



# *Cazas Wonen*

## *Jaarverslag*

*2022*

**CAZAS**  
wonen



# Inhoud

<b>1.</b>	<i>Over ons</i>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<i>Bestuursverslag: samen sterk voor geluk</i>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<i>Ondernemingsraad</i>	<b>63</b>
<b>4.</b>	<i>Verslag van de Raad van Commissarissen</i>	<b>66</b>
<b>5.</b>	<i>Jaarrekening</i>	<b>81</b>
<b>6.</b>	<i>Overige gegevens</i>	<b>180</b>
<b>7.</b>	<i>Begrippen en afkortingen</i>	<b>194</b>

# 1 / *Over ons*



# Over ons 2022 in het kort

Januari

- 1 Fusie tussen GroenWest en Provides is een feit. Cazas Wonen werkt in 2022 nog door onder deze vertrouwde namen.



Februari

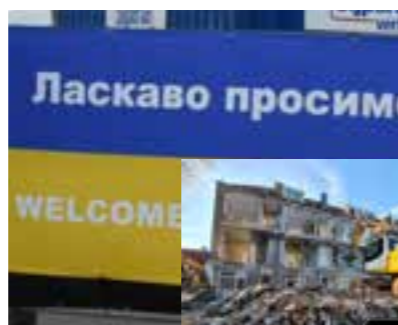
- 12 Na veel coronabeperkingen gaat het kantoor van Cazas Wonen weer open voor medewerkers.

Maart

- 8 Cazas Wonen levert namens haar medewerkers in het kader van Internationale Vrouwendag cadeaus af bij het Oranjehuis in Utrecht, waar slachtoffers van huiselijk geweld worden opgevangen.



- 23 Eerste Cazas Koffie voor medewerkers.



- 6 In de Stadspoort in Woerden zijn de eerste Oekraïners opgevangen, Cazas Wonen beheert het complex.

- 20 Start sloop woningen aan de Aleida van Culemborgstraat in IJsselstein.

April

- 10 Tijdelijke website Cazas Wonen gaat live.

- 23 Opleveringsfeest 25 appartementen voor Reinaerde aan de Pratumplaats in Utrecht.



Juni

- 15 Informatiebijeenkomst voor nieuwe raadsleden van alle gemeenten waarin wij werken, in de raadszaal gemeentehuis Woerden.

- 28 Actieve bewoners in het zonnetje gezet tijdens onze huurderbetrokkenheidsbijeenkomst.

- 30 Fusie Huurdersverenigingen Weidelanden en IJsselstein is een feit.



Juli

- 5 24 Appartementen voor de BOKA in IJsselstein zijn opgeleverd.



- 24 Opleveringsfeest met de bewoners van 45 appartementen Amsteldyck en Princendyck in Mijdrecht.

- 31 Start groot onderhoud aan 55 woningen in De Meern Zuid.

Augustus

September

- 8 Henny van den Heiligenberg, oud-Directeur-bestuurder van Provides neemt afscheid met een symposium.

- 19 Informatieavond voor bewoners aan de Dorpsstraat in Vleuten over het groot onderhoud dat we in 2023 gaan uitvoeren.



- 4 Officiële opening BOKA in IJsselstein, waar we 24 appartementen voor de Tussenvoorziening bouwden.

- 24 Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvereniging Weidelanden wordt ondertekend.

- 28 Project de Pionier, met 23 woningen in Zegveld, is opgeleverd.

Oktober

November

- 3 Start renovatieproject Eikenlaan Woerden.

- 9 Ondertekening van de aanneemovereenkomst voor HOTA, 250 woningen, in Leidsche Rijn Utrecht.

- 22 Voorlichtingsbijeenkomst over doorstroming voor onze bewoners in Vleuten.



- 1 Bewonersblad 'Thuis' verschijnt, met tips en voorlichting om energie te besparen.

- 6 Aanneemovereenkomst voor de bouw van 34 woningen aan de Aleida van Culemborgstraat in IJsselstein wordt getekend.

December

## Over ons

# Geschiedenis fusiepartners

**GroenWest**  
+  
**Provides**  
=  
**CAZAS**  
wonen



### GroenWest

- Op 15 maart 1919 werd bouwvereniging St. Joseph in Vleuten opgericht. In de statuten staat het doel: de verbetering van de volkshuisvesting van de katholieke arbeidersbevolking. St. Joseph fuseerde later met de woningstichtingen in Vleuten en De Meern. Toen Harmelen er bij kwam ontstond GroenrandWonen.
- In 2011 fuseerde GroenrandWonen met SWW en Westhoek Wonen. Dit werd GroenWest. Ook SWW en Westhoek Wonen zijn ontstaan uit allerlei fusies van kleine woningcorporaties.
- In 2019 vierde GroenWest haar 100-jarig jubileum. Het gehele jaar stond in het teken van ontmoeting en verbinding. Tijdens de jubileumactiviteiten zijn er bijzondere verhalen gedeeld. Enkele verhalen zijn gebundeld in het jubileumboek.

### Provides

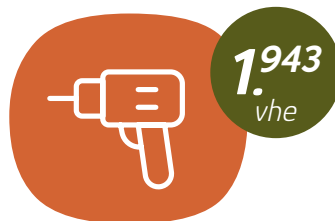
- In 1913 werd in IJsselstein de Roomsche Katholieke Bouwvereniging IJsselstein opgericht. In 1966 fuseren de jonge Protestants Christelijke Woningbouwvereniging en de R.K. Bouwvereniging; de IJsselsteinse Woningbouwvereniging is een feit.
- Bij de bouw van IJsselveld-Oost wordt de pas opgerichte IJsselsteinse Woningbouwvereniging gevraagd dat bouwproject over te nemen. Tegelijkertijd verwerven zij het totale bezit van de gemeente en groeit het aantal woningen van de vereniging van 65 tot bijna 2.000.
- In 2013 viert Provides, zoals de corporatie sinds januari 2010 heet, haar 100-jarig bestaan. In de jaren erna realiseert Provides in IJsselveld-Oost grote renovaties en nieuwbouw aan Cape Kennedy en De Baan. Ook wordt het sloop- en nieuwbouwproject Vicarielaan afgerond.

## Over ons

# Kerncijfers



*Klantoordeel  
dienstverlening*



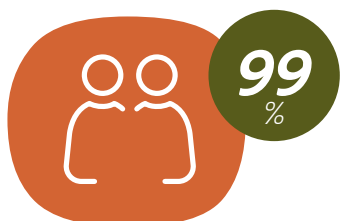
*Duurzaam  
onderhoud*



*Woonzorgconcepten  
opgeleverd*



*Verhuringen*



*Toegewezen doelgroep*



*Passend  
toegewezen*



*Benchmark  
bedrijfslasten*



*Opgeleverde  
nieuwbouw*

## Over ons

# Onze impact op de maatschappij

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

In 2015 hebben 195 lidstaten, waaronder Nederland, zich gecommitteerd aan de Sustainable Development Goals (Duurzame Ontwikkelingsdoelen of SDG's). Ze bestaan uit 17 doelstellingen met 169 subdoelen, die in 2030 gerealiseerd moeten zijn. De lidstaten moeten ervoor zorgen dat deze doelstellingen worden vertaald in nationaal beleid.

### **Cazas Wonen en de SDG's**

Ondanks dat Cazas Wonen de bijdrage aan de SDG's nog niet hoeft te rapporteren, vertellen we wel graag op welke wijze wij een positieve impact hebben op de maatschappij en op welke SDG's wij inzetten. In 2022 heeft Cazas Wonen een duurzaamheidsvisie opgesteld, waarin we expliciet de relatie leggen tussen onze activiteiten en de SDG's. Wij denken dat onze impact mogelijk nog groter is dan de SDG's die in onze duurzaamheidsvisie staan, dit willen we in 2023 verder verkennen. We verwachten meer ontwikkelingsdoelen te kunnen koppelen aan onze inspanningen als woningcorporatie.

### **SDG 1: Geen armoede**

Door hen te huisvesten, vergroten we de weerbaarheid van kwetsbare bewoners en woningzoekenden.

### **SDG 7: Toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen**

Bij Cazas Wonen zorgen wij voor betaalbare woningen. Dit betekent dat zowel de huurprijzen als de energiekosten betaalbaar blijven. Door woningen te voorzien van goede isolatie en

zonnepanelen houden we de energielasten betaalbaar en krijgen bewoners toegang tot duurzame energie.

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

Het verduurzamen van woningen stopt niet bij het isoleren ervan en het installeren van zonnepanelen. We kijken ook naar de mogelijkheden van onder andere energieopslag en circulaire bouw. Dit vraagt om duurzame innovatie.

### **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. Door mee te bouwen aan wijk economieën waarbij deze samenwerking sterk is, en bewoners participeren, kunnen we wijken sneller op de beste manier verduurzamen.

## Over ons - Onze impact op de maatschappij

### ***SDG 12: Duurzame consumptie en productie***

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

### ***SDG 13: Aanpak van de klimaatcrisis***

Door onze woningen energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal te maken en maatregelen te nemen voor klimaatadaptatie, levert Cazas haar 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 bijen, vlinders en/of wespen aantrekt. We stimuleren bewoners daarom meer groen aan te brengen op daken en 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.





## Over ons

# Profiel Cazas Wonen

Op 1 januari 2022 is Cazas Wonen ontstaan uit een fusie tussen de woningcorporaties Provides en GroenWest. We werken vanuit 2 kantoorlocaties: één in IJsselstein en één in Woerden. Daarnaast biedt Cazas Wonen haar bewoners laagdrempelig toegang met 2 dependances: het Wijk Informatie Centrum in IJsselveld-Oost en aan de Waalsingel in IJsselstein (locatie Zenderstein) en een servicepunt in De Ronde Venen.

### Ons werkgebied

Onze bewoners zijn de inwoners van de gemeenten Woerden, De Ronde Venen, IJsselstein, Montfoort en Utrecht. Eind 2022 heeft Cazas Wonen 16.676 eenheden in haar bezit, verdeeld over deze 5 gemeenten (Woerden 32%, De Ronde Venen 27%, IJsselstein 22%, Utrecht 14% en Montfoort 5%).

Werkgebied      Bebouwd gebied - bezit      Gemeentegrens



## Over ons

# Missie en 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.



2

*Bestuursverslag:  
samen sterk voor geluk*

## *Bestuursverslag: samen sterk voor geluk*

Bij Cazas Wonen gaat heel veel als vanzelf. De financiële verslaglegging, nieuwbouw- en renovatieprojecten, nieuwe ontwikkelingen, governance: er zijn veel belangrijke en intensieve zaken waar geen omkijken naar is. Uitgevoerd door gedreven en enthousiaste collega's die hart hebben voor hun werk. En, belangrijker nog, die zich daarnaast gedreven inzetten voor onze bewoners en het beste met hen voor hebben. Als MT halen wij daar onze energie uit om van Cazas Wonen een nog betere corporatie te maken.

Bewoners die goed vertegenwoordigd worden door een professionele huurdersorganisatie. De - geruisloze - fusie in juni tussen huurdersvereniging Weidelanden en de Huurdersvereniging IJsselstein was een belangrijk moment in het verslagjaar. Het geeft aan dat er vertrouwen is in de weg die wij met Cazas Wonen zijn ingeslagen. Dat betekende ook dat de dialoog op peil is gebleven. In oktober konden we, als kers op de taart, met de huurdersvereniging een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tekenen.

GroenWest en Provides ontwikkelden zich in 2022 stap voor stap tot één organisatie: Cazas Wonen. Onze uitdaging als 'nieuwe' organisatie zit hem niet zozeer in het verder verbeteren van de bedrijfsvoering. Het zit hem vooral in het werken volgens een andere filosofie. Die is vastgelegd in een inspirerende organisatievisie, vervat in het Koersplan, 'Samen sterk voor woongeluk'. Dat kwam tot stand op basis van 160 visies,



vanuit 50 sessies en dankzij de inbreng van alle collega's, gemeenten en andere belanghouders. In het Koersplan beschrijven wij hoe wij om willen gaan met uitdagingen zoals woningschaarste, energiearmoede en de groeiende groep kwetsbare mensen in onze samenleving. Door de verruiming van de Woningwet en de financiële ruimte die ontstaat door het vervallen van de verhuurderheffing kunnen wij dat ook. Cazas Wonen wil zich ontwikkelen tot een corporatie die het verschil maakt.

*"Cazas Wonen is actief in een spannende regio, waar we in ons werkgebied te maken hebben met een palet aan uitdagingen."*

Om de toekomst goed voorbereid in te gaan, investeerden wij in een nieuw geïntegreerd ERP- systeem. Een uitdaging waar de individuele corporaties ook al voor stonden. In 2022 ronden wij de voorbereidingen af, in het eerste kwartaal van 2023 kon het nieuwe systeem in gebruik genomen worden.

## **Bestuursverslag: samen sterk voor geluk**

*“Wij zijn ervan overtuigd dat we het meeste bereiken, als alle betrokkenen bereid zijn samen te werken.”*

Cazas Wonen is actief in een spannende regio, waar we in ons werkgebied te maken hebben met een palet aan uitdagingen. Utrecht met haar grootstedelijke problematieken, de andere steden en dorpen met hun eigen vraagstukken. Overal leeft het besef dat we samen voor grote uitdagingen staan: het nijpende woningtekort, het verduurzamen van de woningen - (ook) om grote armoede te voorkomen - en (het behoud van) leefbaarheid. Hoe we daarmee omgaan, is beschreven in onze toekomstvisie.

In ieder geval staat vast, dat dit veel vergt van onze organisatie en van al onze partners. Wij zijn ervan overtuigd dat we het meeste bereiken, als alle betrokkenen bereid zijn samen te werken. Vanuit een breed gedragen ambitie en vertrouwen in elkaars bijdrage.



*In oktober is de samenwerkingsovereenkomst met de gefuseerde huurdersvereniging ondertekend.*

Waaronder vooral de bijdragen van onze bewoners. Wij werken vanuit hun verwachtingen en behoeften. Dat wij dat in 2022 ook hebben gedaan, blijkt wel uit dit verslag. Daarin staat wat alle medewerkers van Cazas Wonen in 2022 hebben bereikt. Daar zijn wij als MT trots op.

### **Saar Spanjaard**

Directeur-bestuurder Cazas Wonen

# Waardecreatie

## Beschikbaarheid

### Jaarplan 2022

	DRV	Woerden	Montfoort	Utrecht	IJsselstein	Totaal
Oplevering	45	34	0	0	30	109
Start bouw	61	72	0	0	34	167

### Realisatie 2022

	DRV	Woerden	Montfoort	Utrecht	IJsselstein	Totaal
Oplevering	45	24	0	0	30	99
Start bouw	61	24	0	0	0	85

#### Vergroten van het woningaanbod

De druk op de woningmarkt houdt aan. Daarom vergroten we het woningaanbod zoveel mogelijk, zodat wij meer huishoudens een passende woning kunnen bieden.

#### We zetten vol in op uitbreiden

In 2022 zijn we gestart met drie nieuwbouwprojecten en leverden we er vier op, met in totaal 99 nieuwe woningen in de gemeente De Ronde Venen, de gemeente Woerden en de gemeente IJsselstein. In de gemeente Utrecht en in de gemeente Montfoort heeft Cazas dit jaar geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.



#### Gemeente De Ronde Venen

In Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen, zijn twee projecten met in totaal 45 woningen opgeleverd (Gosewijn van Aemstelstraat en Prins Bernhardlaan). Van de 45 woningen zijn er 42 verhuurd aan senioren die hiermee via de regeling 'Van Groot naar Beter' een nieuwe gelijkvloerse woning verwierven. Door deze doorstroming

kwamen er 42 reguliere, grotere huurwoningen vrij. In Mijdrecht zijn we gestart met de projecten Stationslocatie (35 woningen in een gemengd wonenconcept) en Twistvlied (26 woningen voor starters).



#### Gemeente Woerden

In de gemeente Woerden is in 2022 het project De Pionier te Zegveld gestart en opgeleverd aan de bewoners uit Zegveld. Lang geleden startte een groep vrijwilligers van het dorpsplatform en van Zegveld Zorg het initiatief voor dit project. Hun doel hiermee is om inwoners de gelegenheid te bieden zo lang mogelijk in Zegveld te blijven wonen. Het project bestaat uit 23 woningen. De ontmoetingsruimte met binnentuin is verhuurd aan Zegveld Zorgt.

De binnenstedelijk transformatieprojecten Havenstraat en Rembrandtlaan zijn vertraagd, beide projecten vergen meer voorbereidingstijd en gaan in 2023 van start, ze worden dat jaar ook

## Waardecreatie – Beschikbaarheid

opgeleverd. Voor project De Heem, onderzoeken we momenteel hoe we dit door kunnen zetten.

In 2021 zijn de projecten Houttuinlaan (het oude FNV-gebouw) en het project De Witt in Woerden gestart. Beide projecten leveren we volgens planning in 2023 op.



### Gemeente IJsselstein

In IJsselstein is het project BOKA/Hitteschild opgeleverd aan De Tussenvoorziening, een organisatie die mensen ondersteunt die het in hun eentje niet redden. Het gaat om 24 appartementen voor gezinnen en vier voor alleenstaanden. Twee appartementen zijn ingericht als kantoor. In 2022 zijn er voorbereidingen getroffen om in 2023 te starten met het project Aleida van Culemborgstraat.

In 2022 zijn de voorbereidingen getroffen om in 2023 34 huurwoningen in IJsselstein over te nemen van woningcorporatie Mooiland. Mooiland richt zich meer op haar kerngebied en draagt waar mogelijk woningen over aan regionaal verankerde woningcorporaties.

### Acquisitie van locaties voor nieuwbouw

De beperkte beschikbaarheid van locaties en lange doorlooptijd van bouwtrajecten blijven een punt van aandacht. Daarom gaat er veel energie naar het acquireren van posities. Met alle gemeenten zijn we in gesprek over het versnellen van de nieuwbouwopgaven.



In Utrecht gaan we 250 woningen bouwen in project HOTA. Studenten van de HKU maakten voor ons een opvallend bouwboard.

De inzet op acquisitie voor bouwlocaties, geschikte locaties voor nieuwbouw en tijdelijke woningbouw, blijft onverkort doorgaan.

*“Met alle gemeenten zijn we in gesprek over het versnellen van de nieuwbouwopgaven.”*

De ambitie om 200 tot 250 woningen per jaar te realiseren, lijkt steeds realistischer door de start van een aantal grote projecten, zoals Snellerpoort in Woerden en HOTA in Utrecht (Leidsche Rijn). Dit zijn voornamelijk appartementen voor sociale huur en middenhuur.

### We bevorderen doorstroming van senioren en goedkope scheefwoners

De woningmarkt in onze regio blijft krap. Het is moeilijk om een sociale huurwoning te krijgen. Vooral voor toetreders is dat bijzonder lastig. Om ook hen een kans te geven, is doorstroming van belang. We bevorderen daarom de doorstroming van bewoners naar een beter passende woning.

## Waardecreatie – Beschikbaarheid

Beter passend betekent met een betere balans tussen inkomen en huurprijs (doorstroming van goedkope scheefwoning), maar ook tussen huishoudomvang en grootte van de woning (bijvoorbeeld met het project Van Groot naar Beter). Het bevorderen van de doorstroming begint met beschikbaarheid van meer passende woningen. Om die vervolgens aantrekkelijk te maken met regelingen en activiteiten. In 2022 werkten we aan beide.

### Aanbod passende woningen uitgebreid

In 2022 hebben we diverse levensloopbestendige en energiezuinige appartementen opgeleverd. Dit zijn driekamerwoningen dichtbij voorzieningen die zeer geschikt zijn voor ouderen. Het gaat onder andere om 21 woningen aan de Prins Bernhardlaan en 24 woningen aan de Gosewijn van Aemstelstraat in Mijdrecht. De nieuwe bewoners laten bijna allemaal een eengezinshuurwoning achter.

