 170) werknemers in dienst. Berekend op fulltime basis waren dit er 163 (2023: 154) ultimo boekjaar.

	2024	2023
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen & Samenleven	63	61
Vastgoed & Duurzaamheid	39	36
Financiën & Bedrijfsvoering	33	29
Strategie, Innovatie en Samenwerking	16	18
Bestuursondersteuning	12	10
	163	154

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 basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Cazas Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Per 31 december 2024 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 129% (eind december 2023: 128,8%). 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 2024 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 130,3% (2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 126,4% (2023: 127,1%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2024 (evenals ultimo 2023) 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.

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
14.2 Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	13.591	11.256
Ingehuurd personeel	5.358	4.829
Opleidingskosten	343	275
Overige personeelskosten	723	609
Huisvestingskosten	426	427
Advieskosten	1.576	1.067
Automatiseringskosten	2.231	2.485
Afschrijvingskosten	1.166	1.060
Overige algemene kosten	1.559	1.824
transporteren	26.973	23.832

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport	26.973	23.832
Geactiveerde organisatiekosten projecten	-2.610	-1.368
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>24.363</u>	<u>22.464</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheer	10.059	8.407
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.353	5.758
Verkoop bestaand bezit	32	29
Kosten omtrent leefbaarheid	1.883	1.536
Overige activiteiten	3	-24
Overige organisatiekosten	7.033	6.758
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>24.363</u>	<u>22.464</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend middels een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem) dat werkzaam is bij de betreffende bedrijfsactiviteiten. Op basis van het aantal fte is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
	%	%
Lasten verhuur en beheer	41,29	37,42
Lasten onderhoudsactiviteiten	21,97	25,64
Verkoop bestaand bezit	0,13	0,13
Kosten omtrent leefbaarheid	7,73	6,84
Overige activiteiten	0,01	-0,11
Overige organisatiekosten	28,87	30,08
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

Accountants honoraria	<u>2024</u> x € 1.000	<u>2023</u> x € 1.000
Onderzoek van de jaarrekening Cazas Wonen door KPMG Accountants N.V.	330	301
Andere controleopdrachten Cazas Wonen door KPMG Accountants N.V.	21	20
	<u>351</u>	<u>321</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 (2023) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	<u>2024</u> x € 1.000	<u>2023</u> x € 1.000
Immateriële vaste activa	609	499
Materiële vaste activa	557	561
	<u>1.166</u>	<u>1.060</u>

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud (cyclisch)	28.162	15.540
Groot onderhoud instandhouding (cyclisch)	-	3.004
Bijdrage planmatig onderhoud aan VVE's (cyclisch)	639	538
Contractonderhoud (cyclisch)	6.959	5.790
Mutatie-onderhoud (niet-cyclisch)	11.588	9.444
Klachten-/reparatie onderhoud (niet-cyclisch)	9.230	8.202
Toegerekende onderhoudslasten	5.353	6.315
	<u>61.931</u>	<u>48.833</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 2024 is sprake geweest van minder mutaties (949) dan in 2023 (1.086). De gemiddelde mutatiekosten per woning zijn gestegen naar € 6.496 (2023: € 4.277). Het aantal woningen waarbij mutatie groot-onderhoud is uitgevoerd lag hoger (155) dan in 2023 (125). De gemiddelde kosten per woning zijn gestegen naar € 41.482 per woning (2023: € 38.160).

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Zakelijke lasten	6.990	6.474
Verzekeringen	460	485
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	30	659
Overige directe operationele lasten	395	693
	<u>7.874</u>	<u>8.311</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoop van bestaand bezit betrof in 2024 drie woningen uit exploitatie en één woning uit de voorraad (2023: 5 woningen uit exploitatie en 4 woningen uit voorraad).

Daarnaast zijn er 2 woningen verkocht na terugkoop uit de Koopgarant (2023: 4), welke beide ook in 2024 waren teruggekocht. Ook is bij 1 woning de Koopgarant afgekocht door de bewoner.