In IJsselstein splitsen we bij mutatie grote woningen op de begane grond in een aantal complexen in twee kleinere driekamerwoningen. Het gaat om 34 woningen in totaal, waarvan er inmiddels al 10 gesplitst zijn. De gerenoveerde en gesplitste woningen zijn bestemd voor senioren die daarmee bijdragen aan de doorstroming.



*“Van Groot naar Beter, een goed instrument om doorstroming te bevorderen.”*

### Regelingen en activiteiten bevorderen doorstroming

In 2022 konden doorstromende bewoners in ons gehele werkgebied gebruikmaken van de voorrangsregeling van ‘Groot naar Beter’. Dit is een goed instrument om doorstroming te bevorderen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. Bewoners die een grote woning achterlaten, krijgen voorrang op de aangeboden kleinere woningen. Deze regeling draagt bij aan de doorstroming en zorgt ervoor dat meer bewoners passend en naar wens kunnen wonen. In sommige gevallen konden deze doorstromende bewoners, net als de jaren ervoor, gebruikmaken van een kortingsregeling op de huur die een eventuele huursprong beperkt. Daarnaast denken we desgevraagd mee bij het zoeken naar een passende woning.

### Voorrang in vrije sector aan doorstromers vanuit sociale sector

Deze regeling zetten we in 2023 voort. Bovendien verhuren we onze vrije sector (geliberaliseerde) woningen met voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Dit bevordert de doorstroming van goedkope scheefwoning. Bij nieuwbouw onderzoeken we de mogelijkheden voor middenhuur om aan de vraag van de doelgroep tegemoet te komen en verdere doorstroming vanuit sociale woningen op gang te brengen.

### Doorstroommakelaar ondersteunt ouderen

Verder onderzochten we in 2022 de mogelijkheden van een doorstroommakelaar voor het bevorderen van passend wonen. Dit leidde tot aanstelling van een interne doorstroommakelaar die ouderen ondersteunt bij de stappen in het verhuisproces.



## Waardecreatie – Beschikbaarheid

### Loting helpt jongeren en spoedzoekers

In verschillende gemeenten in ons werkgebied verloten we een deel van onze woningen, waarbij de inschrijfduur van woningzoekenden niet bepalend is bij de selectie. Hierdoor vergroten we de slaagkans van woningzoekenden met een korte inschrijfduur, zoals spoedzoekers en jongeren.

Over het aandeel woningen dat we via loting toewijzen, maakten we met de meeste gemeenten afspraken. Hier bestaat in de verordening wel ruimte voor. We streven naar minimaal 10% verloting van de vrijgekomen woningen. In 2022 hebben we 62 woningen via loting verhuurd. Voor 2023 zien we een knelpunt om dit minimale percentage van 10% te behalen. Dit komt voornamelijk door de grote opgave statushouders.

Ook door onze aanpak van woonfraude komen er woningen vrij. Het aantal is weliswaar klein, maar het is wel een duidelijk signaal dat we staan voor een eerlijke woonruimteverdeling.

### Toewijzing

#### We wijzen 99% van onze woningen toe aan de doelgroep (norm: ≥ 92,5%)

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen wettelijk toewijzen aan de primaire doelgroepen (eenpersoonshuishoudens

met een inkomen tot en met € 40.765 (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014 (prijspeil 2022)). Woningcorporaties mogen daarnaast 7,5% vrij toewijzen. Minder toewijzen in deze vrije ruimte betekent meer woningen toewijzen aan de primaire doelgroep (99%).

#### We wijzen 97,4% van onze woningen passend toe (norm: ≥ 95%)

Bij ten minste 95% van de woningen die de woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen (dit is de huurtoeslaggrens), moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen.

In 2022 hebben we 97,4% passend toegewezen (97,5 inclusief short stay), waarmee we voldoen aan de gestelde wettelijke norm. Primair wijzen we alle woningen passend toe. Bij uitzondering leveren we maatwerk door niet-passend toe te wijzen. Denk hierbij aan het beoordelen van de betaalbaarheid van de huurprijs in combinatie met woonlasten, bijvoorbeeld bij Woningruil, bij de regeling 'van Groot naar Beter' en bij kortingsregelingen.

## *Waardecreatie*

# *Betaalbaarheid*

We zorgen ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens met recht op huurtoeslag een betaalbare woning toegewezen krijgen. We hebben 97,4% van onze woningen passend toegewezen, dat is ruim boven de wettelijke norm van 95%. Bij uitzondering kiezen we ervoor om maatwerk te leveren en niet passend toe te wijzen.

### ***Inflatievolgende huurverhoging voor sociale huurwoningen***

De huurverhoging voor sociale huurwoningen is voor 2022 beperkt tot 2,3%. Daarnaast is het toegestaan bewoners met een hoger inkomen een extra huurverhoging te laten betalen. We vinden het logisch dat bewoners met een hoger inkomen een passende huurprijs betalen, maar willen hen ook de tijd geven om hun wooncarrière passend te vervolgen.

### ***Maatwerk in betaalbaarheid***

Bij Cazas Wonen bieden we maatwerk in betaalbaarheid van de huur. Bewoners bij wie het inkomen opeens sterk daalt, bijvoorbeeld door wijziging in de samenstelling van het huishouden of werkloosheid, kunnen huurverlaging aanvragen. Bij deze bewoners verlagen wij de huur naar de huurtoeslaggrens, zodat er recht op huurtoeslag ontstaat. Wij communiceren hier proactief met onze bewoners over, omdat we het belangrijk vinden dat zij bekend zijn met deze mogelijkheid. Dit jaar ontvingen we twaalf aanvragen voor een huurverlaging. Hiervan zijn er negen toegewezen en drie afgewezen. Ook heeft er een bewoner met een vrijesectorhuurwoning een aanvraag gedaan, deze aanvraag is afgewezen.

### ***Sociaal incassobeleid werpt vruchten af***

Wij geloven in een sociale aanpak bij huurachterstanden. We benaderen bewoners met achterstand om in gesprek te komen over de (achterliggende) problematiek. Zo hebben we ook in 2022 weer veel bewoners kunnen helpen met een oplossing voor betalingsproblemen. De achterstanden zijn nog altijd laag, in totaal 0,43% van de jaarhuur. In 2021 bedroeg dit 0,44%. De achterstand bij huidige bewoners bedraagt eind 2022 0,35%.

### ***Externe budgetcoach ondersteunt waar nodig***

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

### ***Ontruimingën***

In 2022 zijn er geen woningen ontruimd vanwege huurachterstand. Wel zijn er drie bewoners met de noorderzon vertrokken. Dit betekent dat zij de woning zonder kennisgeving leeg achterlieten. Om het huurcontract juridisch te ontbinden, moet er dan toch formeel ontruimd worden. Daarnaast zijn er dit jaar vier woningen ontruimd vanwege woonfraude of overlast.

## Waardecreatie - Betaalbaarheid

Elke maand melden we bewoners met beginnende betaalproblemen aan bij de gemeente. De gemeente kan dan in het kader van de vroegsignalering de bewoners benaderen met een passend hulpaanbod. We merken dat dit resultaat oplevert. Toch blijven we zoeken naar aanvullende manieren om onze bewoners te ondersteunen. Daarom sluiten we ons binnenkort aan bij de Nederlandse Schuldhulproute (NSR).

Dit is een publiek-private samenwerking van bedrijven, gemeenten, (hulp)interventies en andere samenwerkingspartners. Samen werken ze aan een financieel gezond Nederland. Dit doen ze door mensen met schulden eerder op te sporen, te bereiken en te leiden naar passende hulpmiddelen, informatie of hulp. Aansluiting bij de NSR is nu in voorbereiding en zal begin 2023 een feit zijn.

*Actieve bewoners zijn tijdens een bewonersbetrokkenheidsbijeenkomst in het zonnetje gezet.*



## Waardecreatie Dienstverlening

Bij Cazas Wonen staat de bewoner op de eerste plaats, bij alles wat we doen. We gaan voor een tevreden bewoner. Daarom streven we naar uitstekende dienstverlening. Wij willen klantverzoeken, ook de complexere, snel en goed oplossen: in één keer. We stemmen ons contact af op onze bewoner: contact op maat. Geen bewoner is hetzelfde. Het merendeel wil graag snel en efficiënt zaken digitaal afhandelen. Op een moment dat het hen uitkomt. Maar er zijn ook bewoners die behoefte hebben aan meer persoonlijk contact. Voor beiden willen we er zijn.

In 2022 hebben we gewerkt aan onze nieuwe website [cazaswonen.nl](https://cazaswonen.nl), die op 13 februari 2023 live is gegaan. Dat was ook het moment dat de websites van Provides en GroenWest zijn beëindigd. Op de website [cazaswonen.nl](https://cazaswonen.nl) regelen onze bewoners al hun bewonerszaken, zoals het indienen van een reparatieverzoek.

Vanwege de overgang naar de nieuwe website was het voor onze bewoners tijdelijk niet mogelijk om gebruik te maken van Self Service Scenario's op de websites en de 'Mijn Omgeving'. In deze periode hebben we onze bewoners gewezen op de mogelijkheid om telefonisch of per e-mail contact met ons op te nemen. Op deze manier konden we hen toch van dienst zijn.

### **We werken naar optimale klanttevredenheid**

Op weg naar de fusie in 2021 stelden we een nieuwe klantvisie op. Deze visie verwoordt hoe

wij willen dat de klant over ons denkt. Dat geeft de organisatie richting over de invulling van klantgerichtheid, inclusief verdere digitalisering.

#### Klantvisie Cazas Wonen

"Ik voel mij persoonlijk geholpen en geen nummertje. De corporatie vindt mij belangrijk. De medewerker met wie ik contact had, dacht met mij mee en was me soms zelfs net een stapje voor. Het was duidelijk dat hij mij en mijn vraag serieus nam. Ik merkte dat hij duidelijk overzicht had en zich verantwoordelijk voelde. Hij verraste mij met een oplossing die precies bij mijn persoonlijke situatie paste. Zo fijn vond ik dat! Hierover heb ik de organisatie en de medewerker ook een compliment gegeven. Het zelf regelen van zaken kan ik 24/7 met de moderne middelen van deze organisatie. Zo kan ik de huidige stand van zaken van mijn vraag altijd digitaal, eenvoudig en snel inzien."

Deze klantvisie hangt nauw samen met ons Koersplan dat we in 2022 uitwerkten. In de zomer van 2022 hebben alle medewerkers hieraan meegedacht en meegewerkt. Het definitieve Koersplan presenteerden we medio februari 2023 aan alle medewerkers. Het Koersplan dat tot en met 2026 doorloopt is tegelijkertijd onze leidraad voor een toppositie in de Aedes-benchmark: onze marsroute naar een A-positie.

## Waardecreatie – Dienstverlening

### Mooie B-positie in Aedes-benchmark behouden

De Aedes-benchmark geeft inzicht in de prestaties van corporaties onderling. Eind 2022 hebben we opnieuw een goede B-score behaald in de Aedes-benchmark op het Huurdersoordeel. Er wordt gemeten op drie voor bewoners belangrijke onderdelen: nieuwe bewoners, reparatieverzoeken en vertrokken bewoners.

Aedes-benchmark	Norm	GroenWest	Provides	GroenWest	Provides	GroenWest	Provides	Czas	
		2019	2019	2020	2020	2021	2021	2022	2022
		<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>A</b>	<b>DEF</b>	<b>Landelijk</b>
		<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>Gem.</b>
Nieuwe bewoner	7,8	7,7	7,9	7,6	8,0	7,6	7,8	7,7	7,7
Vertrokken bewoner	7,8	7,4	7,9	7,5	7,7	7,5	7,9	7,8	7,6
Reparatieverzoek	7,8	7,7	7,6	7,8	7,7	7,8	8,1	7,6	7,6

#### Score bij nieuwe bewoners 7,7

In 2022 scoorden we een 7,7 bij 'nieuwe bewoners'. Daarmee haalden we onze norm van 7,8 net niet. Dit komt door personeelwisselingen in het team van Verhuurmakelaars, waardoor ervaring verloren is gegaan. Inmiddels zijn onze nieuwe collega's goed ingewerkt, zodat we onze norm in 2023 verwachten te halen.

#### Score vertrokken bewoners 7,8

Bij vertrokken bewoners behaalden we onze norm van 7,8 wel.

#### Score bij reparatieverzoeken 7,6

We scoorden een 7,6 bij reparatieverzoeken. Dat is 0,2 lager dan onze norm. Oorzaak is een lagere score door onze nieuwe CV/MV partners. Hier wordt inmiddels gericht op bijgestuurd, dat is voor dit jaar niet voldoende geweest om ons beoogde cijfer te halen.

#### Vijf prestatievelden in de Aedes-benchmark

In de Aedes-benchmark worden in totaal vijf prestatievelden gemeten: bewonersoordeel,

bedrijfslasten, duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid. Van de vijf prestatievelden zijn we er bij twee van B naar C gegaan (bedrijfslasten en Onderhoud & Verbetering), wat een verslechtering is ten opzichte van 2021. Eén prestatieveld is van B verbeterd naar A (Beschikbaarheid & Betaalbaarheid).

De verslechtering op bedrijfslasten is het gevolg van (de voorbereidingen op) de fusie en daarmee samenhangende implementatie van het nieuwe ERP-softwarepakket. Voor Onderhoud & Verbetering geldt dat onze vijfjarig gemiddelde instandhoudingsuitgaven hoger liggen dan gemiddeld in de sector. Dit komt grotendeels door bewust hogere investeringen in kwaliteit dan bij andere corporaties. Andere woningcorporaties kiezen bijvoorbeeld voor sloop-nieuwbouw of stellen bewust hun investeringen in woningverbetering uit om zo te profiteren van prijsdalingen in duurzaamheidsinnovaties.

## Waardecreatie – Dienstverlening

### **Onze KWH-score voor dienstverlening is een 7,6**

De KWH-waardering voor onze algemene dienstverlening is in 2022 licht gedaald naar een 7,6 (2021: 7,7). We zien bij de meeste onderdelen een gelijkblijvende of iets dalende score. Zo scoren we bij het onderdeel vertrokken bewoners in 2022 een 7,8 (2021: 8,2), bij het onderdeel nieuwe bewoners een 7,7 (2021: 7,8) en het onderdeel reparatieverzoeken een 7,6 (2021 7,8).

Onze algemene dienstverlening waarderen onze bewoners met een 7,2, wat gelijk is aan de score in 2021. De interne aandacht die de fusie het afgelopen jaar van onze medewerkers eiste, zorgde voor een gelijkblijvende klanttevredenheid. Wij gaan er vanaf 2023 weer samen met onze partners aan werken deze scores te laten stijgen.

De tevredenheid bij onderhoudsprojecten is gestegen naar een 7,2 (2021: 6,7). We zijn blij dat we hier nu, na de daling in 2021, wederom hoger dan een 7 scoren. Wij zijn in gesprek met onze uitvoerende aannemers om verdere verbeteringen te realiseren.

### **Bewonerscommunicatie**

Zolang we met verschillende IT-applicaties werkten, benaderden we onze bewoners uit naam van GroenWest en Provides. Met het uitstellen van de livegang van i-Merge, hebben we de naam Cazas Wonen toch steeds verder uitgerold over de verschillende huisstijldragers. Zo konden de bewoners wennen aan onze nieuwe naam. In 2022 hebben we de huisstijldragers zoals de gevels van de kantoorpanden en het wagenpark aangepast

naar Cazas Wonen. Deze gefaseerde aanpak leidde niet tot verwarring.

Samen met de afdeling Vastgoed, werkten we aan één template voor heldere en eenduidige communicatie met onze bewoners bij onderhoudsprojecten, te gebruiken door zowel onszelf als onze ketenpartners. Met een duidelijke afzender weten bewoners beter bij wie ze terecht kunnen met vragen. Deze aanpak blijven we evalueren om deze steeds verder te verbeteren.

### **Project- en onderhoudscommunicatie**

Voor project- en onderhoudscommunicatie maken wij 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.

### **We blijven zichtbaar en toegankelijk**

In 2022 konden we weer veel activiteiten met bewoners oppakken. Zo organiseerden we verschillende bewonersbijeenkomsten (onder andere 'Kom-aan-Tafels') en sloten we aan bij bijeenkomsten die onze maatschappelijke partners organiseerden, zoals de gemeenten. We waren hierdoor meer zichtbaar in de wijk. Meer hierover lees je in het hoofdstuk 12: 'samenwerken aan leefbare, inclusieve wijken'.

## Waardecreatie – Dienstverlening

### **Klantgericht werken Ketenpartners**

Met de Ketenallianties werkten we de afgelopen periode aan het verbeteren van de klanttevredenheid. Dat heeft nog niet het gewenste effect. Daarom veranderen we de aanpak. Zo wijzigden we het proces bij groot onderhoud met extra aandacht voor betere communicatie met de bewoners. In IJsselstein startten we een pilot waarbij de Sociaal Beheerder beter zichtbaar is tijdens groot onderhoud.

### **Klachtenafhandeling**

We pakken klachten van bewoners snel op en streven ernaar om ze op een goede manier op te lossen voor zowel de bewoner als Cazas Wonen. Daarbij zetten we ons 'klachtenteam' in om de afhandeling van meer 'complexe' klachten voor de bewoner soepeler te laten verlopen. Belangrijk is dat bewoners een klacht ook melden, zodat we deze kunnen oplossen. Alleen als we er samen echt niet uitkomen, gaat een zaak door naar de Huurcommissie. Dit proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

### **Huurcommissie**

Bewoners en verhuurders kunnen de Huurcommissie inschakelen bij geschillen. Bij Cazas Wonen behandelt het Klachtenteam deze geschillen, behalve de geschillen over de jaarlijkse huurverhoging. De Huurcommissie handelde het afgelopen jaar veel klachten af via een

Voorzittersuitspraak. Een enkele keer vond de Huurcommissie een zitting noodzakelijk. In die gevallen waren de zittingen digitaal. Deze werkwijze voorkomt grote achterstanden bij de Huurcommissie. Is de bewoner en/of de verhuurder het niet eens met de Voorzittersuitspraak, dan kan men in verzet bij de Huurcommissie. De zaak wordt dan alsnog in een (digitale) zitting behandeld. Deze aanpak van de Huurcommissie blijkt goed te werken.

Eind 2022 zette de Huurcommissie een stap voorwaarts in de digitalisering. Er is nu een 'mijn omgeving' waarin de voortgang van zaken wordt bijgehouden en partijen de stukken kunnen inzien. We hebben er nog geen ervaring mee opgedaan, omdat we alleen nieuwe zaken in dit systeem plaatsen.

In 2022 liepen er nog twee procedures uit 2019, vier procedures uit 2020 en zeven procedures uit 2021. Er zijn 25 procedures ingediend, waaronder acht verzetprocedures en één procedure opheffing gebrek. Dit is een forse toename ten opzichte van 2021, waarin we 15 procedures openden. Dit komt gedeeltelijk door de fusie, waarbij de procedures van voormalig Provides dit jaar zijn toegevoegd. Dit jaar zijn 33 procedures behandeld, twee procedures ingetrokken en drie procedures nog niet behandeld.

## Waardecreatie – Dienstverlening

Type geschil	Aantal	Uitspraak Huurcommissie
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	26	2 x ingetrokken 11 x ongegrond 7 x gegrond (waarvan 1x na verzet ongegrond) 1 x deels gegrond / deels ongegrond 3 x niet ontvankelijk 2 x nog niet behandeld
Huurverhoging na woningverbetering	2	1 x niet ontvankelijk 1 x ongegrond
Toetsing aanvangshuur	1	1 x ongegrond
Verzet, ingediend door bewoner	6	6 x ongegrond
Verzet, ingediend door Cazas Wonen	2	1 x gegrond 1 x niet ontvankelijk (oorzaak: uitspraak door Cazas Wonen niet ontvangen waardoor verzetstermijn was verlopen)
Opheffing gebrek, ingediend door Cazas Wonen	1	1 x nog niet behandeld

### Regionale Klachtencommissie

Als een bewoner niet tevreden is over de wijze waarop wij een klacht hebben behandeld, kan de bewoner de klacht indienen bij een onafhankelijke klachtencommissie: de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Medio 2022 is de informatie op de website van Provides aangepast, zodat ook bewoners van (voormalig) Provides worden verwezen naar de KWRU. Hiervan is tot op heden nog geen gebruikgemaakt. Begin 2022 stonden nog één klacht uit 2020 en één klacht uit 2021 open. In 2022 zijn 21 klachten ingediend bij de KWRU. Ook hier is sprake van een forse toename ten opzichte van 2021. Van de 21 klachten waren er 12 klachten 'nog niet ontvankelijk' bij het indienen van de klacht, wat wil zeggen dat de klacht nog niet bij de verhuurder, in dit geval Cazas Wonen is ingediend en verhuurder (Cazas Wonen) daardoor nog niet in de gelegenheid is geweest de klacht op te lossen.