Verkoop huurwoningen	1.252	2.733
Verkoopkosten huurwoningen	-27	-49
Verkoop teruggekocht	1.256	1.642
Verkoopkosten Verkoop teruggekocht	-23	-29
	<u>2.458</u>	<u>4.297</u>

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	762	1.676
Boekwaarde teruggekocht	872	1.304
	<u>1.634</u>	<u>2.980</u>

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering nieuwbouw	-37.020	1.834
Waardeverandering woningverbeteringen	-31.487	-56.578
Waardeverandering aankoop vastgoed	-1.025	-431
Waardeverandering overig	19	-1.436
	<u>-69.513</u>	<u>-56.611</u>

2024	2023
€ x 1.000	€ x 1.000

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

456.676	-70.658
---------	---------

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 2024 een stijging van 14%, waar over 2023 nog sprake was van een daling van 2%.

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.903	5.220
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-10.625	-4.437
	<u>2.278</u>	<u>783</u>

De waardemutatie van onze Koopgarant-portefeuille loopt mee met de ontwikkelingen in de woningmarkt. We hebben voor 2024 gerekend met een indexatie van de taxatieprijzen van 14,6% (2023: 5,9%), gebaseerd op de NVM woningmarkt kwartaalcijfers over de gemiddelde stijging van de verkoopprijzen van bestaande woningen in de provincie Utrecht.

22. Opbrengst overige activiteiten

Huuropbrengsten telecommunicatie	136	78
Vergoedingen administratiekosten	99	69
Overige opbrengsten	97	91
Opbrengsten servicekosten later aangebrachte voorzieningen	776	635
	<u>1.108</u>	<u>873</u>

23. Kosten overige activiteiten

Kosten verhuur telecommunicatie	12	13
Servicekosten	164	-
	<u>175</u>	<u>13</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.

24. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	168	133
Kosten P&O activiteiten	1.585	1.226
Kosten activiteiten jaarverslaggeving	1.220	844
Kosten governance en bestuur	3.217	3.737
Kosten Raad van Commissarissen	136	127
Kosten portfolio- en assetmanagement	706	690
Volkshuisvestelijke bijdrage en saneringssteun	292	956
	<u>7.325</u>	<u>7.713</u>

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
25. Kosten omtrent Leefbaarheid		
Leefbaarheid schoon, heel en veilig	296	310
Leefbaarheid sociaal & verbinding	212	160
Bewonersparticipatie	16	41
Schuldhelpverlening	8	16
Toegerekende indirecte kosten	1.883	1.536
	<u>2.415</u>	<u>2.063</u>

26. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	279	203
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.722	-11.779
	<u>-13.443</u>	<u>-11.577</u>

27. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vennootschapsbelasting	-	-6.249
Correctie acute belastinglast voorgaande jaren	2.315	-43
Mutatie actieve belastinglatentie	-155	215
	<u>2.160</u>	<u>-6.076</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -/0,5%.

	2024		
	x € 1.000	Belastinglast	Effectieve belasting druk in %
Commercieel resultaat voor belastingen	409.835	-105.738	-25,8%
Permanente verschillen			
Niet-afrekbaar deel gemengde kosten	42	-10	0,0%
Resultaat voor tijdelijke verschillen	409.877	-105.748	
Tijdelijke verschillen			
Verkoopresultaat	1.075	-277	-0,1%
Herinvesteringsreserve	-1.913	494	0,1%
Afschrijvingen: activa ten dienste van de exploitatie	-36	9	0,0%
Afschrijvingen: vastgoed in exploitatie	-661	171	0,0%
Overige waardeveranderingen	69.727	-17.990	-4,4%
Onderhoudslasten	-39.954	10.308	2,5%
Te activeren kosten i.v.m. transactie Mooiland			
Activering rente op projecten	-418	108	0,0%
(dis)Agio leningen	-78	20	0,0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-458.955	118.410	28,9%
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	13.108	-3.382	-0,8%
Belastbare winst (+) / verlies (-)	-8.228	2.123	0,5%
Verliesrekening	-8.228	-2.123	-0,5%
Belastbaar bedrag	-	-	0,0%
Effect van afwijkende belastingschijven			0,0%
Mutatie latente belasting huidig jaar		-155	0,0%
Acute belasting voorgaande jaren		2.315	0,6%
Totale belastingdruk bate (+) / last (-)		2.160	-0,5%

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

Dit jaar is er een fiscaal verrekenbaar verlies, middels carry back zal dit verrekend worden met de aangifte van 2023. Het fiscale verlies wordt voornamelijk verklaard door de hoge onderhoudslasten van de projecten.