In 2022 heeft naar aanleiding van de ingediende klachten twee keer een zitting plaatsgevonden waarvan één keer digitaal. De uitkomsten zijn:

- 1 x ongegrond;
- 1 x afspraakbevestiging\*;
- 12 x ingetrokken;
- 1 x aangehouden;
- 2 x dossier gesloten;
- 1 x dossier beëindigd; en
- 3 x klachten staan eind 2022 nog open.

\*De afspraakbevestiging betrof een zaak van een bewoner die niet bereid was om samen een oplossing te vinden, maar een principiële uitspraak wenste. Toen tijdens de zitting bleek dat hij in het ongelijk gesteld zou worden, wilde de bewoner alsnog ons eerdere coulanceaanbod accepteren, waarmee we akkoord zijn gegaan.



## Waardecreatie – Dienstverlening

### **Klachtenprocedure over woonruimteverdeling**

Sinds 1 januari 2019 behandelt de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) ook klachten over de woningverdeling in de regio Utrecht. Een woningzoekende kan hier rechtstreeks met een klacht terecht, zonder de betreffende corporatie of een zitting.

In 2022 zijn bij de KWRU Woningzoekenden drie (2021:5) klachten ingediend. Hiervan zijn twee klachten ingetrokken en is één klacht ongegrond verklaard.

### **Trend: meer klachten om financiële vergoeding**

De afgelopen jaren zien we het aantal klachten over het algemeen toenemen. Niet alleen bij Cazas Wonen, maar ook bij de Huurcommissie en de KWRU. Klagers schakelen bovendien steeds vaker en sneller een advocaat en/of hun rechtsbijstandverzekering in. Wij gaan altijd in gesprek met de bewoner of de vertegenwoordiger. Daarbij streven we naar een gezamenlijke oplossing, met zorgvuldige afweging van ieders belangen.

### **Ondersteuning woningaanpassing buiten Wmo**

We bieden ook op andere manieren maatwerk, bijvoorbeeld met ons toegankelijkheidsbudget. Dit is één van de instrumenten om onze bewoners te helpen een woning te realiseren die past bij hun behoefte. Het gaat om bewoners met een kleine zorgvraag, die met deze hulp op een goede manier zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Het zijn kleine aanpassingen die raken aan de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) maar daar niet door worden vergoed.

In 2022 hebben we 144 bewoners kunnen helpen. De meeste aanvragen gaan over aanpassingen zoals een verhoogd toilet, beugels, drempelhulp en eenhendelkranen.

## Waardecreatie

# Kwaliteit en duurzaamheid

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

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

### **Energiecrisis stimulators voor energietransitie**

Door de recente ontwikkelingen in de wereld, is iedereen zich ineens bewust van de noodzaak om minder fossiele brandstof te gebruiken, gasloze woningen te realiseren en de afhankelijkheid van andere landen voor de energielevering te verminderen. De financiële prikkel wint het inmiddels van de milieu-prikkel.

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

- voorlichting aan bewoners over mogelijkheden om energie te besparen;
- op verzoek van bewoners plaatsen van elektrische aansluitingen voor inductiekookplaten en afkoppelen van het gas;

- pilotprojecten met voorlopig hybride warmtepompen bij woningen vanaf label C en B en de meterkasten voor te bereiden op CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050;
- analyse van versneld te renoveren bouwonderdelen bij de mindere kwaliteit woningen.

### **Duurzaam Onderhoud**

In 2022 verduurzaamden we ons gebruikelijke aantal van 450 tot 500 woningen per jaar naar gemiddeld energielabel A. Daarnaast bouwden we twee pilotwoningen met energielabel A in het schilderskwartier van Woerden. Hier onderzoeken we met welke installaties we een zo laag mogelijk energieverbruik kunnen realiseren. Denk aan warmtepompen, opslagbatterijen en water-terugwin (wtw) douches. In 2023 willen we dit doortrekken naar een complex waarvoor groot onderhoud gepland is, afhankelijk van de medewerking van de bewoners. In 2022 is ook de visie van Cazas Wonen op duurzaamheid vastgesteld.

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

Volgens de klimaatdoelstellingen van Parijs mogen we al in 2035 geen CO<sub>2</sub> meer uitstoten door onder andere het gebruik van fossiele brandstoffen. Om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningen te kunnen bepalen, realiseerden we in 2022 de CO<sub>2</sub>-monitor op energieverbruik voor alle RWU corporaties. We meten nu het werkelijk gemiddeld verbruik van elektra, gas en warmte per complex. Hierdoor kunnen we benchmarken en leren.

## Waardecreatie – Kwaliteit en duurzaamheid

Nederland CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 betekent dat we op dat moment ook geen afval meer mogen produceren en geen nieuwe (virgin) grondstoffen uit de aarde mogen onttrekken. Om daarvoor nu de juiste investeringsbeslissingen te nemen, maakten we in 2022 in samenwerking met onder meer TU Delft en TNO een CO<sub>2</sub>-materialenmonitor. Daarmee kunnen we niet alleen op financiële en maatschappelijke waarde afwegen, maar ook op CO<sub>2</sub>-uitstoot van zowel bouwmaterialen als brandstoffen voor verwarming.

Dat geeft ons de knoppen om aan te draaien voor minder CO<sub>2</sub>-uitstoot bij de afweging tussen isolatie, groene energie, besparen op of hergebruiken van materialen of inzet van bio based materialen.

Voor 2023 verwachten we met deze monitorgegevens een CO<sub>2</sub>-nulmeting te hebben. Daarmee kunnen we in overleg met onze ketenpartners een jaarlijks dalende KPI vaststellen, door steeds meer te hergebruiken, recyclen of bio based materialen te gebruiken.

### **Klimaatadaptatie**

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

de aanpassing aan het veranderende klimaat samenwerken met alle bewoners, bedrijven en belanghebbenden. In 2022 deden we dat met diverse projecten.

Zo presenteerden we dit jaar het tuinenbeleid, met daarin het maximum aantal toegestane vierkante meters bestrating. Dit beleid namen diverse andere corporaties van ons over.

In de gemeente Woerden koppelden we diverse complexen af van de hemelwaterafvoeren. Doordat het hemelwater nu in de grond verdwijnt, draagt dit positief bij aan het grondwaterpeil. Momenteel onderzoeken we in De Ronde Venen welke complexen we nog meer veilig en zonder overlast kunnen afkoppelen. In 2023 willen we wijkgericht opschalen naar andere gemeenten. In 2023 staat voor een complex in De Ronde Venen een groen hellend dak gepland, met aan de zuidkant zonnepanelen en aan de noordkant beplanting.



## *Waardecreatie*

# *Wonen en Zorg*

Langer zelfstandig thuis wonen is de norm. Het aantal bewoners met een (tijdelijke) zorgvraag groeit gestaag. Dat vraagt - naast toegankelijke woningen - om goede afspraken over zorg en begeleiding. En nauwe afstemming met zorg- en welzijns-partijen, zodat die zorg ook beschikbaar is. We hebben elkaar ook nodig voor de ontwikkeling van woonzorgconcepten en woonzorgvastgoed.

- We leveren drie woonzorgprojecten op.
- We blijven met gemeenten en zorg-initiatiefnemers zoeken naar mogelijkheden om nieuwe woonzorgvormen te ontwikkelen.
- We realiseren passende woonvormen voor mensen met een zorgvraag.
- We dragen bij aan de opvang van statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen.
- We intensiveren en vergroten met samenwerkingspartners het netwerk rondom kwetsbare mensen.

### ***We leveren twee woonzorgprojecten op***

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

In 2022 leverden we 30 appartementen op van het woonzorgproject BOKA/Hitteschild en 23 levensloopbestendige appartementen plus gemeenschappelijke ruimte van het project de

Pionier te Zegveld. Het project Rembrandtlaan 2 is vertraagd en wordt naar verwachting volgend jaar opgeleverd.

De appartementen in het project BOKA/Hitteschild zijn verhuurd aan Stichting De Tussenvoorziening. Die biedt hier tijdelijk onderdak aan mensen die plotseling dakloos zijn geraakt en praktische hulp en begeleiding nodig hebben.

De levensloopbestendige appartementen op de locatie van de voormalige basisschool de Pionier aan de Clausstraat in Zegveld zijn bedoeld voor senioren en mensen die zorg aan huis nodig hebben. Dankzij de beschikbare hulp en gemeenschappelijke voorzieningen kunnen Zegveldse bewoners die een zorgvraag hebben in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Het project is een initiatief van Zegveld Zorgt, samen met Cazas Wonen en het Dorpsplatform Zegveld.

### ***Nieuwe woonzorgconcepten in bestaand vastgoed***

De zorgvraag neemt toe in onze wijken en buurten. Daarom kijken we niet alleen naar nieuwbouw woonzorgprojecten, maar juist ook buiten de kaders naar mogelijkheden met ons huidige woningbezit. Per gemeente onderzoeken we de behoefte en proberen in wijken en buurten een balans te vinden tussen verschillende doelgroepen waarbij wij goed kijken naar de verhoudingen en het draagvlak in de desbetreffende buurt.

## Waardecreatie – Wonen en zorg



### De Ronde Venen

In juni 2022 startten we het project Stationslocatie in Mijdrecht. De 35 sociale huurwoningen van Cazas Wonen krijgen een 'gemengd wonen' concept. De combinatie van 'vragende' en 'dragende' bewoners, bewoners die steun kunnen geven en de anderen die steun nodig hebben, draagt bij aan de maatschappelijke taak om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Naast de 18 reguliere bewoners, helpt starters/helpt doorstromers, beogen we hier vier statushouders en 13 mensen te huisvesten die uitstromen uit maatschappelijke opvang/ beschermd wonen. Daarvoor werken we samen met Amerpoort en het Leger des Heils. Van de 35 woningen wordt er één woning omgebouwd tot ontmoetingsruimte.



### Woerden

De volgende zorgprojecten zijn in ontwikkeling in de gemeente Woerden:

- Thuishaven, Rembrandtlaan 2: bouw van tien studio's in een leegstaand kantoorpand aan de Rembrandtlaan, voor cliënten van Stichting de Ontmoeting. De cliënten dreigen dakloos te raken en krijgen een onderkomen voor maximaal 1 jaar. In die tijd krijgen ze hulp en begeleiding om hun leven weer op de rit te krijgen.
- De Heem ontwikkelen we ter vervanging van de units die nu verhuurd worden aan het Leger Des Heils, voorheen verhuurden we alleen de grond.
- Willem Alexander te Harmelen, 25 levensloopbestendige woningen en een gemeenschappelijke ruimte voor senioren uit de kern Harmelen.

### **Bewoners met een zorgvraag wonen in een passende woning**

We bieden ook op andere manieren maatwerk, bijvoorbeeld met ons toegankelijkheidsbudget. Dit is één van de instrumenten om bewoners een woning te bieden die past bij hun zorgbehoefte.

### **We bouwen verder aan een netwerk rondom kwetsbare mensen**

Het professionele netwerk rondom kwetsbare mensen wordt steeds belangrijker en groter. Niet alleen groeit de groep bewoners met een kwetsbaarheid. Dat geldt ook voor het aantal leefgebieden waarin, en de manier waarop, de kwetsbaarheden naar voren komen. Daarom is het netwerk van professionals uit de zorg, gemeente en politie rondom deze bewoners niet langer voldoende. Het is een breder maatschappelijk vraagstuk, dat we ook als zodanig moeten aanpakken. We kijken daarom naar de gemeenschap als totaal, de community. Die bestaat soms uit een hele buurt, maar vaak uit een paar woningen of zelfs een enkel complex. Wat is hier nodig om de woon- en leefomgeving voor alle bewoners prettig en veilig te maken en te houden? En dat realiseren we samen. Met partners, met collega's en met bewoners. Dat vraagt om maatwerk, de menselijke maat en een goede samenwerking.

Het netwerk rondom kwetsbare mensen wordt in brede zin ook steeds hechter. In alle gemeenten nemen we deel aan verschillende overleggen over zorg, overlast en ernstige woonproblematiek. Convenanten en samenwerkingsafspraken vormen het fundament, en gezamenlijke verantwoordelijkheid, inzet en creativiteit de bouwstenen.

## *Samenwerken aan leefbare, inclusieve wijken*

In de wijken waar wij actief zijn, zien we steeds meer diversiteit. Dit omarmen we. We gaan voor inclusieve wijken. Hier is het voor alle bewoners prettig wonen, ongeacht inkomen en (zorg-) achtergrond. We zijn aanwezig en aanspreekbaar, we weten wat er speelt en spelen hier proactief op in. Vroege signalering van problemen is onderdeel van onze werkwijze. Waar nodig zetten we extra in op leefbaarheid. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking op met onze partners in de wijken.

- We zoeken onze samenwerkingspartners actief op, zodat bewoners de juiste zorg krijgen en we overlast en onveilige situaties zoveel mogelijk voorkomen.
- Bij een toename van overlast en onveiligheid in bepaalde complexen of wijken, zoeken we met onze partners naar passende oplossingen.
- We ondersteunen (bewoners)initiatieven die armoede, eenzaamheid en psychische problemen tegengaan. Voor zover dat valt binnen onze wettelijke mogelijkheden, faciliteren we daarvoor (veilige) ontmoetingsruimten.
- We continueren onze gebiedsgerichte aanpak bij het opstellen en aanpassen van complexbeheerplannen; het updaten van de wijkenmonitor (met nieuwe data uit de leefbarometer).

### **Vergroten van bewonersbetrokkenheid**

Na twee coronajaren konden we in 2022 weer veel activiteiten met bewoners oppakken. Zo organiseerden we verschillende bewoners-bijeenkomsten, zoals Kom-aan-Tafels'. Ook sloten we aan bij bijeenkomsten die onze

maatschappelijke partners organiseerden, zoals de gemeenten. We waren hierdoor meer zichtbaar in de wijk.

### **Jaarlijkse avond Bewonersbetrokkenheid**

Voor het eerst na bijna drie jaar, kon in 2022 ook de 'Jaarlijkse avond Bewonersbetrokkenheid' weer plaatsvinden. Met zo'n 85 betrokken bewoners – leden van bewonerscommissies, van de huurdersvereniging en ambassadeurs – was de avond in juni goed bezocht. De avond had als thema 'Bekend maakt Bemind' en stond vooral in het teken van ontmoeten. We ontvingen veel goede suggesties ter verbetering van onze dienstverlening, waar we mee we aan de slag zijn gegaan.

### **Digitaal huurderspanel**

Om de bewonersbetrokkenheid te vergroten, heeft Cazas Wonen een digitaal bewonerspanel. Bewoners die zich hiervoor aanmelden, ontvangen enkele keren per jaar een uitnodiging om mee te doen aan een panelonderzoek.

In 2022 hebben we het bewonerspanel één keer geraadpleegd. Dit onderzoek ging over 'Bewonersbetrokkenheid'. 273 bewoners vulden de vragenlijst in. Volgens hen draait bewonersbetrokkenheid vooral om 'meedenken' en 'inspraak'. Het is opvallend dat veel bewoners onze mogelijkheden voor bewonersbetrokkenheid niet kennen, zoals de bewonerscommissies, de huurdersvereniging en 'Kom-aan-Tafel'-bijeenkomsten. De communicatie hierover kunnen we verbeteren. Positief is dat veel bewoners bereid zijn om mee te denken. Zo'n acht op de tien bewoners willen eventueel betrokken worden door Cazas.

## *Samenwerken aan leefbare, inclusieve wijken*

De onderzoeksresultaten hebben we verwerkt in de 'Visie op Bewonersbetrokkenheid', die we afgelopen periode opstelden. Deze visie stellen we binnenkort vast, om hem in het vervolg van 2023 te implementeren. We gaan bewoners niet alleen méér betrekken, maar ook op meer verschillende manieren.

### ***Samenwerken aan leefbare en inclusieve wijken***

#### **Intensieve samenwerking met gemeenten**

In 2022 werkten we intensief samen met onze maatschappelijke partners aan leefbare wijken en buurten. Doordat team Sociaal Beheer gebiedsgericht werkt, is het lokaal betrokken en kunnen de collega's goed samenwerken in en met de verschillende gemeenten. Waar mogelijk verbeteren we de leefbaarheid in en rondom onze complexen en pakken we overlast aan. Bij langlopende en/of complexe overlastsituaties behalen we vooral resultaat door de persoonsgerichte aanpak en het 'laatste kans'-beleid met betrokken partners. In 2022 hebben we extra ingezet op langlopende zorg- en overlastzaken. Daarbij keken we vooral naar de kansen die een doorbraak brachten voor de direct betrokkenen en hun omgeving.

#### **Leefbaarheidsprojecten**

Bovendien werkten we in 2022 aan verschillende leefbaarheidsprojecten, bijvoorbeeld aan de Croonstadtdlaan in Mijdrecht en aan de Eikenlaan in Woerden. Deze projecten, waarbij we nauw samenwerken met bewoners en netwerkpartners, lopen door in 2023. Met het projectmatig werken aan de verbeterde leefbaarheid in en rondom complexen gaan we in 2023 door.

#### **Tegengaan woonfraude**

Ook werkten we dit jaar aan het tegengaan van woonfraude. We vormden een 'Team Woonfraude' dat bestaat uit drie medewerkers. Deze collega's hebben het afgelopen jaar veel stappen gezet. Zo stelden zij een 'Visie op Woonfraude' op en rolden de proactieve aanpak, die in de gemeente De Ronde Venen al bestond, uit naar de andere vier gemeenten. Verder heeft het team verschillende handleidingen en procesdocumenten geüpdatet en gewerkt aan het vergroten van de alertheid, zowel intern als extern.

#### **Gebiedsgericht samenwerken**

In 2022 hielden alle gebiedsteams complexbeheerssessies. We startten met het opstellen van een wijkvisie. Daarmee zijn we inmiddels ruim over de helft. In het najaar evalueerden we het gebiedsgericht samenwerken, en gaven we het startschot voor 'Gebiedsgericht Werken 2.0'. Daarbij besloten we van gebiedsgericht werken een toekomstbestendige Cazas-werkwijze te maken.



*In november zijn wij gestart met een renovatieproject aan de Eikenlaan in Woerden.*

## Interactie met onze belanghouders

Czas 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 over de wijze waarop wij die uitvoeren. Hierdoor kunnen wij onze maatschappelijke relevantie versterken.