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 2024

7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

	31 december 2024		31 december 2023	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa		1.940		2.548
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.496.621		3.043.799	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	240.798		212.566	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	99.563		90.725	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.694		4.548	
		3.865.676		3.351.638
Materiële vaste activa		3.151		3.330
Financiële vaste activa (28)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.107		3.183	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.216		1.580	
Andere deelnemingen	141		141	
Latente belastingvordering(en)	542		696	
Leningen u/g	59		129	
		5.066		5.729
Vlottende activa				
Voorraden (29)		2.645		1.658
Vorderingen				
Huurdebiteuren	544		483	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.301		1.322	
Overige vorderingen	167		288	
Overlopende activa	1.452		837	
		6.464		2.930
Liquide middelen (30)		2.662		3.572
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		11.771		8.160
TOTAAL ACTIVA		3.887.603		3.371.405

	31 december 2024		31 december 2023	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
	(31)	2.945.962		2.533.966
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	77.772		68.932	
Overige voorzieningen	417		398	
		78.189		69.330
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	5.672		11.345	
Schulden aan banken	708.913		635.342	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	89.793		83.233	
		804.378		729.920
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	5.672		-	
Schulden aan kredietinstellingen	19.430		6.761	
Schulden aan leveranciers	13.373		12.938	
Schulden aan overheid	18		22	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	5.307		4.818	
Schulden terzake van pensioenen	-		11	
Overige schulden	-		274	
Overlopende passiva	15.273		13.365	
		59.073		38.189
TOTAAL PASSIVA		3.887.603		3.371.405

8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	122.496	118.239
Opbrengsten servicecontracten	3.782	2.667
Lasten servicecontracten	-3.939	-2.827
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.681	-8.502
Lasten onderhoudsactiviteiten	-61.931	-48.832
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(32) -7.860	-8.301
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.867	52.444
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.458	4.297
Toegerekende organisatiekosten	-32	-29
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.634	-2.980
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	792	1.288
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-69.513	-56.611
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	456.676	-70.658
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.278	783
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	389.441	-126.486
Opbrengst overige activiteiten	1.102	873
Kosten overige activiteiten	-175	-13
Nettoresultaat overige activiteiten	927	860
Overige organisatiekosten	-7.325	-7.713
Kosten omtrent Leefbaarheid	-2.415	-2.063
Bedrijfsresultaat	423.287	-81.670
Financiële baten en lasten	(33) -13.375	-11.493
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	409.912	-93.163
Belastingen	2.160	-6.076
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	412.072	-99.239
Aandeel van derden in het groepsresultaat	(34) -76	-94
Resultaat na belastingen	411.996	-99.333

9 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2024 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 2024

ACTIVA

VASTEACTIVA

28. Financiële vaste activa

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Vorderingen op groepsmaat- schappijen	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vordering (en)	Leningen u/ g	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2024	3.183	1.580	141	696	129	5.729
Mutatie	-	-	-	-155	-	-155
Aflossing	-	-364	-	-	-	-364
Vrijval	-	-	-	-	-70	-70
Aandeel resultaat	-76	-	-	-	-	-76
Stand per 31 december 2024	<u>3.107</u>	<u>1.216</u>	<u>141</u>	<u>542</u>	<u>59</u>	<u>5.066</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Providence B.V. te Woerden (100%)	<u>3.107</u>	<u>3.183</u>
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Providence B.V. te Woerden (100%)	<u>1.216</u>	<u>1.580</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Providence B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.580	1.944
Aflossing	-364	-364
Stand per 31 december	<u>1.216</u>	<u>1.580</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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
29. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.048	125
Voorraad grond- en ontwikkelposities	1.597	1.533
	<u>2.645</u>	<u>1.658</u>

Voorraad grond- en ontwikkelposities

Voorraad grond	<u>1.597</u>	<u>1.533</u>
----------------	--------------	--------------