Belanghouder	Vorm dialoog	Inhoud	Frequentie	Effect op Czas Wonen
Bewoners	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klantenservice via afdelingen</li> <li>Klantonderzoek via o.a. enquêtes en digitaal bewonerspanel</li> <li>Bewonerscommissies</li> <li>Bewonersambassadeurs</li> <li>Wijkbeheer</li> <li>Kom Aan Tafel sessies</li> <li>Bewonersblad Thuis</li> <li>Online thematische magazines</li> <li>Social Media</li> <li>Opleverings- en openings-bijeenkomsten</li> <li>Avond Bewonersbetrokkenheid</li> <li>Klachtencommissie</li> <li>Digitale nieuwsbrieven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informeren over o.a. beleid, mogelijkheden en regels</li> <li>Ontzorgen bij reparatieverzoeken</li> <li>Ontvangen en afhandeling van meldingen, vragen en klachten</li> <li>Onderzoek klanttevredenheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergroten klanttevredenheid</li> <li>Vergroten betrokkenheid bewoners</li> <li>Continu verbeteren</li> </ul>
Huurlersvereniging	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier overleg</li> <li>Bestuurlijke overleggen gemeenten</li> <li>Klankbordgroepen</li> <li>Werkbezoeken</li> <li>Input vragen/klankbordfunctie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koers: inhoud en organisatieontwikkeling</li> <li>Prestatieafspraken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30-40 maal per jaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbeteren dienstverlening</li> <li>Uitvoering geven aan de samenwerkingsovereenkomst (SOK)</li> <li>Nakomen van de prestatieafspraken</li> </ul>
Gemeenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kennismakingsgesprekken</li> <li>Regulier bestuurlijk overleg</li> <li>Regulier ambtelijk overleg en samenwerking</li> <li>(Thema) bijeenkomsten</li> <li>Rondje door de wijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Input op koers organisatie</li> <li>Prestatieafspraken en andere samenwerkingsafspraken</li> <li>Thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren van de gezamenlijke maatschappelijke opgaven. Nakomen van de prestatieafspraken</li> </ul>
Medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overleg met de Ondernemingsraad</li> <li>Personeelsbijeenkomsten</li> <li>Intranet</li> <li>Ontwikkelgesprekken</li> <li>Lijncommunicatie</li> <li>Medewerkerstevredenheids-onderzoek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koersplan</li> <li>Strategie en resultaten</li> <li>Kernwaarden en cultuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betrokken en gemotiveerde medewerkers</li> <li>Ontwikkeling medewerkers</li> <li>Duurzaam personeelsbeleid</li> </ul>
Samenwerkingsverbanden (STUW, RWU, SWRU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier overleg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gezamenlijke koers</li> <li>Afspraken (met andere partijen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verstevigen van de samenwerkingen</li> <li>Optimaliseren realisatie van de maatschappelijke opgaven met partners</li> </ul>
Leveranciers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquête teamtevredenheid</li> <li>Periodieke overleggen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toepassing contractuele afspraken, prestaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimalisatie levering producten en diensten</li> </ul>
Brancheorganisatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kennis delen en ophalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Handelen conform wet- en regelgeving</li> <li>Optimaliseren eigen strategie voor behalen doelstellingen</li> </ul>
Politie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ad hoc en structureel overleg</li> <li>Gezamenlijke aanpak/acties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiligheid en leefbaarheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren gezamenlijke maatschappelijke opgaven</li> </ul>
Diverse vrijwilligers- en belangengroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ad-hoc overleg als het de doelstellingen van deze organisaties (POG, Woonadviescommissie) raakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toetsen beleid</li> <li>Bijwonen (thema)bijeenkomsten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren organisatie-doelstellingen</li> <li>Verbeteren dienstverlening</li> </ul>
RvC	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier overleg</li> <li>Op uitnodiging voor (personeels)bijeenkomsten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijfsvoering</li> <li>Risico's en risicobeheersing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verantwoording</li> </ul>
Autoriteit Woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier overleg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoering wettelijke taak binnen de wettelijke kaders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 maal per jaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Handelen conform wet- en regelgeving</li> </ul>



## *Ontwikkelingen*

# *Algemene ontwikkelingen voor de sector*

De sector waarin wij werken is dynamisch. Het hele jaar door volgen wij de ontwikkelingen, enkele belangrijke en opvallende voor het verslagjaar hebben we hierna benoemd.

### ***Afschaffing Verhuurderheffing***

Woningcorporaties hebben sinds 2013 over hun woningen jaarlijks een verhuurdersbelasting betaald: de verhuurderheffing. Dat geld hebben woningcorporaties niet kunnen investeren in sociale woningbouw. Daarom hebben Aedes en corporaties jaren gepleit voor afschaffing van deze verhuurderheffing. Op 21 december 2022 ging de Eerste Kamer akkoord met de afschaffing per 1 januari 2023.

### ***ATAD 1-last woningcorporaties groter dan voorspeld***

Aedes (de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland) heeft onderzoek gedaan naar de impact van ATAD 1 die in 2019 is ingevoerd. Daaruit bleek dat woningcorporaties naar schatting jaarlijks circa 700 miljoen euro aan extra vennootschapsbelasting gaan betalen.

### ***Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting***

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting.

### ***Gemeenteraadsverkiezingen 16 maart 2022***

Een keer in de vier jaar vinden in Nederland gemeenteraadsverkiezingen plaats. De laatste gemeenteraadsverkiezingen waren op woensdag 16 maart 2022. In juni 2022 hebben we een kennismakingsbijeenkomst georganiseerd voor (nieuwe) gemeenteraadsleden, beleidsmedewerkers en enkele wethouders van alle gemeenten.

### ***Nationale Woon- en Bouwagenda***

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Hugo de Jonge, heeft vrijdag 11 maart 2022 aan de ministerraad zijn plannen toegelicht. In zijn 'Nationale Woon- en Bouwagenda' analyseert de minister oorzaken van de krappe woningmarkt en ontvouwt hij zijn eerste plannen om deze crisis te bestrijden.

## Ontwikkelingen

# Technische fusie en digitaliseringskalender

De wereld verandert snel en wordt steeds complexer. Dat vraagt om verdere digitalisering, zodat wij onze bewoners goed kunnen blijven bedienen. En om goed samen te werken met onze partners. Cazas Wonen heeft in het verslagjaar hard gewerkt aan een toekomstbestendige IT-infrastructuur onder de noemer i-Merge. Op 20 februari 2023 is i-Merge succesvol opgeleverd en heeft Cazas Wonen een stevige fundering gelegd voor haar digitale ambities.

### **Werkprocessen en IT-integratie**

Bij de start van Cazas Wonen in januari 2022 hadden we twee afzonderlijke IT-omgevingen met bijbehorende werkprocessen. In een aantal projecten is in 2022 stapsgewijs gewerkt naar één IT-omgeving voor Cazas Wonen. In de zomer van 2022 is besloten om de geplande livegang van één IT-omgeving vanaf september 2022 te verplaatsen naar begin 2023. Dat bleek nodig om voldoende controles uit te voeren voorafgaand aan de livegang. Het bood tevens ruimte om de voorbereidingen voor de livegang te optimaliseren. Het uitstel vroeg een extra inspanning van onze medewerkers. Zo moesten zij langer in twee verschillende systemen werken. Het uitstel zorgde ervoor dat ook de kosten van dit project, vooral voor inhuur van personeel, langer doorlopen.

Op 13 februari 2023 gingen de nieuwe applicaties Tobias 365 en Embrace live. Op 20 februari konden we E-Content succesvol laden, waarmee de afronding van i-Merge in zicht komt. De rapportageomgeving Power BI volgt vanaf 1 maart 2023.

### **We zetten stappen op onze digitaliseringskalender**

Gedurende het gehele jaar 2022 hebben we hard gewerkt aan de projecten die onder i-Merge vallen en aan de livegang ervan in 2023. De toekomstbestendige IT-infrastructuur is een belangrijke voorwaarde om als één organisatie te functioneren. Het programma i-Merge bestaat uit de volgende onderdelen:

#### **Tobias 365**

De primaire applicatie voor de bedrijfsvoering was in beide oude organisaties het pakket Tobias AX. Deze versies zijn vervangen door één nieuwe versie: Tobias 365. Daarmee slaan we twee vliegen in één klap: de processen van Cazas Wonen komen in één applicatie én we zijn toekomstbestendig dankzij de nieuwste softwareversie. Werkgroepen uit alle werkprocessen hebben gewerkt aan de inrichting van Tobias 365 op basis van keuzes in processen voor de nieuwe organisatie. Het besluit tot uitstel van de livegang was vervelend, maar bood ook de mogelijkheid kwalitatief beter 'over' te gaan, meer tijd te nemen voor het goed doortesten van alle koppelingen met andere applicaties en meer tijd voor het opleiden en trainen van medewerkers.

#### **Embrace**

Embrace is de applicatie voor onze klantcommunicatie. De website, self-service-scenario's (SSS) en informatie (kennisbank) voor bewoners wordt via Embrace geregeld. Intern is Embrace de applicatie waarin klantcontacten worden vastgelegd en taken worden uitgezet en bewaakt. Voor oud-GroenWest medewerkers verandert er weinig, voor oud-Provides medewerkers is het nieuw.

## Ontwikkelingen - Technische fusie en digitaliseringskalender

Met de livegang van Tobias 365 komt de nieuwe versie van Embrace beschikbaar. Vanaf dat moment gaat alle communicatie met onze bewoners onder de naam en in de huisstijl van Cazas Wonen.

Met het besluit tot uitstel van livegang in 2022, hebben we gekeken of we de tijd kunnen gebruiken om extra functionaliteiten toe te voegen aan Embrace. We nemen drie nieuwe functionaliteiten in gebruik bij livegang in 2023; een voorleesfunctie, een dyslexieknop om tekst beter leesbaar te maken voor mensen met dyslexie en een contrastknop voor mensen met een visuele beperking.

### **E-Content**

Cazas Wonen kiest voor het document managementsysteem (DMS) van voormalig GroenWest: E-content. Dit betekent dat het DMS van oud-Provides (ShareworX) wordt overgezet naar E-content. Dit project is goed verlopen en is sinds 20 februari 2023 beschikbaar en operationeel. De trainingen voor E-Content zijn begin 2023 afgerond, ruimschoots voorafgaand aan de livegang van deze applicatie.

### **Overgang naar Previder Corporaties voor systemen en kantoorautomatisering**

Voor onze applicaties, waaronder de kantoorautomatisering, selecteerden we een nieuwe IT-partner: Previder. De uitrol van de kantoorautomatisering (Microsoft 365) is grotendeels uitgevoerd. In oktober 2022 hebben we ons Cazas Wonen e-mailadres in gebruik genomen en werken we allemaal met dezelfde Microsoft Office-applicaties, wat de samenwerking

vergemakkelijkt. De migratie van bestanden op lokale netwerkschijven van GroenWest en Provides naar Microsoft Teams en OneDrive van Cazas Wonen is half februari 2023 afgerond. Dit betekent dat we vanaf dat moment volledig online en 'in the cloud' werken. De integratie van beide telefooncentrales is in voorbereiding.

### **MS Power BI inclusief Sonar**

We werken steeds meer datagedreven. Met data(selecties) kunnen we strategische besluitvorming onderbouwen, onze interne processen slim inrichten en samenwerken met (keten)partners. Microsoft Power BI helpt ons hierbij. Power BI is de applicatie voor het opstellen van rapportages. Deze applicatie vervangt Katoomba (GroenWest) en Radar (Provides). Sonar is de standaardrapportenbibliotheek en maakt onderdeel uit van de Tobias suite en biedt in de toekomst de mogelijkheid om verder ontwikkeld te worden richting een data-lake. Dit vormt binnen de digitaliseringskalender een belangrijk onderdeel om niet alleen trendanalyses uit te voeren maar ook op basis van data voorspellingen te kunnen doen.

### ***i-Merge: samenhangend en veelomvattend***

De verschillende projecten hangen met elkaar samen en er is nauwe afstemming tussen de verschillende onderdelen van i-Merge. Het is belangrijk dat we een goed beeld hebben van alle voortgang en risico's die horen bij een livegang van zo'n groot programma als i-Merge. De stuurgroep i-Merge is hiervoor verantwoordelijk. In december 2002 is de inrichting van de Stuurgroep gewijzigd om zo breder te kunnen kijken en sturen op onderdelen als conversie, testen en rapportages.

## Ontwikkelingen - Technische fusie en digitaliseringskalender



Ook Business implementatie is toegevoegd als programmaonderdeel. Business implementatie omvat het geheel aan activiteiten dat nodig is voor het structureel (inpassen) van veranderingen die voortkomen uit het programma. Denk aan opleidingen en trainingen, veranderingen in processen en een ingerichte beheerorganisatie.

Een Quality Advisor en een Communicatieadviseur zijn ook nauw betrokken bij de Stuurgroep. De Stuurgroep i-Merge blijft operationeel, tot het moment dat er decharge wordt verleend. Naar verwachting gebeurt dit in het voorjaar van 2023.

## *Hoe wij werken*

# *AVG en Informatiebeveiliging*

### **Algemene Verordening Gegevensbescherming**

Cazas Wonen gaat zorgvuldig om met persoonsgegevens van alle betrokkenen. In 2022 heeft Cazas Wonen meldingen van datalekken beoordeeld in het datalekteam. Er is, zoals dat verplicht is, een melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Verder heeft Cazas Wonen uitvoering gegeven aan rechten van betrokken en heeft DPIA's (Data Protection Impact Assessments) uitgevoerd op verwerkingen van persoonsgegevens. Elke medewerker is verantwoordelijk voor de gegevensbescherming. Continue awareness van kennis en houding rond privacy bij medewerkers is belangrijk om ervoor te zorgen dat zij privacybewust handelen. Medewerkers zijn regelmatig geïnformeerd over privacy. Voor nieuwe medewerkers organiseren we elk kwartaal een privacy awareness workshop.

### **Informatiebeveiliging**

Het informatiekapitaal dat de organisatie beheert, verdient zorg en adequate bescherming. Dat geldt in het bijzonder voor privacygevoelige gegevens, zoals die van onze bewoners. Ook in onze sector zijn legio voorbeelden bekend van dreigingen en risico's. Met name cybercriminaliteit is actueel. Verschillende corporaties zijn hiervan slachtoffer geworden. Samen met partners en leveranciers monitort Cazas Wonen haar IT-omgeving continu. In dit fusiejaar zijn diverse beveiligingsmaatregelen (opnieuw) toegepast, met name bij de (voorbereidingen op) vernieuwing van ons applicatielandschap. Daarbij zijn sectorstandaarden en normen vanuit bijvoorbeeld Microsoft veelal leidend. Ook is aandacht besteed aan bijvoorbeeld bewustwording onder medewerkers en kennisuitwisseling met andere corporaties.

## Hoe wij werken

# HRM

### Onze organisatie

Aantal medewerkers (head count)	154 medewerkers
Percentage man/vrouw	40% mannen en 60% vrouwen
Aantal FTE's	138,37 fte
Aantal FTE's per 1.000 beheerde VHE's	8,24
Gemiddelde leeftijd	45 jaar
Gemiddelde dienstjaren	9 dienstjaren
Gemiddelde deeltijdfactor	0,88
Ziekteverzuim 2022	5,05% (excl. zwangerschap gerelateerd)
Kort verzuim (tot 2 weken)	1,24%
Middellang verzuim (tot 6 weken)	0,59%
Lang verzuim (meer dan 6 weken)	3,22%
Uit dienst 2022	33 medewerkers
In dienst 2022	30 medewerkers

Het jaar 2022 stond in het teken van de fusie van GroenWest en Provides. Voor de nieuwe Cazas Wonen-organisatie betekende dit veel personeelwisselingen. Want een groot aantal medewerkers kwam door de fusie in nieuwe of gewijzigde functies. Na twee coronajaren en vanwege de aantrekkelijke arbeidsmarkt, greep een aantal medewerkers de fusie bovendien aan als het moment om elders een nieuwe uitdaging te accepteren.

In totaal verlieten 33 medewerkers onze organisatie en verwelkomden wij in dit verslagjaar 30 nieuwe collega's. Een positief effect van de fusie is dat een behoorlijk aantal medewerkers kon doorstromen naar een andere functie, waardoor zij zich verder kunnen ontplooiën. Daarnaast blijven wij jong talent aantrekken, onder andere door het aanbieden van traineeprogramma's samen met organisaties Talent in Huis en Bewegin.

Ook in het Management Team (MT) vonden wisselingen plaats. Zo trad met ingang van 1 augustus 2022 een nieuwe Manager Strategie en Beleid in dienst, gevolgd door de indienstreding van een nieuwe Manager Financiën en Bedrijfsvoering per 1 september 2022. Het Management Team van Cazas Wonen bestaat uit een Directeur-bestuurder, een Manager Strategie en Beleid, een Manager Financiën en Bedrijfsvoering en een Manager Wonen en Vastgoedonderhoud.

Vanwege de fusie werden de arbeidsvoorwaarden van voormalig GroenWest en voormalig Provides gedurende het jaar 2022 op elkaar afgestemd.

## Hoe wij werken - HRM



### **Nieuw ERP systeem**

Verder stond 2022 in het teken van de voorbereidingen voor een nieuw ERP-systeem, waarbij we stapsgewijs overgingen naar één IT-omgeving voor Cazas Wonen (zie pagina's 34 en 35). Onze trots was dan ook groot toen op 20 februari 2023 het nieuwe systeem live ging. Uiteraard werden alle medewerkers voor de nieuwe systemen opgeleid en getraind. Vanwege dit automatiseringsproject en de genoemde personele wijzigingen hebben we meer dan in andere jaren tijdelijke collega's ingehuurd.

### **Vormgeven aan de nieuwe organisatie**

Dit jaar stond voor alle afdelingen en medewerkers voornamelijk in het teken van het inrichten van de nieuwe organisatie, nieuwe werkwijzen, het inwerken van de nieuwe collega's en elkaar beter leren kennen. De startbijeenkomst van

Cazas Wonen in Kameryck op 19 april 2022 was dé gelegenheid om informeel nader kennis met elkaar te maken en verwachtingen over de nieuwe organisatie uit te spreken. Dit gezamenlijk bouwen aan de nieuwe organisatie maakten we tastbaar met een bouwwerk van bouwblokken, met daarop ieders verwachting verwoord.

### **Vormgeven aan de toekomst**

Daarnaast werkten we in 2022 samen met alle medewerkers aan het ondernemingsplan, het zogenoemde Koersplan, waarin we de toekomstvisie en prioriteiten van Cazas Wonen verwoordden. Voor een zo breed mogelijk draagvlak, betrokken we hier ook de huurdersvereniging, (keten)partners, zorgpartijen en gemeenten bij. Vanaf 2023 vertalen we deze visie naar strategieën en acties.

## Hoe wij werken - HRM

### **Ziekteverzuim hoger dan de norm**

Het ziekteverzuim bedroeg in het verslagjaar 5,05% (exclusief zwangerschap). Dat is hoger dan de norm van  $\leq 4,2\%$ . Dit komt voornamelijk door een aantal langdurige ziektesituaties (het lang verzuim bedroeg 3,22%).

In het vierde kwartaal boden we ook de reguliere health check weer aan alle medewerkers aan. Die biedt het op een positieve manier handvatten om zelf aan de slag te gaan met persoonlijk energiemangement, zowel fysiek als mentaal. Bijna de helft van de medewerkers (45%) nam hieraan deel en waardeerde dat met een 8,6. Op organisatieniveau plannen we in 2023 met de anonieme organisatie-uitkomsten van deze health-check vervolgacties in overleg met de Ondernemingsraad.

### **Leerwerkplekken**

In het kader van onze verantwoordelijkheid voor social return, een aanpak om meer werkgelegenheid te creëren voor mensen met een grote(re) afstand tot de arbeidsmarkt, hebben we met onze partners in het verslagjaar 25,5 leerwerkplekken gerealiseerd (2021: 13,6).

### **Vertrouwenspersonen**

Czas Wonen had in het jaar 2022 grotendeels drie vertrouwenspersonen, twee intern en één extern. De vierde heeft haar rol in 2022, na 10 jaar vertrouwenspersoon te zijn geweest voor Provides, neergelegd.

Het was een roerig jaar vanwege de fusie en de vertraging in de omzetting naar één systeem. Er zijn verschillende vertrouwelijke gesprekken gevoerd met collega's. Dit betroffen geen meldingen op het gebied van omgangsvormen of integriteit. Er zijn twee aandachtspunten.

Als organisatie kunnen we nog stappen zetten op het gebied van diversiteit en inclusie. Daarnaast zien en horen we in deze periode, van fusie en verandering, dat medewerkers zich onzeker voelen.



## *Hoe wij werken*

# *Toekomstvisie*

Wij werken aan kernen en buurten waar het prettig samenleven is en waar voldoende kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen beschikbaar zijn, omdat wij oog hebben voor de wereld van nu. Want we staan voor uitdagingen die we nog nooit eerder aan de hand hebben gehad. De uitstroom van mensen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen neemt toe. We gaan een veel hoger aantal statushouders huisvesten. Dat en de andere uitdagingen waar wij voor staan vraagt iets van ons en de partijen waarmee wij samenwerken; gemeenten, het werkbedrijf, zorgpartijen, politie, welzijn en vluchtelingenwerk.

Samen kunnen we deze uitdaging aan. Hoe, dat hebben we beschreven in ons Koersplan 'Samen sterk voor woongeluk'. Daarin staat hoe Cazas Wonen zich de komende jaren ontwikkelt tot een corporatie die het verschil wil maken. Onderstaande thema's geven focus aan wat we doen als organisatie en hoe we dat doen.

### *Dichtbij en samen met onze bewoners*

Zodat de bewoner zich meer verbonden voelt met Cazas Wonen en de wijk. We willen met onze werkwijze aansluiten bij de wensen vanuit de buurt en kijken altijd naar het potentieel van onze bewoners. Cazas Wonen is letterlijk en figuurlijk 'in de buurt'.

### *Wij werken samen aan leefbare buurten*

We leven in een tijd waarin veel speelt in de samenleving. Dat zien we terug in onze wijken. Niemand kan de problemen alleen oplossen

en daarom gaan we zowel intern als extern intensiever samenwerken. Het is essentieel om onze bewoners en onze netwerkpartners (gemeente, zorg, politie, en welzijn) daarbij te betrekken.

### *Wij zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen*

Naast een basiskwaliteit willen we dat onze bewoners in duurzame, betaalbare en comfortabele huizen wonen. Wat dat betekent, is voor iedere bewoner anders. Daarom moeten we ze kennen. Dat verwachten wij ook van onze ketenpartners met wie wij daarin samenwerken.

### *Wij werken aan duurzame en betaalbare woningen*

De verduurzaming helpt om de woonlasten laag te houden, alleen dan is het voor ons een succes. Met ons gematigde huurbeleid houden we de huren zo betaalbaar mogelijk. We kijken niet alleen naar de huurprijzen, maar naar de totale woonlasten.

### *Onze organisatie: hoe wij werken*

Werken bij Cazas Wonen, betekent werken in een organisatie waar het draait om ons motto: samen sterk voor woongeluk. We richten onze organisatie zo in dat iedereen daar vanuit vertrouwen een bijdrage aan kan leveren. Om onze ambities te realiseren, is het belangrijk dat onze organisatie staat als een huis. Met een stevig fundament zorgen we dat al onze medewerkers maximaal kunnen presteren. Wij zorgen daarom voor een omgeving waarin medewerkers zich kunnen ontwikkelen en geïnspireerd worden, waar je fouten mag maken en waar ruimte is voor eigen ideeën en innovatie.

## *Hoe wij werken*

# **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.

Tweemaal per jaar maken we een compliancekalender, waarbij we inventariseren of alle principes en bepalingen uit de Governancecode, de statuten en reglementen bestuur, RvC en Auditcommissie worden toegepast, hoe we dit doen en of er nog bijzonderheden zijn. Hierover rapporteren we aan het bestuur en de RvC. De visie op bestuur en toezicht houden, is in 2020 aangevuld met een gezamenlijke visie van de RvC en Directeur-bestuurder op goed samenspel en welke eisen dit stelt aan de inrichting van governance en aan houding en gedrag van zowel Directeur-bestuurder als toezichthouder. De governancestructuur van Cazas Wonen komt overeen met de structuur van rechtsvoorganger (en fusiedrager) GroenWest.

### ***Uitstel visitatie naar 2023***

Normaal gesproken zouden we in 2022 de visitatie hebben laten uitvoeren. Met de fusie in het vooruitzicht, heeft de Aw/Stichting visitatie woningcorporaties ons uitstel verleend tot 8 juli 2023. Zo kunnen we de visitatie benutten als input en aanknopingspunt voor het gesprek met onze maatschappelijke partners over ons maatschappelijk presteren van de fusiecorporatie Cazas Wonen. We zijn daarom eind 2022 gestart met de voorbereiding van de visitatie. Bestuur en RvC hebben na een zorgvuldig selectietraject Raeflex als visitatiebureau opdracht gegeven voor het uitvoeren van de visitatie.

### ***De juridische structuur***

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 2022 hebben we één verbinding waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen. Dit betreft Providence B.V. waarin we grondposities hebben ondergebracht met als doel de beperking van mogelijke risico's bij een toekomstige ontwikkeling.

## Risicoparagraaf

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

### **Het risicoprofiel van Cazas Wonen is gestegen**

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

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

In 2022 maakten Aedes, de Woonbond en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening landelijke prestatieafspraken die tot extra investeringen leidden. Bijvoorbeeld voor de realisatie van tijdelijke woningen, het verbeteren van de circa 1.400 woningen met slechte energielabels, de extra huurmatiging die gekoppeld is aan de gemiddelde loonstijging, in plaats van de inflatie, en het toevoegen van circa 330 middenhuurwoningen tot en met 2030. De risico's die we hierbij aangaan, zijn weloverwogen.

### **Onze risicobereidheid is door relatief grote opgaven hier en daar hoger**

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

### **Risico met 'Zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen'**

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

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

We investeren flink in de verduurzaming van onze woningvoorraad; de komende jaren in het bijzonder in IJsselstein. Het tussenstation van gemiddeld label B zijn we gepasseerd: circulaire en energieneutrale woningen in 2050 bereiken we alleen door innovatie met isolatie en installaties, en door bewoners te betrekken bij de verduurzaming voor gedragsverandering. We starten daarom samen met bewoners

## Risicoparagraaf

(kleinschalige) experimenten. Ook voortzetting van het programma zonnepanelen is zo'n voorbeeld. Deze innovaties beschouwen we als een beheerste vorm van risico.

Op het gebied van betaalbaarheid kiezen we ervoor om 55% van onze woningen beneden de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens aan te bieden. Daarmee beperken we onze investeringscapaciteit bewust; een hogere gemiddelde streefhuur betekent immers meer investeringsruimte. We gaan daarbij nadrukkelijker kijken naar woonlasten en zeker niet alleen naar huurlasten.

### **Minder risicobereidheid bij 'Samen werken aan leefbare buurten en wijken'.**

Dit uit zich vooral in de blijvende uitbreiding van de capaciteit op het gebied van Wijkbeheer en Sociaal beheerders/woonconsulenten als beheersmaatregel. Daarbij zijn we ook bereid te investeren in bewonersparticipatie en volop in te zetten op samenwerking met onze partners zoals gemeenten, welzijnsorganisaties, politie en onze ketenpartners. Ook hier zien we daarmee duidelijk onze bereidheid tot inzet van ons vermogen. We nemen daarbij bewust risico op het gebied van efficiency en de bedrijfslasten. Om dit beter te gaan beheersen zullen we in 2023 de KSF-en en KPI's op dit gebied bewust gaan herzien en integreren in onze rapportagesystematiek.

### **'Dichtbij en samen met onze bewoners' willen we samen met onze ketenpartners de klanttevredenheid verbeteren.**

We accepteren weer meer financieel risico op het gebied van de onderhoudslasten, maar dit

moet wel gaan leiden tot een verbetering van de ervaren dienstverlening en woningkwaliteit door onze bewoners. We bezien hoe we daaraan de komende tijd samen met onze ketenpartners invulling kunnen geven. Een andere zijde daarvan ligt bij onze toenemende wens om klantdata in te zetten voor gericht onderzoek, communicatie en handelen. Hierbij moeten we alert zijn op bijvoorbeeld privacyrisico's. We zijn ons daarvan bewust en houden daarmee rekening in onze keuzen. In het kader van de fusie hebben we tijdelijk geaccepteerd dat we onze strategische doelstelling op het gebied van klanttevredenheid niet behaalden. Vanuit het nieuwe Koersplan accepteren we dit niet langer. Echter, we gaan de doelstellingen die we hebben op dit gebied het komende jaar wel herzien, waarbij we ons uitdrukkelijk niet alleen zullen focussen op de score in de Aedes-benchmark.

### **De 'winkel blijft open' tijdens de fusie**

Het eind 2021 geïdentificeerde risico van het niet behalen van een aantal prestaties door de meer interne gerichtheid vanwege de organisatorische fusie, is in 2022 uitgekomen. Dit is vooral het gevolg van de enorme aandacht die met name het in elkaar vlechten van de administratieve IT-systemen het afgelopen jaar heeft gevraagd. Er is hierbij nog wel sprake van een restrisico, omdat we bij het schrijven van deze paragraaf nog niet 'live' waren, maar we schatten dit risico nu in als beheersbaar. Daarbij zijn we er afgelopen jaar in geslaagd op een aantal belangrijke gebieden ons als Cazas Wonen te ontwikkelen. Zo hebben we het Koersplan Cazas Wonen (nagenoeg) afgerond, net als de portefeuillestrategie,

## Risicoparagraaf

ons 'integriteit - bouwwerk' is herzien en we zijn ook met de herziening van het investeringsstatuut plus afwegingskader in de afrondende fase. En ten slotte treden we sinds de herfst van 2022 steeds meer zichtbaar als Cazas Wonen naar buiten.

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

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

Aan de hand van een periodieke, in principe jaarlijkse, risico-inventarisatie en de jaarstukken bespreken bestuur en Raad van Commissarissen een actualisatie van de strategisch-tactische risicobeoordeling.

### **We houden ons aan wet- en regelgeving**

We opereren als woningcorporatie in een omgeving met veel en complexe regelgeving. De Woningwet, inclusief de uitwerking daarvan in BTIV en RTIV is daarvan de belangrijkste. Maar ook bijvoorbeeld de AVG, belastingwetgeving, Arbo- en milieuregelgeving en lokale toewijzingsregels hebben een grote impact. Wij vinden verantwoorde en integere bedrijfsvoering erg belangrijk. Daar hoort het voldoen aan de voor ons geldende wet- en regelgeving bij. Daarom hebben wij verschillende maatregelen genomen om ons daarin te ondersteunen. De primaire verantwoordelijkheid voor de naleving van wet- en regelgeving ligt bij Cazas Wonen in de eerste lijn. Zij kunnen daarbij een beroep doen op ondersteuning door onze bedrijfsjurist, de business controllers en externe (juridische) expertise. Enkele voorbeelden hiervan zijn een standaard juridische adviesaanvraag bij opdrachtverstrekking rondom langdurige contracten en investeringen, een halfjaarlijkse check op onze governance door onze organisatiecontroller, aandacht voor integriteit en omgaan met privacy in inwerkprogramma's, regelmatige (externe en in-company) trainingen voor betrokken medewerkers bij wijzigingen in regelgeving en het hanteren van realistische en zoveel mogelijk bewezen houdbare fiscale standpunten.

## Risicoparagraaf

### **We hebben aandacht voor frauderisico's**

We spannen ons in om het optreden van frauderisico's zoveel mogelijk te voorkomen. Naar aanleiding van de (beperkte) frauderisicoanalyse die we in 2021 hebben laten uitvoeren, beoordelen we de frauderisico's als beheersbaar. Dit realiseren we door generieke waarborgen in te bouwen in onze bedrijfsvoering en daarbij maatregelen te treffen op specifieke frauderisico's.

- **Generieke maatregelen**

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

- **In 2022 is de procuratie- en mandateringsregeling geactualiseerd.**

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

- **Frauderisico's in het inkoopproces**

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

- **Frauderisico's in het betaalproces**

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

- **Maatregelen ter voorkoming van woonfraude** zijn toegelicht in het hoofdstuk Leefbaarheid van dit jaarverslag.

- **Fraude bij verkopen**

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

### **Externe ontwikkelingen hebben (potentieel) grote impact**

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

De belangrijkste zijn:

- De stijging van bouwkosten in combinatie met een tekort aan bouwcapaciteit en beschikbare bouwmaterialen
- Door krapte op de arbeidsmarkt onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel

## Risicoparagraaf

- Een toenemend aandeel kwetsbare bewoners
- Betaalbaarheid voor onze bewoners staat in brede zin onder druk
- Majeure veranderingen van rente en inflatie.

Stijgende bouwkosten in combinatie met een tekort aan bouwcapaciteit en beschikbare bouwmaterialen identificeren we als ons top-risico. Bouwcapaciteit zien we in brede zin; het gaat daarbij zowel om de capaciteit in de gehele bouw- en onderhoudssector, als de beschikbaarheid en kwaliteit van de dienstverlenende capaciteit bij met name onze gemeenten op het gebied van RO-procedures en toezicht. Onze beheersmaatregelen op dit risico zijn (blijvend) verhoogde inzet van onze ontwikkelcapaciteit (op de afdeling Projectontwikkeling) en een proactieve inzet bij het ambtelijk en bestuurlijk overleg bij vooral de gemeenten en wanneer van toepassing de provincie. Waarbij we niet schromen om onze gemeenten aan te bieden de capaciteit te helpen leveren. We hebben minder invloed op de beschikbaarheid van bouwmaterialen. Hierbij zijn we vooral afhankelijk van de effecten van buitenlandse ontwikkelingen. Deze volgen we uiteraard scherp en waar mogelijk anticiperen we door proactieve samenwerking met onze bouwers.

Het risico van onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel door krapte op de arbeidsmarkt is iets waar we thans bijna dagelijks tegenaan lopen. Dit vereist een flexibele inzet op het gebied van werving en selectie en een zwaardere ondersteuning van de organisatie op het gebied van HRM in het algemeen dan in het verleden. Vandaar dat we inzetten op een zowel

kwantitatieve als kwalitatieve verruiming van de capaciteit van onze afdeling P&O om de gevolgen van dit risico te mitigeren.

Het risico van een toenemend aandeel van kwetsbare bewoners is onverminderd hoog. De ontwrichtende werking van de pandemie heeft relatief harder toegeslagen bij kwetsbaren. Hoewel het aandeel kwetsbaren in absolute en relatieve zin toeneemt, zijn er geen nieuwe groepen kwetsbaren die een beroep (gaan) doen op onze dienstverlening. Wel zien we dat het toegenomen aantal doelgroepen waar we ons op richten verdringingseffecten kan hebben. Er is hierbij een nieuwe mogelijke beheersmaatregel: we kunnen binnenkort de voorrang voor bewoners met laag inkomen op woningniveau aanpassen om daarmee een betere mix te creëren van bewoners binnen complexen waar nu een clustering van problematiek ontstaat.

Qua betaalbaarheid behoren we landelijk tot de top 6 van woningcorporaties als je kijkt naar de afslag op de markthuur. Wel hebben we nog altijd een gemiddeld hoge huur, waar ook een gemiddeld hogere kwaliteit tegenover staat. Echter, door de hoge inflatie bij in het bijzonder de energielasten zien we inmiddels toenemende betalingsproblemen bij onze bewoners. We beheersen dit risico door een vroege signalering en door een consequente en gerichte persoonlijke benadering van onze bewoners met een betalingsachterstand, waarbij we ons tot het uiterste inspannen om huisuitzettingen te voorkomen.

## Risicoparagraaf

Inflatie is voor onze financiële sturing van cruciaal belang. Na een jaar waarin we eindigden met een record-inflatie, zien we de invloed daarvan op al onze inkoop. De bevrozing van de huren in 2021 en de in 2023 of 2024 komende huurverlaging voor huishoudens (bewoners) met inkomens =< 120% bijstandsniveau, betekent een stevige aanslag op de financieringsruimte voor nieuwe woningen en verbetering van de bestaande woningvoorraad. We rekenen daarom met een voorzichtige huurprijsontwikkeling van gemiddeld 2% in onze langetermijnverwachtingen.

De afgelopen jaren werden gekenmerkt door een aanhoudend lage rentestand. We hebben hiervan gebruik kunnen maken, doordat we een relatief groot deel van onze leningenportefeuille hebben kunnen aflossen, waarbij we de herfinanciering hebben gerealiseerd tegen lage rentetarieven. De rente is het afgelopen jaar (eindelijk) gestegen en deze trend lijkt zich nog voort te zetten. We hebben onze leningenportefeuille inmiddels zodanig gestructureerd dat we nu 2,7% gemiddelde rente betalen over het vreemde vermogen en een goed gespreide vervalkalender hebben. Daarmee hebben we de kwetsbaarheid van ons businessmodel de afgelopen periode kunnen verminderen.

Qua financiële instrumenten doen we de beheersing van het renterisico zoveel mogelijk door een goede afstemming van de leningenportefeuille op samenstelling en restant levensduur van de vastgoedportefeuille. We willen niet te veel renteconversies of aflossingen in een jaar, maar er moet ook enige beweging mogelijk zijn om aanpassingen door te voeren.

In 2022 hebben we geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ingezet. In de jaarrekening gaan we nader in op de stand van zaken rond onze derivatenportefeuille (payer swaps en roll-over-leningen waarvan de laatste in 2013 is afgesloten) en op de risico's rond financiële instrumenten en prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's.

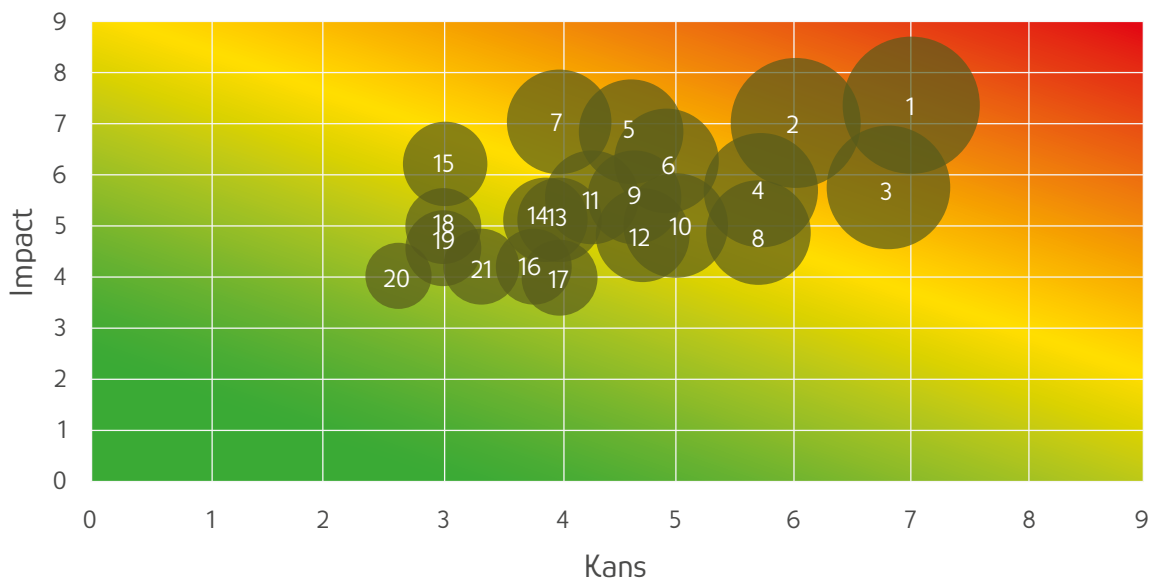
### ***We hebben de belangrijkste risico's in beeld***

Het samenspel van externe factoren met onze ambities en risk appetite is bepalend voor de strategische risico's die wij lopen. In onderstaande kans-impact-analyse hebben we de belangrijkste risico's weergegeven. Voor de top vijf geldt dat we daar dagelijks of op korte termijn last van ervaren of nadrukkelijk aandacht aan moeten besteden.