De voorraad grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in ontwikkeling zijn genomen en bestaat uit grondposities in de gemeenten Woerden en Utrecht. De verwachte opbrengstwaarde is gelijk aan de boekwaarde.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>4.301</u>	<u>1.322</u>
------------------------	--------------	--------------

30. Liquide middelen

Rabobank	651	3.571
BNG Bank	2.010	-
Kas	-	1
	<u>2.662</u>	<u>3.572</u>

Van het saldo liquide middelen is € 205 duizend (2023: € 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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
31. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	2.444.995	2.037.605
Wettelijke reserves	1.940	2.548
Overige reserves	499.028	493.813
	<u>2.945.962</u>	<u>2.533.966</u>

Herwaarderingsreserve

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	2.037.605	2.122.504
Mutatie boekjaar	407.390	-84.899
Stand per 31 december	<u>2.444.995</u>	<u>2.037.605</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	2.548	2.188
Dotatie	-609	360
Stand per 31 december	<u>1.940</u>	<u>2.548</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 € 1.940 (2023: € 2.548).

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	493.813	508.607
Resultaatbestemming boekjaar	411.996	-99.333
Dotatie wettelijke reserves	609	-360
Dotatie herwaarderingsreserve	-407.390	84.899
Stand per 31 december	<u>499.028</u>	<u>493.813</u>

Resultaatbestemming

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 22 mei 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 411.996.143 ten gunste 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 63 van dit rapport.

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Zakelijke lasten	6.987	6.471
Verzekeringen	460	485
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	30	659
Overige directe operationele lasten	383	686
	<u>7.860</u>	<u>8.301</u>
33. Financiële baten en lasten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	68	83
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	279	203
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.722	-11.779
	<u>-13.375</u>	<u>-11.493</u>
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Rente vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>68</u>	<u>83</u>
De rente vorderingen op groepsmaatschappijen hebben betrekking op de rente ontvangsten van Providence B.V. inzake de hybride startlening.		
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Overige rentelasten	-14.173	-11.776
Kosten betalingsverkeer	-204	-222
	<u>-14.377</u>	<u>-11.998</u>
Geactiveerde rente	655	219
	<u>-13.722</u>	<u>-11.779</u>
In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie € 655 duizend (2023: € 219 duizend) aan bouwrente geactiveerd, tegen een rentepercentage van 0,5% (2023: 0,5%).		
34. Aandeel van derden in het groepsresultaat		
Resultaat deelneming Providence B.V.	<u>-76</u>	<u>-94</u>

34. Transacties met verbonden partijen

Voor een beschrijving van de transacties met verbonden partijen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

35. Gebeurtenissen na balansdatum

Voor een beschrijving van de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar de gebeurtenissen na balansdatum in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12 WNT-VERANTWOORDING 2024 STICHTING CAZAS WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Cazas Wonen. Het voor Stichting Cazas Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000.

Wet Normering Topinkomens

De bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen kwalificeren in het kader van de Wet Normering Topinkoms als topfunctionaris. De honorering van deze functionarissen is in onderstaande tabel weergegeven (bedragen in euro's exclusief btw). Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	drs. S.N. Spanjaard	mr. C.E. Schouten	mr. B. de Vries	ir. M. Huffstadt
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	-	-
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	nee	nee	nee
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.759	26.160	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	22.758	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	194.517	26.160	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	32.700	-	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	194.517	26.160	-	-
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 2023

Functiegegevens	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 2023 (in fte)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	nee	nee	nee
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.681	25.080	16.720	5.971
Beloningen betaalbaar op termijn	21.223	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	179.904	25.080	16.720	5.971
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	31.350	20.900	7.329
Bezoldiging	179.904	25.080	16.720	5.971

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	drs. G. Topper	O.H.J. Temminck	drs. J.R. Schepen	A.J. de Boer
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 03-02	01-02 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee	nee
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.440	17.440	1.629	15.955
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>17.440</u>	<u>17.440</u>	<u>1.629</u>	<u>15.955</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800	1.817	19.983
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>17.440</u>	<u>17.440</u>	<u>1.629</u>	<u>15.955</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.