# Risicoparagraaf

## Risicobeoordeling



## 2022

Nr.	Risico	Kxl Score
1	<i>Stijging bouwkosten in combinatie met een tekort aan bouwcapaciteit en beschikbare bouwmaterialen</i>	50
2	Onvoldoende beschikbaarheid van ontwikkel- en nieuwbouwlocaties	48
3	<i>Door krapte op de arbeidsmarkt onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel</i>	47
4	Toenemend aandeel kwetsbare bewoners	44
5	Betaalbaarheid bewoner onder druk	43
6	Niet realiseren van maatschappelijke opgave	41
7	Majeure veranderingen in rente en inflatie	41
8	Onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen	42
9	Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	41
10	Te ambitieuze duurzaamheid opgave	37
11	<i>De leefbaarheid in wijken komt verder onder druk als gevolg van verschillende maatschappelijke ontwikkelingen</i>	36
12	Onaantrekkelijkheid corporatie sector als werkgever	33
13	Toenemende lastendruk van 'overheidswege'	33
14	Onvoldoende aanpassingen aan klimaatveranderingen	33
15	Toekomst bestendigheid corporatie model	22
16	Onvoldoende innovatief ICT vermogen	23
17	Toename veiligheidsincidenten	21
18	Afbrokkelende financiële solidariteit in het stelsel	17
19	Onverwachte demografische ontwikkelingen	19
20	Negatieve beeldvorming; afbreuk maatschappelijk draagvlak	16
21	Beperking toegang tot financiering	15

## Risicoparagraaf

### **Onvoldoende locaties voor nieuwbouw beschikbaar en Niet realiseren maatschappelijke opgave**

Wij zien de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen als de belangrijkste opgave in ons werkgebied en we hebben dan ook een stevige nieuwbouwambitie. De toenemende bouwkosten in combinatie met beperkte beschikbare bouwcapaciteit en bouwmaterialen plus de beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties zijn de belangrijkste risico's die deze doelstelling bedreigen. We beperken het risico van stijgende bouwkosten door een scherpe uitvraag en een kritische beoordeling van eisen (om stapeling te voorkomen). De beoordeling van rendementen doen we ook project-overstijgend, om projecten met een hoog maatschappelijk effect en een laag financieel rendement alsnog te kunnen realiseren. Inmiddels heeft de overspannen (koop) woningmarkt ook effect op de uitstroom vanuit de sociale huur. Er zijn steeds minder bewoners die de overstap naar een koopwoning kunnen maken. Dit heeft een drukkend effect op onze mutatiegraad en daarmee op de mogelijkheid van nieuwe bewoners om in te stromen. We blijven ons inzetten voor starters, bijvoorbeeld met behulp van loting.

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

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

We zien het toegenomen risico van het niet realiseren van de maatschappelijke opgave vooral als een risico op de lange termijn (2030+), als gevolg van het toegenomen risico van veranderingen (stijging) in inflatie en rente (zie hiervoor) en de voortdurende krapte op de arbeidsmarkt

### **Toenemend aandeel kwetsbare bewoners**

Bewoners met een zorgvraag en kwetsbare bewoners wonen langer zelfstandig thuis, maar ook is er een stijgend aantal bewoners dat uitstroomt uit de maatschappelijke opvang. Door cumulatie van kwetsbare groepen in sommige complexen of buurten ontstaat een afnemend gevoel van gedeelde verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid in de wijken. Om dit risico te beheersen blijven we intensief inzetten op de samenwerking met gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, politie en bewonersorganisaties. De extra inzet op leefbaarheid in complexen en wijken is noodzakelijk. Behalve samenwerking met (lokale) partijen willen we ook de bewonersbetrokkenheid bevorderen en de wooncomplexen schoon, heel en veilig houden.

## Risicoparagraaf

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

De afgelopen jaren was er voortdurend sprake van een toename van het aantal veiligheidsincidenten op het gebied van IT en data. Daarom achten we dit risico gestegen. Het lijkt erop dat dit meer een zekerheid is geworden dan een risico en er is duidelijk sprake van een wapenwedloop. De beheersing hiervan doen we door een bewuste afweging van gebruiksgemak en (data-) veiligheid bij de inrichting van onze applicaties en een intensivering en uitbreiding van beveiligingsmaatregelen.

### ***We beheersen de tactische en operationele risico's***

Voor onze reguliere bedrijfsprocessen geldt dat we in control willen zijn. In het algemeen realiseren we onze doelstellingen (of weten we hoe het komt als dat niet het geval is). We constateren dat onze interne beheersing te lijden heeft gehad van de enorme aandacht die intern aan de organisatorische en administratieve fusie is besteed en door het feit dat we een jaar lang in twee gescheiden systemen zijn blijven werken. Daarom richten we ons in 2023 nadrukkelijk op een verbeterslag hierin.



## Toelichting jaarrekening

### **We zetten ons vermogen maximaal in**

*Als corporatie bedienen we bijna 40.000 inwoners van het Groene Hart met ruim 16.500 verhuurbare eenheden en ongeveer 154 medewerkers (in Fte), waarvan 138 in loondienst. De gehele corporatiesector wordt geconfronteerd met de uitstroom van oudere medewerkers. Het aantrekken van nieuwe medewerkers verloopt moeizaam.*

*De krappe woningmarkt vraagt om een optimale inzet van menselijk kapitaal en geld om nieuwe woningen te realiseren om het tekort aan woningen met een lage huurprijs te verminderen. Cazas Wonen levert een belangrijke meerwaarde voor haar bewoners met een 'korting' op de maximale huurprijs van gemiddeld 30% en een onderhoudsbeleid gericht op verbetering van kwaliteit en duurzaamheid. Hiermee realiseren we een hoog maatschappelijk rendement terwijl ons financiële rendement precies genoeg is om dit beleid voort te zetten.*

### **Ons eigen vermogen neemt af**

Ons eigen vermogen is in 2022 gekrompen met € 181,8 miljoen naar € 2.633,3 miljoen. Deze ontwikkeling komt door een waardedaling van onze vastgoedportefeuille van € 203,7 miljoen. Daar staat een positief operationeel resultaat na belastingen tegenover van € 21,9 miljoen.

Onze portefeuille vastgoed in exploitatie is ultimo 2022 per saldo € 120,6 miljoen minder waard dan ultimo 2021. De afname komt door ontwikkelingen in de woningmarkt en de rekenmethodiek. De autonome mutatie van ons bezit bedraagt daarmee in 2022 +/- 4% (2021: +17,3%). Daar staat een toename tegenover van € 16 miljoen door mutaties in de voorraad als gevolg van nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop.

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2022 € 204.227 (2021: € 213.067). Bij een gemiddelde leegwaarde van € 325.162 (2021: € 332.997), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 62,8% (2021: 64,0%). De gemiddelde markthuur per woning bedraagt € 1.087 (2021: € 1.062), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 610 (2021: € 589) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 27,9 (2021: 30,0).

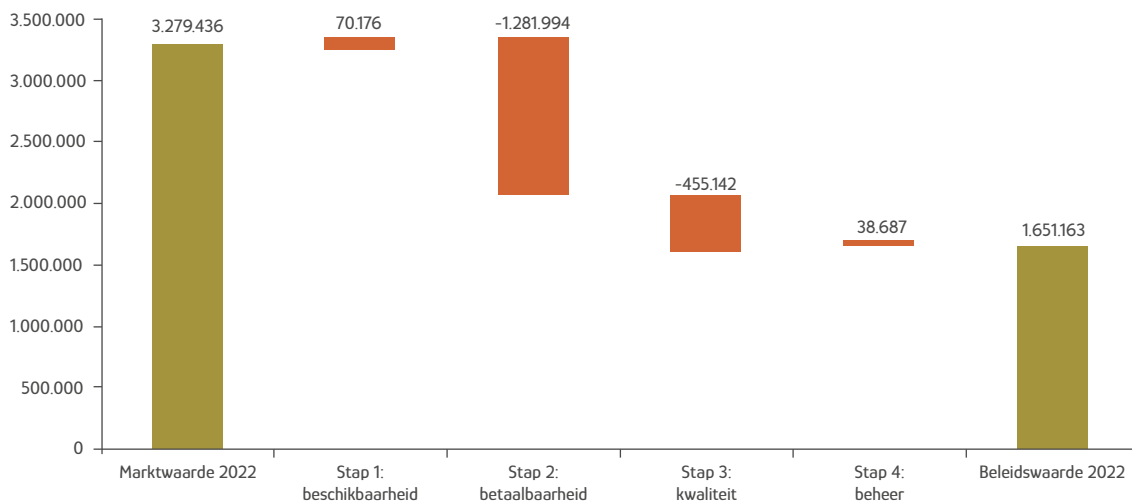
### **De beleidswaarde is toegenomen**

De beleidswaarde is vooral van belang voor de beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of wij nieuwe leningen kunnen aantrekken voor de investeringen die we doen. In tegenstelling tot de marktwaarde is de beleidswaarde (in 2022) sterk gestegen. Eind 2022 bedraagt de beleidswaarde € 1.651,2 miljoen (2021: € 1.417,3 miljoen), of circa € 101.000 per verhuureenheid (2021: € 87.000).

## Toelichting jaarrekening

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde ultimo 2022 kan als volgt worden weergegeven.

### Verloop van marktwaarde naar beleidswaarde (x €1.000)



#### Verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde nader toegelicht

Het verloop van marktwaarde (€ 3.279,4 miljoen) naar beleidswaarde (€ 1.651,2 miljoen) gaat in vier stappen.

1. De eerste stap is een plus van € 70,2 miljoen (2021: € 72,3 miljoen) voor beschikbaarheid. Door de lage huurprijs en daarmee de relatief hoge huurpotentie, is de marktwaarde van doorexploiteren bijna net zo hoog als uitponden. Doordat in deze stap ook de overdrachtskosten in de marktwaarde vervallen is er per saldo sprake van een positief effect op de waarde.
2. De huurpotentie blijkt ook uit de grootste aanpassing in de tweede stap van € 1.282 miljoen (2021: € 1.568 miljoen) voor betaalbaarheid als gevolg van de lage huurprijs. In deze tweede

stap zat, tot vorig jaar, ook de aanpassing in de toekomstige verhuurderheffing, wat vorig jaar nog leidde tot een afslag van € 22,8 miljoen. Door het afschaffen van de verhuurderheffing is deze afslag vervallen, waarmee het grootste effect op de toename van de beleidswaarde ten opzichte van vorig jaar wordt verklaard.

3. Daarnaast zorgt het doorexploiteren voor een hogere onderhoudslast die als aanpassing voor kwaliteit wordt gewaardeerd op € 455,1 miljoen (2021: € 457,7 miljoen).
4. De aanpassing, in de laatste stap naar onze eigen norm voor beheerkosten, leidt tot een kleine opslag van € 38,7 miljoen (2021: +/- € 29,4 miljoen).

## Toelichting jaarrekening

### De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen

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

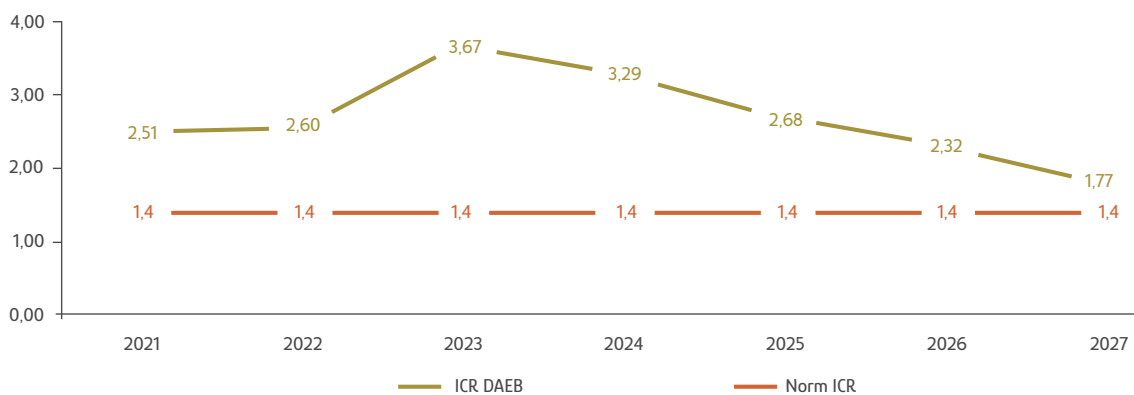
De marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen deze waardebegrippen (€ 1.628,3 miljoen) is de maatschappelijke bestemming van ons vermogen. In 2021 bedroeg dat verschil nog € 1.982,7 miljoen. De afname van de maatschappelijke bestemming komt door de daling van de marktwaarde (€ 120,6 miljoen) en de stijging van de beleidswaarde (€ 233,9 miljoen).

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

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

De kasstroom uit exploitatie, afgezet tegen de rentelast, geeft onze interest coverage ratio weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. Het planmatige onderhoudsprogramma van de afgelopen jaren, gaf een stevige druk op de ICR. De rentelast blijft, door het relatief lage rentetarief bij herfinanciering van de bestaande leningenportefeuille en nieuwe leningen voor ons investeringsprogramma, betaalbaar vanuit de exploitatiekastroom. In onderstaande grafiek wordt het verloop van de ICR weergegeven.

### Interest coverage ratio



## Toelichting jaarrekening

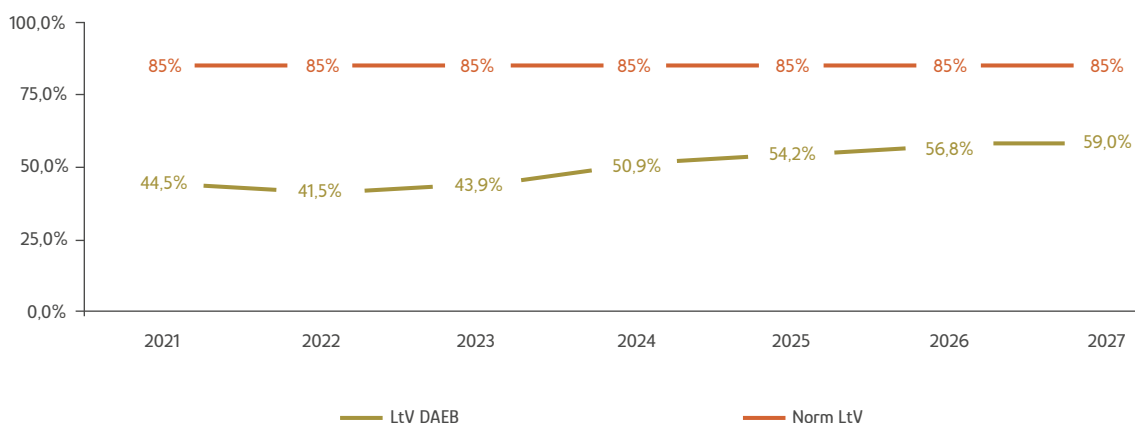
Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan to value (LtV) van belang.

In 2022 hebben we € 31 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (2021: € 20,1 miljoen) en € 20 miljoen in de bestaande woningvoorraad (2021: € 22,9 miljoen). Daarnaast hebben we de terugkoopverplichting van woningen, die we eerder onder voorwaarden hadden verkocht, voor € 4,6 miljoen afgelost. Deze woningen zijn weer aan de sociale woningvoorraad toegevoegd of verkocht zonder voorwaarden. De investeringen en de terugkoop hebben we voor 45% (2021: 58%) met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is hierdoor toegenomen met € 29,5 miljoen tot € 624,6 miljoen. Daarnaast zien we de stijging van de beleidswaarde, daardoor daalt onze LtV DAEB hiermee van 44,5% naar 41,5%.

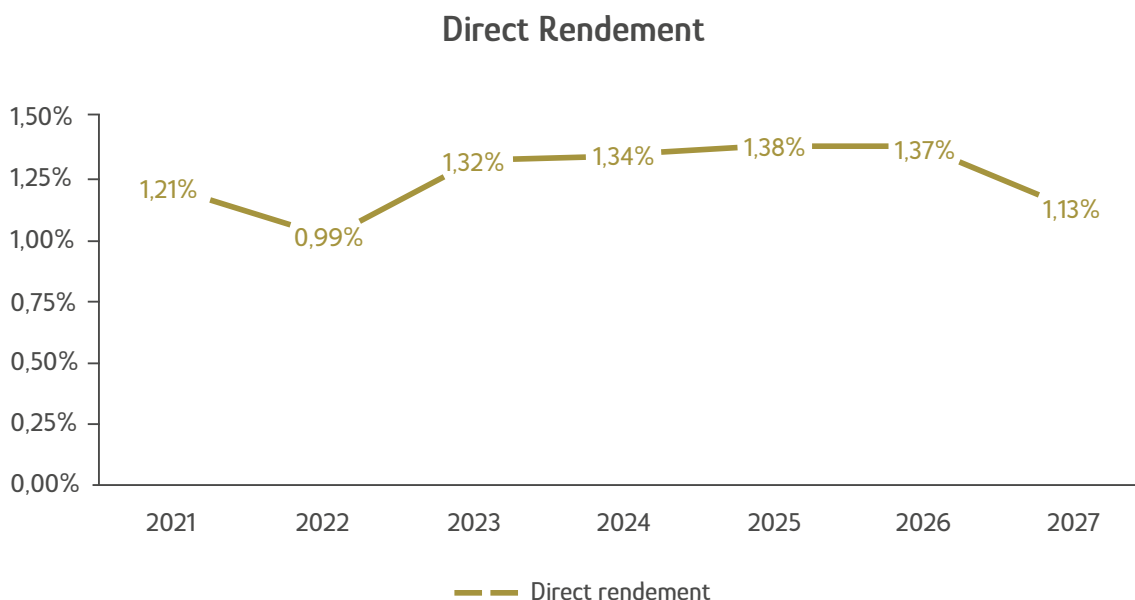
De komende periode, van 2023 tot en met 2027, rekenen we voor Cazas Wonen met een investeringsvolume van ruim € 611,2 miljoen (€ 340 miljoen nieuwbouw en € 271,2 miljoen verbeteringen van de bestaande woningvoorraad). Dit is gebaseerd op gemiddeld 300 nieuwbouwwoningen per jaar en ruim 700 woningverbeteringen per jaar.

Naast ons investeringsprogramma handhaven we de verkoopstop en ons gematigde huurbeleid. Hierdoor laat onze LtV, na de daling in 2022, weer 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



## Toelichting jaarrekening



De dekkingsratio geeft weer hoe de marktwaarde van de leningenportefeuille zich verhoudt tot de marktwaarde van het vastgoed. De marktwaarde van de leningenportefeuille (€ 585,9 miljoen) is ultimo 2022 lager dan de nominale waarde (€ 624,6 miljoen) door de stijgende markttrente. De dekkingsratio blijft, door de hoge marktwaarde van het vastgoed, echter met 18,3% ruimschoots onder de norm van 70%.

Door de sterke stijging van de marktwaarde van ons bezit over 2021 en een lagere exploitatiekasstroom (door relatief hoge onderhoudsuitgaven) zien we in 2022 een dip in het rendement. Als de exploitatiekasstromen vervolgens weer toenemen, stijgt het direct rendement mee. De hoge marktwaarde houdt het rendement onveranderd laag.

### Van marktconform naar maatschappelijk rendement

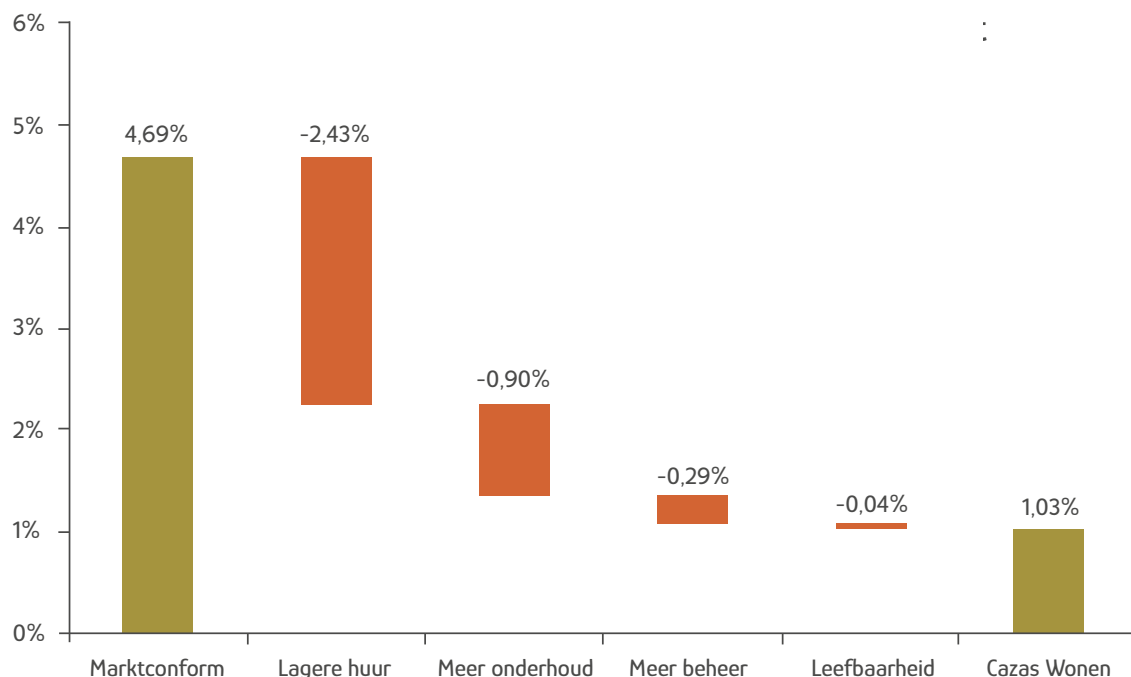
Als we ons rendement afzetten tegen een marktconform rendement, is duidelijk dat we met onze huurkorting het grootste maatschappelijk rendement realiseren. Afgezet tegen de marktwaarde van ons vastgoed, laten we daarmee 2,4% rendement liggen, gemiddeld € 4.881 per vhe per jaar.

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 1,23% rendement of € 2.469 per vhe per jaar.

In kasstromen gemeten zou een marktconform rendement ons € 9.408 per gewogen verhuureenheid per jaar opleveren. Wij realiseerden in 2022 een positieve kasstroom van € 2.058 per vhe.



## Toelichting jaarrekening



### Operationeel resultaat hoger dan begroot

Ons operationeel resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 26,3 miljoen hoger dan de begroting (€ 24,5 miljoen) en hoger dan vorig jaar (€ 15,8 miljoen).

Het positieve verschil in exploitatie, ten opzichte van de begroting van € 1,8 miljoen, wordt voornamelijk veroorzaakt door twee posten, € 8 miljoen hogere onderhouds-activiteiten en € 10,6 miljoen lagere directe operationele lasten exploitatie bezit.

We realiseren dit jaar € 8 miljoen meer onderhoud dan begroot. Dit komt met name door het instandhoudingsdeel van de groot onderhoudsprojecten (€ 3,5 miljoen). Daarnaast zijn de kosten voor het reguliere mutatieonderhoud € 2,2 miljoen hoger. Het aantal mutaties is nagenoeg gelijk aan vorig jaar en aan de begroting, de kosten per mutatie lagen echter fors hoger. Het reparatieonderhoud is € 1 miljoen hoger dan begroot. Het planmatig en contractonderhoud zijn samen € 0,5 miljoen hoger dan begroot, en ook de toegerekende beheerlasten zijn € 0,5 miljoen hoger.

## Toelichting jaarrekening

De directe exploitatiekosten komen lager uit door een lager te betalen bedrag aan verhuurderheffing (€ 10,5 miljoen). De lagere verhuurdersheffing wordt veroorzaakt door een lagere heffingspercentage, waarbij in de begroting nog niet mee was gerekend (€ 5,7 miljoen) en de regeling vermindering verhuurdersheffing die € 3 miljoen hoger is dan mee is gerekend in de begroting.

De organisatiekosten zijn € 1,1 miljoen hoger dan begroot door toevoeging van meer FTE aan het management en de hogere kosten voor inleen van personeel op vacatures en (fusie)projecten.

Er is voor € 0,9 miljoen minder aan kosten omtrent leefbaarheid uitgegeven, door het uitstellen van het opknappen van tuinen in IJsselveld-Oost (IJsselstein).

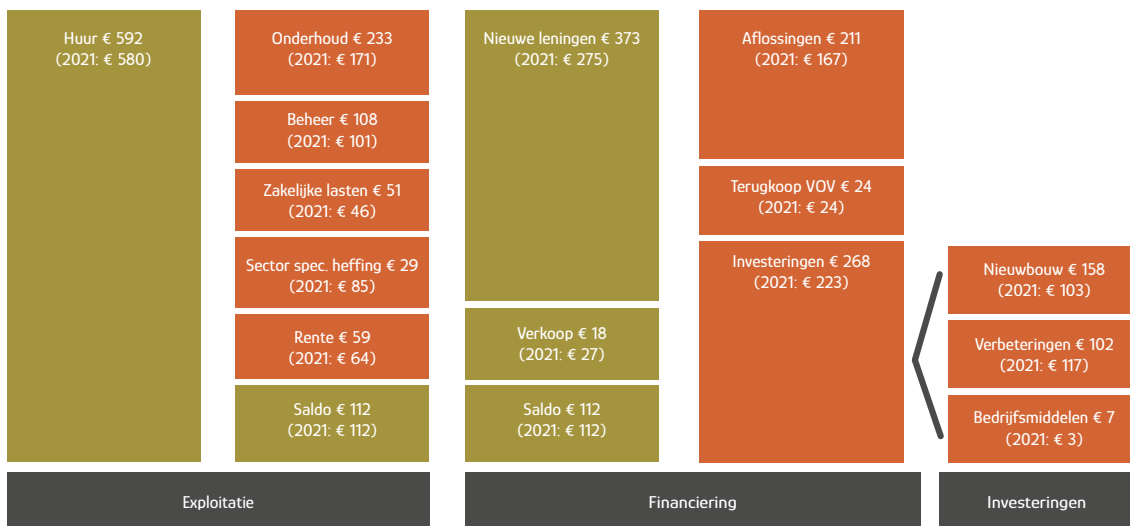
Het verschil in het resultaat voor belasting met de begroting van € 205,3 miljoen, wordt in belangrijke mate bepaald door de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille met +/- € 207,5 miljoen ten opzichte van de begroting.

De belastinglast valt € 0,3 miljoen lager uit dan begroot als gevolg van de lagere dan voorziene stijging van de WOZ-waarden. Daarnaast is van de onderhoudsprojecten, het deel dat fiscaal gezien als onderhoud moet worden aangemerkt, aanmerkelijk hoger uitgevallen. De verlaging van de acute last over voorgaande jaren van € 0,8 miljoen en de mutaties in de latente belastingen van € 1,1 miljoen waren niet begroot.

In de toelichting van de jaarrekening (enkelvoudige winst- en verliesrekening) gaan we nader in op de ontwikkelingen ten opzichte van vorig jaar. De resultaten van 2022 in vergelijking met begroting en 2021 kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

Resultaten (x 1.000)	Realisatie 2022	Begroting 2022	Vershil begroting realisatie	Realisatie 2021
Exploitatie	44.789	42.808	1.981	42.113
Overige activiteiten	146	107	39	-72
Overige organisatiekosten	-5.713	-4.605	-1.108	-12.675
Leefbaarheid	-1.855	-2.773	918	-1.664
Rente	-11.162	-11.000	-162	-12.067
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>26.205</b>	<b>24.537</b>	<b>1.668</b>	<b>15.635</b>
Netto resultaat verkoop	646	489	157	1.651
Waardeveranderingen	-203.684	3.769	-207.453	506.982
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>-176.832</b>	<b>28.795</b>	<b>-205.627</b>	<b>524.268</b>
Belastingen en resultaat deelnemingen	-4.995	-5.321	326	-1.983
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>-181.827</b>	<b>23.474</b>	<b>-205.301</b>	<b>522.285</b>

## Toelichting jaarrekening



### Waar besteden we de huurinkomsten aan?

Hoe besteden wij nu de huur die onze bewoners maandelijks betalen? Gemiddeld ontvangen wij € 592 huur per woning per maand. Daar betalen we het onderhoud aan de woningen (€ 233), onze medewerkers en organisatiekosten (€ 108), zakelijke lasten (€ 51), de verhuurderheffing (€ 29) en rente (€ 59) van. Van de huur blijft dan € 112 over. Dit hebben we aangewend voor de financiering van investeringen in nieuwbouw en verbetering van de bestaande woningen.

We besteedden in 2022 gemiddeld per woning per maand € 268 aan het investeringsprogramma en we hebben leningen afgelost voor € 211 gemiddeld per maand. Daarnaast kochten we voor gemiddeld € 24 woningen terug die wij in het verleden onder Koopgarant verkocht hebben.

Samen met de operationele kasstromen (€ 112) en de beperkte opbrengst van verkopen

(€ 18) hebben we gemiddeld € 373 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 2022 hebben we € 41,5 miljoen (2021: € 35 miljoen) van onze leningenportefeuille afgelost en € 75 miljoen (2021: € 55 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken.

Van de aflossingen was een bedrag van € 2,5 miljoen een vervroegde aflossing. Het restant, € 39 miljoen, bestond uit reguliere contractueel overeengekomen aflossingen.

## Toelichting jaarrekening

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

### **Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen**

#### *Uitvoering reglement financieel beleid en beheer*

Conform de Woningwet en het BTIV moet Cazas Wonen beschikken over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en

beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgelegd voor beleggingen en derivaten.

#### *Uitvoering andere reglementen*

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

#### *Overzicht verbonden ondernemingen*

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2022 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

- Providence B.V. – Aandeel Cazas Wonen 100%  
Providence B.V. is een 100% dochter van Cazas Wonen en is meegekomen vanuit de fusie met Woningstichting Provides. Providence B.V. werd opgericht ten behoeve van de projectontwikkeling van onroerende zaken in de regio IJsselstein en Utrecht. De waardering van de deelneming vindt plaats tegen netto vermogenswaarde en bedraagt

## Toelichting jaarrekening

per ultimo 2022 € 3.276.653.

- WoningNet B.V. - Aandeel Cazas Wonen 2,82%  
WoningNet voert voor Cazas Wonen de woonruimteverdeling uit. In WoningNet is een deelneming verworven die in verhouding staat tot de grootte van Cazas Wonen ten opzichte van andere deelnemende corporaties. Hierdoor kunnen we de diensten van WoningNet BTW vrij afnemen. Cazas Wonen heeft een deelname van € 126.519 in WoningNet. In de jaarrekening is deze deelneming verantwoord tegen nominale waarde.
- Coöperatie Smart Finance B.A. – aandeel Cazas Wonen 2,04%  
Cazas Wonen participeert sinds 2013 in de Coöperatie Smart Finance door de toepassing van de Starters Renteregeling (per eind 2013). De entreekosten voor de Startersrenteregeling bedroegen € 15.000. De uitvoering van die regeling is belegd bij een 100% dochtermaatschappij van de coöperatie, Social Finance NV. Per afgesloten startersrentelening betaalt Cazas Wonen 1,2% van het hypotheekbedrag en € 520 aan Social Finance NV. Cazas Wonen heeft stemrecht in de ledenraad van de Coöperatie. Bij start deelname van Cazas Wonen namen 45 corporaties deel in de coöperatie. Iedere corporatie heeft één stem.

## *Toelichting jaarrekening*

### **Bestuursverklaring**

Het bestuur van Casas Wonen verklaart dat Casas Wonen in 2022 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, 24 mei 2023

Bestuur Casas Wonen

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

3

# *Ondernemingsraad*

## Ondernemingsraad

### Nieuwe schoenen

Afgelopen jaar 2022, was het eerste jaar van Cazas Wonen. De fusie werd een feit. En behalve dat de beide ondernemingsraden samensmolten tot één OR, gingen we binnen Cazas zoveel mogelijk aan de slag als één nieuwe organisatie. En ondanks dat het perspectief van één Cazas Wonen er goed uitziet, ziet de ondernemingsraad ook dat het daadwerkelijk aan de slag gaan als één organisatie op de werkvloer nog erg lastig is. Het beeld dat de OR heeft, laat zich het beste vergelijken met nieuwe schoenen. De nieuwe schoenen zien er mooi uit, maar ze lopen nog niet echt lekker.

*“Op nieuwe schoenen loop je niet direct een halve marathon.”*

We horen terug van collega's dat het nog onduidelijk is welke richting we met Cazas Wonen opgaan. Een aantal collega's heeft het afgelopen jaar nog gedeeltelijk in hun oude functie gewerkt van voor de fusie. De gescheiden werkomgevingen waren daarvan de grootste veroorzaker. Er wordt in bepaalde mate een taak- en rolonduidelijkheid ervaren. Nieuwe schoenen moet je inlopen, maar het is wel frustrerend als je onnodige meters moet lopen op schoenen, die nog niet ingelopen zijn.

Op nieuwe schoenen loop je niet direct een halve marathon. We waarderen de collega's die gewerkt hebben aan het samenvoegen van de digitale systemen en hiermee al bij de start van Cazas Wonen een grote inspanning hebben geleverd.



Het uitstellen van de livegang van het samenvoegen van de digitale systemen van september '22 naar februari '23 maakte dat de halve marathon werd verlengd naar een hele marathon. Het was soms zoeken naar de balans tussen energie-gevende en energie-vragende werkzaamheden.

Helaas waren er het afgelopen jaar ook collega's die besloten dat de nieuwe schoenen ze niet meer pasten. Ze verlieten Cazas Wonen, waardoor kennis en ervaring verdwijnt. Anderzijds geeft dit ook kansen voor nieuwe medewerkers en de frisse blikken die zij hebben. Ook gaf de fusie kansen voor medewerkers die binnen Cazas een nieuwe functie en uitdaging hebben gevonden.

Binnen de OR hebben we het afgelopen jaar verschillende wisselingen gehad. We zijn dankbaar dat er steeds weer collega's zijn die de handschoen oppakken om mee te denken over de ontwikkeling van de organisatie. Via deze weg willen we ook alle voormalige OR-leden danken voor hun waardevolle bijdrage in de ondernemingsraad in het afgelopen jaar.

In 2022 heeft de OR diverse onderwerpen besproken met het bestuur. Omdat medewerkers in het eerste jaar van de nieuwe organisatie met veel veranderingen te maken kregen in hun dagelijks werk, heeft de OR gekozen voor zowel



## Ondernemingsraad

een monitorende als actieve en meedenkende rol, in het bijzonder bij:

- de verdere organisatieontwikkeling na de fusie;
- het welzijn van medewerkers, en personele regelingen.

*“In 2023 blijven we met het bestuur en collega’s in overleg om Cazas Wonen nog meer vorm te geven.”*

Zo was de OR onder meer betrokken bij het opstellen van het profiel van de manager Strategie en Beleid, voordat de werving van deze nieuwe collega begon. Ook gaf de OR advies over het mobiliteitsbudget. Hiermee maakt Cazas Wonen milieubewust woon-werkverkeer mogelijk, inclusief de eerste aanzet voor hybride werken.

Verder is de OR betrokken bij de health check, een preventief medisch onderzoek. We moedigden collega’s aan om hieraan mee te doen. De uitkomsten helpen ons om de vitaliteit van medewerkers te vergroten.

In 2023 blijven we met het bestuur en collega’s in overleg om Cazas Wonen gezamenlijk nog meer vorm te geven als professionele organisatie en als prettige werkomgeving voor medewerkers. De OR heeft daarbij voor zichzelf de volgende speerpunten vastgesteld:

1. Verbeteren van de onboarding van nieuwe medewerkers, zodat zij zich snel thuis voelen in de organisatie en goed ingewerkt worden.
2. Zorgen voor een goede opvolging van de uitkomsten van de health check, zodat medewerkers vitaal hun werk blijven doen.
3. Duidelijke afspraken over hybride werken na corona, zodat er een goede balans is tussen thuiswerken en elkaar ontmoeten op kantoor voor werkoverleg.
4. Doorontwikkeling van gebiedsgericht werken, zodat het werk achter de schermen goed is georganiseerd en we bewoners in de wijken uitstekend van dienst kunnen zijn.

De werkwijze van de OR is erop gericht om:

- zo vroeg mogelijk mee te denken met het bestuur over inhoudelijke dossiers,
- een eigen visie te ontwikkelen op onderwerpen en
- hierover regelmatig contact met collega’s te onderhouden.

We hebben daarmee de intentie om verder te groeien in onze rol en proactief bij te dragen aan Cazas Wonen.

### **Corné Venema**

Voorzitter ondernemingsraad

4

# *Verslag van de Raad van Commissarissen*

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Inleiding

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.

2022 was een jaar van vernieuwen. Niet alleen was dit het eerste jaar als Cazas Wonen, het was ook het eerste jaar waarin een nieuwe Directeur-bestuurder en een nieuw MT hard aan de slag waren om van de fusie een succes te maken. Als toezichthouder zagen we dat op verschillende fronten. De Raad heeft actief meegedacht met en gewerkt aan het door de organisatie opgezette Koersplan. Het Koersplan geeft richting aan de organisatie na de fusie.

Op het gebied van nieuwbouw, sloop-nieuwbouw en renovatie zijn veel initiatieven gestart en ook gerealiseerd, waardoor we de komende jaren waar kunnen maken wat we met de fusie beoogden: meer en sneller nieuwe woningen bouwen. Dat is in 2022 nog niet in harde cijfers te zien. Daarvoor hebben de projecten een te lange aanlooptijd, maar in de toekomst komen er veel mooie projecten aan in praktisch alle gemeenten waar wij actief zijn.

Ook is er veel ingezet op betaalbaarheid, door prudent om te gaan met de huurverhoging. De energiecrisis maakte betaalbaar wonen voor onze bewoners – en eigenlijk voor alle Nederlanders – actueler dan ooit. Er is en wordt door Cazas Wonen stevig ingezet op verduurzamen. De komende jaren zullen we dat onder meer terugzien in een aantal grote renovatieprojecten in IJsselstein. Daarvoor zijn in 2022 belangrijke stappen gezet in de voorbereiding. Zodanig dat



met een aantal grote projecten waarschijnlijk in 2023 al gestart kan worden. Daarnaast heeft de organisatie, samen met belanghouders zoals de gemeenten, onze bewoners eind 2022 met een voorlichtingsbrochure, via de website, nieuwsbrieven en tijdens bijeenkomsten op weg geholpen om snel het juiste loket te vinden voor hulp en ondersteuning. Een hele praktische en succesvolle benadering.

Op de achtergrond hebben wij gezien, dat de stappen om te komen tot het verder versterken van de dienstverlening, veel inzet hebben gevegd. De organisatie kreeg niet alleen te maken met het samenvoegen van de systemen van de fusiepartners. Ook moest er overgestapt worden op een nieuw primair systeem. Die samenloop maakte van de integratie een uitdaging, maar bood ook kansen om toekomstbestendige keuzes te maken. Daardoor is onze dienstverlening op termijn gewaarborgd en leidt dat er uiteindelijk toe dat we meer tijd krijgen voor dienstverlening op maat voor bewoners die dat nodig hebben.

Ook als Raad werkten we voor het eerst vier seizoenen in een nieuwe samenstelling. Dat bracht nieuwe dynamiek. We kunnen constateren dat we in die samenwerking nieuwe inzichten hebben gekregen om de organisatie te ondersteunen en uit te dagen om van de fusie een succes te maken. Daarvan doen wij hierna verslag.

### Mr. C.E. Schouten

Voorzitter Raad van Commissarissen  
Cazas Wonen

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### **Over besturen en toezicht houden**

#### **De Governancecode Woningcorporaties 2020**

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en ziet erop toe dat Cazas Wonen de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. De Raad onderschrijft de principes van de code en leeft alle bepalingen daarvan na. Deze en andere relevante stukken vindt u terug op de website van Cazas Wonen.

#### **Verantwoordelijkheden Raad van Commissarissen**

##### *Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord*

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de Directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Cazas Wonen. Hierin adviseert de Raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast geeft de Raad opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en is medeopdrachtgever voor de visitatie. Dit jaar is Raeflex gevraagd om de maatschappelijke visitatie uit te voeren. Een commissie bestaande uit Directeur-bestuurder en leden van de RvC zijn betrokken bij de voorbereidingen. Begin 2023 wordt de visitatie afgerond. De visitatieperiode strekt zich voor oud-GroenWest uit van 2018 tot 2021, voor oud-Provides over 2021 en voor Cazas Wonen over 2022.