Gegevens 2023

Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	
Omvang dienstverband 2023 (in fte)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.720	16.720	16.720	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>16.720</u>	<u>16.720</u>	<u>16.720</u>	<u>-</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	20.900	-
Bezoldiging	<u>16.720</u>	<u>16.720</u>	<u>16.720</u>	<u>-</u>

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

**B.G.A.M. van
Os**

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Lid
RvC
01-02 / 31-12
n.v.t.
nee

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

15.955
-

Subtotaal

15.955

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

19.983

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

15.955

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

n.v.t.
n.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023
Omvang dienstverband 2023 (in fte)
Dienstbetrekking?

n.v.t.
n.v.t.

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 2023 opgenomen.

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- en niet-daeb-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met de goedgekeurde scheidingsvoorstellen (respectievelijk GroenWest en Provides) volledig aan de daeb- dan wel aan de niet-daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat 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% (2023: 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 2024 hebben we hiervoor het aantal vhe gebruikt per 31 december 2023.

Enkelvoudig gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
	1.823	116	2.395	153
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.496.621	-	3.043.799	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	240.798	-	212.566
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	56.723	42.844	51.719	39.006
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.850	3.843	4.548	-
	<u>3.578.194</u>	<u>287.485</u>	<u>3.100.066</u>	<u>251.572</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.962	189	3.130	200
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	3.107	-	3.183
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.995	1.216	13.995	1.580
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	258.780	-	219.272	-
Andere deelnemingen	126	15	126	15
Latente belastingvordering(en)	394	147	616	80
Leningen u/g	-	18.659	-	14.729
	<u>273.295</u>	<u>23.144</u>	<u>234.009</u>	<u>19.587</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>3.856.274</u>	<u>310.934</u>	<u>3.339.600</u>	<u>271.512</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.048	-	125	-
Voorraad grond- en ontwikkelposities	-	1.597	-	1.533
	<u>1.048</u>	<u>1.597</u>	<u>125</u>	<u>1.533</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	495	49	447	36
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.560	741	1.092	230
Overige vorderingen	156	11	272	16
Overlopende activa	1.377	75	795	42
	<u>5.588</u>	<u>876</u>	<u>2.606</u>	<u>324</u>
Liquide middelen	1.360	1.301	1.739	1.833
TOTAAL ACTIVA	<u><u>3.864.270</u></u>	<u><u>314.708</u></u>	<u><u>3.344.070</u></u>	<u><u>275.202</u></u>

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	2.444.995	150.194	2.037.605	116.880
Wettelijke reserves	1.940	116	2.548	153
Overige reserves	499.027	108.470	493.813	102.239
	<u>2.945.962</u>	<u>258.780</u>	<u>2.533.966</u>	<u>219.272</u>
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	77.404	368	65.425	3.507
Overige voorzieningen	392	25	374	24
	<u>77.796</u>	<u>393</u>	<u>65.799</u>	<u>3.531</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	5.672	-	11.345	-
Schulden aan banken	708.913	-	635.343	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	18.600	13.995	14.600	13.995
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.820	39.972	46.350	36.882
	<u>783.006</u>	<u>53.967</u>	<u>707.638</u>	<u>50.877</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	25.102	-	6.761	-
Schulden aan leveranciers	12.571	802	12.161	776
Schulden aan overheid	18	-	21	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.989	318	4.529	289
Schulden terzake van pensioenen	-	-	10	1
Overige schulden	-	-	274	-
Overlopende passiva	14.827	448	12.911	456
	<u>57.507</u>	<u>1.568</u>	<u>36.667</u>	<u>1.522</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>3.864.270</u></u>	<u><u>314.708</u></u>	<u><u>3.344.070</u></u>	<u><u>275.202</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	113.392	9.104	109.440	8.799
Opbrengsten servicecontracten	3.546	236	2.435	232
Lasten servicecontracten	-3.702	-236	-2.626	-201
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.941	-740	-7.947	-555
Lasten onderhoudsactiviteiten	-58.494	-3.438	-46.177	-2.654
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.106	-754	-7.845	-456
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	37.695	4.172	47.280	5.165
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.296	5.575	4.018	279
Toegerekende organisatiekosten	-16	-16	-27	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.451	-3.686	-2.727	-254
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	829	1.873	1.264	23
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-74.396	2.973	-54.994	-1.617
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	426.941	29.735	-65.742	-4.916
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.533	746	517	266
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	354.078	33.454	-120.219	-6.267
Opbrengst overige activiteiten	1.043	59	827	46
Kosten overige activiteiten	-166	-9	-13	-
Nettoresultaat overige activiteiten	877	50	814	46

Overige organisatiekosten	-6.897	-428	-7.302	-411
Kosten omtrent Leefbaarheid	-2.270	-145	-1.949	-114
Bedrijfsresultaat	384.312	38.976	-80.112	-1.558
Financiële baten en lasten	-13.513	138	-11.165	-328
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	370.799	39.114	-91.277	-1.886
Belastingen	1.690	470	-4.771	-1.305
Resultaat niet-DAEB	39.507	-	-3.285	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	411.996	39.584	-99.333	-3.191
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	411.996	39.584	-99.333	-3.191
Aandeel van derden in het groepsresultaat	-	-76	-	-94
Resultaat na belastingen	411.996	39.508	-99.333	-3.285

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	113.776	9.067	109.851	8.665
Vergoedingen	6.235	398	4.879	294
Overige bedrijfsontvangsten	167	11	89	6
Ontvangen interest	437	507	418	83
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	120.615	9.983	115.237	9.048
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-7	-	-7	-
Betalingen aan werknemers	-13.135	-838	-10.654	-680
Onderhoudsuitgaven	-54.121	-3.455	-39.718	-1.988
Overige bedrijfsuitgaven	-25.848	-1.650	-20.606	-1.300
Betaalde interest	-12.602	-413	-11.671	-413
Sectorspec. heffing onafh. van resultaat	-286	-6	-950	-6
Verhuurdersheffing	-	-	-812	-61
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-461	-29	-369	-24
Vennootschapsbelasting	-625	-40	-7.726	-1.628
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-107.085	-6.431	-92.513	-6.100
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.530	3.552	22.724	2.948

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.322	4.343	2.733	5.756
Verkoopontvangsten (VOV) na terugkoop	320	572	907	285
(Des)Investeringsontvangsten overig	11	1	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	2.653	4.916	3.640	6.041
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-38.049	-3.158	-28.670	-1.772
Verbeteruitgaven	-60.980	-189	-21.513	-177
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.926	-1.751	-14.559	-1.077
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-606	-285	-356	-254
Investerings overig	-430	-27	-1.649	-105
Externe kosten bij verkoop	-23	-27	-71	-6
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-107.014	-5.437	-66.818	-3.391
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-104.361	-521	-63.178	2.650
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig	-	438	505	372
Uitgaven overig	-	-4.000	-	-8.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-	-3.562	505	-7.628
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-104.361	-4.083	-62.673	-4.978
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	100.000	-	44.400	-
Mutatie variabele hoofdsomleningen	3.000	-	10.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	4.000	-	8.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	107.000	-	62.400	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-16.548	-	-25.853	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	90.452	-	36.547	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-379	-531	-3.402	-2.030

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Aansluiting liquide middelen				
Toename (afname) van geldmiddelen	-379	-531	-	-
Liquide middelen per 1 januari	1.739	1.833	5.141	3.863
Liquide middelen per 31 december	1.360	1.301	1.739	1.833
Toename (afname) van geldmiddelen	-379	-531	-3.402	-2.030

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

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

Woerden, 15 mei 2025

Directie voor akkoord

Mevrouw drs. S.N. Spanjaard MBA

Raad van commissarissen voor akkoord

De heer mr. C.E. Schouten, voorzitter

De heer O.H.J. Temminck

Mevrouw B.G.A.M. van Os

Mevrouw drs. G. J. Topper

De heer A.J. de Boer

OVERIGE GEGEVENS

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

17



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Cazas Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Cazas Wonen (de toegelaten instelling) te Woerden gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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 33,7 miljoen.
- 1% van de totale activa.

Groepscontrole

- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 100% (afgerond) van de totale activa.
- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 100% (afgerond) van de omzet.

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: verondersteld 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 rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 33,7 miljoen (2023: EUR 33,6 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 2,4 miljoen (2023: EUR 2,35 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 het Controleprotocol WNT 2024.

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 1,6 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 110 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Cazas Wonen staat aan het hoofd van groepsonderdelen (hierna: 'Groep'). De financiële informatie van de Groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Cazas Wonen.

Dit jaar hebben wij de herziene standaard voor groepscontroles toegepast in onze jaarrekeningcontrole. De herziene standaard benadrukt de rol en verantwoordelijkheden van de groepsaccountant. Ook bevat de herziene standaard nieuwe vereisten voor de identificatie en classificatie van de groepsonderdelen, de reikwijdte, en de opzet en uitvoering van controlewerkzaamheden binnen de Groep.

Wij hebben gedurende onze controle risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd om te bepalen voor welke van de groepsonderdelen er een mogelijk risico op afwijkingen van materieel belang bestaat voor de jaarrekening van de Groep. Om adequaat in te spelen op deze ingeschatte risico's, hebben wij verdere controlewerkzaamheden gepland en uitgevoerd, hetzij op groepsonderdeelniveau, hetzij op centraal niveau. Wij hebben, naast het hoofd van de Groep, geen groepsonderdelen geïdentificeerd met een risico op een afwijking van materieel belang. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Wij hebben de uitvoeringsmaterialiteit voor de groepsonderdelen vastgesteld op basis van de omvang en het risicoprofiel van de betreffende onderdelen.

Wij hebben gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor (afgerond) 100% van de omzet van de Groep en (afgerond) 100% van de totale activa van de Groep. Op groepsniveau hebben wij het aggregatierisico in de overige financiële informatie beoordeeld en geconcludeerd dat de kans op een afwijking van materieel belang tot een aanvaardbaar laag niveau is gebracht.



Wij zijn van mening dat de reikwijdte van onze groepscontrole een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel. Door het uitvoeren van de bovengenoemde werkzaamheden hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie verkregen over de financiële informatie van de Groep om een oordeel te kunnen geven over de jaarrekening als geheel.

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

In hoofdstuk 12 'Risicoparagraaf' van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling, 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 toezichhoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder een aanvullende selectie van leveranciers voor het onderhoud waarvoor wij de zakelijke totstandkoming van de inkopen hebben getoetst.

Op basis van onze risicoanalysewerkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële 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 schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in de bouwkosten en (energie)prijzen en de in de Voorjaarsnota aangekondigde huurbevrozing voor 2025 en 2026 aanleiding geven 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 vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 3.737 miljoen. Dat komt neer op 96% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet 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 vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatie-werkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderings-werkzaamheden 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 huurovereenkomsten, de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen door middel van data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit :

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen.
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling, respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht in paragraaf 3 van de jaarrekening is in 2024 EUR 61 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 58 miljoen aan onderhoud en EUR 41 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 materiële vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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 (zijnde pagina 9 tot en met 75) en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.



Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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



Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Groningen, 19 mei 2025

KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA

Begrippen en afkortingen

19

Aw

Autoriteit woningcorporaties.

BTIV

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

CLT

Cross laminated timber (kruislaaghout)

ERP

Enterprise Resource Planning is een softwaresysteem dat organisaties helpt om de belangrijkste bedrijfsprocessen te automatiseren en te beheren voor optimale prestaties.

HvW

Huurdersvereniging Weidelanden

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 publiekprivate 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.

RCF

Risk Control Framework

RGS

Resultaat gericht samenwerken

RWU

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht.

SDG's

Sustainable Development Goals of Duurzame Ontwikkelingsdoelen zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. De SDG's zijn in 2015 door de Verenigde Naties vastgesteld.

SSS

Met een Self Service Scenario faciliteren we bewoners om zelf een oplossing te organiseren voor vragen of problemen, zonder tussenkomst van onze Klantenservice.

STUW

Stichting Utrechtse Woningcorporaties

Vhe

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

VTW

Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Vve

Vereniging van Eigenaren.

WIC

Wijk Informatie Centrum.

Wmo

Wet maatschappelijke ondersteuning.

WNT

Wet Normering Topinkomens.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

088 012 90 00
info@cazaswonen.nl
www.cazaswonen.nl

CAZAS
wonen