##### *Legitimatie*

Het handelen van de Raad is op basis van de bevoegdheden die in de statuten van Cazas Wonen

staan. In het reglement Raad van Commissarissen staat de werkwijze beschreven, alsmede het werken met een remuneratiecommissie en de auditcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet. De reglementen RvC, haar commissies en reglement bestuur zijn dit jaar omgezet naar Cazas Wonen en door de RvC vastgesteld.

##### *Toezichtskader*

De Raad van Commissarissen hanteert een toezichts- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de formele externe kaders, zoals Woningwet, BTIV en RTIV, de Governancecode, de rapportages van de externe toezichthouders Aw en WSW, de WNT en de Beroepsregel bezoldiging commissarissen, prestatieafspraken met de gemeenten en de vierjaarlijkse visitatierapportage. Daarnaast zijn er interne kaders, zoals de statuten, het reglement Raad van Commissarissen inclusief visie op toezicht, het bestuursreglement, het reglement financieel beleid en beheer, het treasury- en investeringsstatuut en het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling. Ten slotte omvat het de besturings- en beheersingskaders, zoals onder andere het ondernemingsplan, het meerjareninvesteringsplan, portefeuillestrategie, financieringsstrategie, het huurbeleid, het jaarlijkse activiteitenplan, de (meerjaren)begroting en treasuryjaarplan, het investeringsstatuut en het interne controleplan.

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## **Verslag vanuit de toezichhoudende rol**

### **Eigen visie op toezicht**

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

In zijn toezicht richt de Raad van Commissarissen zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan. Bij hun taakvervulling richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de bewoners en woningzoekenden en de gemeenten in het werkgebied van Cazas Wonen.

### **Toeziht op strategie**

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

Dit was het eerste jaar van Cazas Wonen. Voor de nieuwe organisatie is in 2021 een bedrijfsplan opgesteld en afgeleid daarvan het jaarplan en begroting 2022. Daarin staan de ambities voor 2022 verwoord langs vijf thema's:

- Dienstverlening
- Beschikbaarheid & betaalbaarheid
- Kwaliteit & duurzaamheid
- Leefbaarheid
- Wonen & Zorg

De Raad volgt de voortgang via de RvC-vergaderingen, door onder andere de verantwoording in de tertiaalrapportages en gesprekken met de Directeur-bestuurder en medewerkers in de organisatie.

Er zijn presentaties en excursies gehouden over verschillende thema's: excursie 'In verbinding' Molenvliet, Woerden, themasessie woningbezit en projecten groot onderhoud en nieuwbouw IJsselstein inclusief rondgang, themasessie cybersecurity, de portefeuillestrategie en het koersplan.

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

De auditcommissie bestaat uit drie leden van de Raad. Deze rapporteert haar bevindingen aan de Raad van Commissarissen en adviseert de Directeur-bestuurder onder andere over financiën, prestatie- en risicomanagement en treasury. Dit jaar is er speciale aandacht voor het project i-Merger de IT-integratie. De auditcommissie bespreekt 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 jaarrekeningen, jaarverslagen 2021 Provides en GroenWest en accountantsverslagen besproken met de Directeur-bestuurder in het bijzijn van de

## Verslag van de Raad van Commissarissen

accountant. Voorafgaand aan de RvC-vergadering op 30 maart 2022 heeft het jaarlijks gesprek tussen de Raad en de accountant plaatsgevonden. In de auditcommissie zijn als voorbereiding op de verantwoording over 2022 onder andere het controleplan en de managementletter 2022 op basis van de interim-controle van KPMG besproken. De begroting 2023 Cazas Wonen inclusief de meerjarenprognose is op 16 november 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 RvC jaarlijks de update van de strategische risico's. In 2022 is dit gebeurd in februari. Daarbij maken we gebruik van de strategische risicokaart voor de corporatiesector van Accent. Deze is voorafgaand besproken in de auditcommissie. Tegen het einde van 2022 is het proces van herziening voor 2022/2023 gestart. De jaarlijkse update van de strategische risico-inventarisatie is de basis voor de risicoparagraaf in dit jaarverslag.

Via de tertiaalrapportages ontvangen de Raad van Commissarissen en de auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de financiële en niet-financiële prestaties. Onder andere op basis van informatie van het bestuur, de organisatiecontroller en de accountant, komt de Raad tot het oordeel dat Cazas Wonen de risico's in de realisatie van de doelstellingen afdoende beheerst.

### **Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties**

#### *Algemeen*

In 2022 is de Raad periodiek geïnformeerd over de (voortgang van de) prestatieafspraken met de diverse gemeenten in het werkgebied van Cazas Wonen. Inmiddels zijn in alle gemeenten, behalve Utrecht, meerjarige afspraken gemaakt. Een aantal prestaties van de organisatie wil de Raad benoemen:

- in dit verslag is weer meer gerapporteerd op het gebied van Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's);
- er is opnieuw een goede B-score behaald op het Huurdersoordeel;
- in de Aedes Benchmark scoren wij dit jaar minder goed op het punt bedrijfslasten. Dat heeft alles te maken met de extra kosten voor de fusie en de implementatie van een nieuw ERP systeem;
- de KWH-score was één tiende lager maar bleef op het landelijk gemiddelde;
- er zijn meer dan 450 woningen verduurzaamd naar label B;
- aan bijna 2.000 woningen is duurzaam onderhoud gepleegd;
- de eerste bewonersbetrokkenheidavond na corona trok ruim 80 belangstellenden;
- in Zegveld (Woerden) werd met betrokken bewoners, verenigd in Zegveld Zorgt, De Pionier gerealiseerd. Dit betreft een complex met 23 woningen (en een gezamenlijke ruimte);
- dit jaar kon de organisatie weer volop inzetten op de interactie met belanghouders;
- het project i-Merge (IT-integratie) is in het verslagjaar op een haar na afgerond;
- in De Ronde Venen zijn twee projecten met in totaal 45 woningen opgeleverd;
- in IJsselstein zijn 30 appartementen (en twee kantoorruimten) opgeleverd (project BOKA).

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Klachtenbehandeling

Op 21 september 2022 is het jaarverslag van de regionale Klachtencommissie besproken in de vergadering van de Raad van Commissarissen. Er is aandacht besteed aan onze leerpunten en de daarna doorgevoerde procesverbeteringen.

## Toezicht op de dialoog met belanghouders

De RvC heeft kennisgenomen van de inzet die in het verslagjaar is gedaan om met verschillende groepen belanghouders in gesprek te zijn. De leden van de Raad hebben elk zelf een gemeente 'geadopteerd' en sluiten aan bij activiteiten of bijeenkomsten in de desbetreffende gemeente.

## Toezicht op verbindingen

Czas Wonen voert haar activiteiten in principe volledig uit in de stichting. Daarnaast is ze 100% eigenaar van Providence B.V. De activiteiten van de besloten vennootschap bestaan uit projectontwikkeling van onroerende zaken in de regio IJsselstein en Utrecht. De B.V. heeft sinds 2017 grondposities in IJsselstein-Zuid en IJsselstein-Noord met de intentie er op termijn vastgoed te realiseren. In de B.V. zijn dit jaar geen activiteiten ontplooid.

Daarnaast is er sprake van een beperkte verbindingenstructuur, namelijk twee verbindingen, te weten WoningNet (2,82%) en de Coöperatie Smart Finance (2,04%). Op deze verbindingen kunnen we geen invloed van betekenis uitoefenen.

## Oprichterschap externe accountant

In 2018 is KPMG benoemd als accountant voor de periode 2019 – 2022. Dit jaar heeft de vierjaarlijkse evaluatie van de accountant plaatsgevonden door bestuur en auditcommissie. De uitkomst van de evaluatiegesprekken is besproken in de vergadering van de RvC en daarna gedeeld met KPMG. De jaarlijkse contacten met de accountant verlopen als volgt:

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

## Raad van Commissarissen in werkgeversrol

### Invulling werkgeversrol bestuur

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

## Verslag van de Raad van Commissarissen

De beloning van de Directeur-bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daarvan afgeleide Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Aan de Directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen voor de Directeur-bestuurder. De nevenfuncties van de Directeur-bestuurder zijn afgestemd met de RvC.

De Directeur-bestuurder heeft in overleg met de RvC een Directeur-bestuurder prestatiecontract voor 2022 opgesteld. De voortgang en realisatie van de geformuleerde ambities is onder andere gevolgd via de reguliere managementrapportagestructuur, maandelijkse gesprekken Directeur-bestuurder en voorzitter RvC en reguliere vergaderingen van de RvC en de AC. Daarnaast is er periodiek overleg tussen Directeur-bestuurder en de remuneratiecommissie. In dit eerste jaar van Cazas Wonen lag de nadruk op het bouwen van de fundamenten van de nieuwe organisatie en zorgen voor integratie op diverse deelterreinen.

---

### Drs. S. (Saar) Spanjaard, geboren 10 februari 1976

Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Benoemd 1 december 2021 tot en met 30 november 2025
PE-punten 2022	72
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eigenaar Saar Advies</li><li>• Gevolmachtigde Douma projectmanagement</li><li>• Lid RvT Stadstheater Zoetermeer per 1 mei 2022.</li><li>• Voorzitter Stuurgroep Stifo (Stimuleringsfonds Leren/Werken)</li><li>• Onafhankelijk voorzitter Adviesraad Sociaal Domein Zoetermeer</li></ul>

---

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



## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Organisatiecultuur en verantwoorde bedrijfsvoering

Er is een open en integere cultuur in de organisatie waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur en het managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en de effecten daarvan op de gewenste organisatiecultuur. De organisatiecultuur is aan de orde geweest in de gevoerde gesprekken en het open gesprek van de Raad met de organisatiecontroller.

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

Het managementteam is actief in het uitvoeren en doorleven van haar integriteitsbeleid. Daarvoor wordt het overzicht 'moresprudentie' gebruikt dat ook jaarlijks in de Raad wordt besproken. Dit is een overzicht van meldingen die medewerkers van Cazas Wonen bij hun 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 van Commissarissen is pluriform. Hij bestaat uit leden met specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, financiën en bedrijfseconomie, digitalisering, vastgoedmanagement en -ontwikkeling, en management en organisatie. De Raad borgt dat diverse leden ook een regionale binding hebben. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. De leden zijn benoemd aan de hand van een profielschets.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31-12-2022:

Naam	Functie	Termijn
De heer mr. C.E. Schouten	Voorzitter	01-11-2022 tot 01-11-2026
De heer drs. J.R. Schepen	Vicevoorzitter	04-02-2016 t/m 03-02-2024
De heer mr. B. de Vries	Lid (op voordracht Huurdersorganisatie)	01-01-2020 t/m 31-12-2023
Mevrouw ir. M. Huffstadt	Lid (op voordracht Huurdersorganisatie)	01-01-2021 t/m 31-12-2024
Mevrouw drs. G. Topper	Lid	25-09-2019 t/m 24-09-2023 *h
De heer O.H.J. Temminck	Lid	01-09-2021 t/m 31-08-2025 *h

\* h=herbenoembaar

## Verslag van de Raad van Commissarissen

Met de fusie is de samenstelling van de audit- en remuneratiecommissie gewijzigd. De auditcommissie bestaat uit mevrouw Topper, de heren De Vries en Schepen (voorzitter). De remuneratiecommissie bestaat uit de heer Temminck en mevrouw Huffstadt (voorzitter). In dit jaar is ook de heer Schouten herbenoemd voor een tweede termijn, als voorzitter van de RvC.

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

Functie	Voorzitter per 1 november 2018
Commissie/expertise	Juridische Zaken / Governance
Benoemd	1 november 2018, herbenoemd 1 november 2022
Aftredend per	1 november 2026 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2022	7
Functie dagelijks leven	MfN Register-mediator en partner bij ReulingSchutte in Amsterdam
Nevenfuncties	Voorzitter van de Raad van Toezicht van Stichting Texels Museum

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

Functie	Lid, vicevoorzitter vanaf 1 januari 2022
Commissie/expertise	Voorzitter auditcommissie
Benoemd	4 februari 2016, herbenoemd 4 februari 2020
Aftredend per	4 februari 2024 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2022	2
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestuurslid Pensioenfonds BAT</li><li>• Voorzitter Pensioenfonds VLEP</li><li>• Bestuurslid Pensioenfonds TPN</li><li>• Directeur Premian B.V. (divers financieel advies)</li></ul>

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

Functie	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)
Commissie/expertise	Lid auditcommissie / Financieel-Economisch
Benoemd	1 januari 2016, herbenoemd 1 januari 2020
Aftredend per	31 december 2023 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2022	10
Functie dagelijks leven	Managing director Finamar B.V. en exploitant van B&B Droomgaard
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzitter Raad van Commissarissen Nederlands Beleggingsfonds voor Zeeschepen</li><li>• Lid Raad van Commissarissen Qua Wonen in Bergambacht tevens voorzitter van de auditcommissie</li><li>• Voorzitter Raad van Commissarissen NNPC een onderlinge verzekeringsmaatschappij (P&amp;I club) te Haren (Groningen)</li><li>• Non-executive director Vallianz Singapore</li><li>• Non-executive director Northern Ocean Limited</li></ul>

## Verslag van de Raad van Commissarissen

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

Functie	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)
Commissie/expertise	Voorzitter remuneratiecommissie/Volkshuisvesting/Gebiedsontwikkeling
Benoemd	1 januari 2017, herbenoemd 1 januari 2021
Aftredend per	31 december 2024 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2022	6
Functie dagelijks leven	<ul style="list-style-type: none"><li>Partner Breebaart &amp; Huffstadt bv</li><li>Directeur van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest (WOM DHZW) tot 1-12-2022</li></ul>
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"><li>Lid bestuur Eurostevo studiereizen</li><li>Restauratie en herbestemming van industrieel erfgoed</li></ul>

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

Functie	Lid
Commissie/expertise	Lid auditcommissie per april 2021/ Digitalisering
Benoemd	25 september 2019
Aftredend per	24 september 2023 (herbenoembaar)
PE-punten 2022	8
Functie dagelijks leven	<ul style="list-style-type: none"><li>TopperinBusiness, eigenaar van onderneming voor interim management en bedrijfskundig advies</li><li>Marketing Queens Managing partner, organisatie voor verbeteren klantwaarde, klantcontact en klantrelaties voor commerciële en maatschappelijke ondernemingen</li></ul>
Nevenfuncties	n.v.t.

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

Functie	Lid
Commissie/expertise	Lid remuneratiecommissie 2022
Benoemd	1 september 2021
Aftredend per	1 september 2025 (herbenoembaar)
PE-punten 2022	10
Functie dagelijks leven	Eigenaar OTRIM BV Herstructureren & Financieringsoplossingen
Nevenfuncties	Vrijwilliger vereniging Over Rood (ondersteuning ondernemers in financiële moeilijkheden non-profit)

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Functioneren

### *Integriteit en onafhankelijkheid*

Alle leden van de Raad van Commissarissen 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.

In 2022 zijn er geen zaken geweest waarvan door de (leden van de) Raad melding gemaakt moest worden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

### *Aanspreekbaarheid*

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

### *Introductieprogramma nieuwe RvC leden*

Dit jaar zijn er geen nieuwe leden toegetreden.

### *Zelfevaluatie*

De zelfevaluatie over 2022 van de Raad is 18 januari 2023 geweest. De remuneratiecommissie heeft de zelfevaluatie voorbereid. Er is gebruik gemaakt van een door de VTW aangeleverde kaartenset. Deze set biedt de mogelijkheid om op een nieuwe manier vraagstukken en dilemma's te bespreken die je in het toezichthoudende werk kunt tegengekomen. De volgende onderwerpen zijn onder andere besproken:

- de diversiteit binnen, en de valkuilen, van de RvC,
- de professionele ontwikkelingen,
- omgang met het scholingsbudget van de RvC,
- de gerichtheid op het behalen van maatschappelijke doelen of het vermijden van risico's,
- de kennis van, en in gesprek gaan met, de stakeholders,
- de aanspreekbaarheid en het afleggen van verantwoording.

### *Permanente educatie*

De leden van de Raad hebben in 2022 voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC leden hebben deelgenomen aan diverse masterclasses, waaronder investeringsstatuut, congres VTW, energiearmoede en relatie RvC, deskundigheidsbevordering, teamvorming in de RvC. Voor alle leden is de masterclass cybersecurity georganiseerd. Daarnaast hebben bijna alle leden deelgenomen aan het symposium domeinoverschrijdend samenwerken.

### *Bezoldiging van de Raad*

De bezoldiging voor de voorzitter is vastgesteld op € 24.360. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 16.240 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 van de jaarrekening.

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Vergaderingen en overleg

In het verslagjaar heeft de Raad elfmaal vergaderd in het bijzijn van de Directeur-bestuurder. Zeven keer 'regulier' en vier keer is een extra vergadering uitgeschreven. Deze extra vergaderingen gingen over nieuwbouwprojecten waar, vanwege het proces, besluitvorming op dat moment nodig was en eenmaal over het besluit om de migratie naar het nieuwe ERP Tobias 365 uit te stellen.

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

### Beleid

Onder meer goedkeuring van de bestuursbesluiten: kaderbrief 2023, jaarplan Cazas Wonen 2023 inclusief de begroting, treasury jaarplan 2022, huurverhoging 2022 en het bod 2023 op de woonvisies van de gemeenten, opdrachtverlening visitatie (najaar 2022 gestart).

### Goedkeuring

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

- Treasurystatuut, reglement financieel beleid en beheer.
- Definitiefases groot onderhoud complexen 2004 en 2015, Kleermakerslaan e.o. De Meern, complex 2155, Zeilmakerslaan De Meern, complex 1313, Eikenlaan Woerden, complex 1303 Leliestraat Woerden.

- Definitiefase nieuwbouw Snellerpoort Woerden, definitiefase Clinckhoeff IJsselstein, projectopdracht Pieter Baacentrum Utrecht, budgetoverschrijding nieuwbouw Aleida van Culemborgstraat, IJsselstein, aankoop woningen Mooiland, IJsselstein

### Reglementen

Begin van het jaar zijn de diverse reglementen herzien en vastgesteld: reglement RvC, Auditcommissie, Remuneratie- en selectiecommissie. Het reglement bestuur is goedgekeurd.

### Verslaglegging

Goedkeuring van het jaarverslag en vaststellen jaarrekening 2021 van Provides, GroenWest en Providence BV, kennisname accountantsrapportage en controleverklaring en decharge Directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2021. Verder heeft de Raad de tertiaalrapportages, het jaarverslag Klachtencommissie KWRU, de rapportages van de organisatiecontroller en de managementletter van de accountant besproken.

### Interne zaken

Het jaarverslag van de RvC en verslag van de remuneratiecommissie, rooster van aftreden, samenstelling commissies, de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen, de permanente educatie voor commissarissen, het vaststellen jaarbeloning RvC, compliance kalender Governancecode en intern controleplan 2023.

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## *Informatievoorziening*

De tertiaalrapportages van het bestuur/management, de organisatiecontroller en de maandelijkse (schriftelijke) bestuursmededelingen behoren tot de standaard informatievoorziening van de Raad vanuit de organisatie. De Raad heeft jaarlijks overleg met de organisatiecontroller, in afwezigheid van de Directeur-bestuurder. Gesprekspunten waren onder meer de organisatorische fusie, de integratie van de IT-systemen en de inrichting van de control-functie. Ook heeft de Raad een jaarlijks gesprek met de accountant in afwezigheid van de Directeur-bestuurder. Verder is de Raad geïnformeerd via beleidsstukken en commentaren van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

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

## ***Vergaderingen van de commissies***

De Raad van Commissarissen had in 2022 een remuneratie- en een auditcommissie. Het onderhouden van contacten met stakeholders gebeurt door alle leden van de Raad. In de RvC-vergadering van 16 februari zijn de volgende benoemingen gedaan: de heer Schouten voorzitter RvC, de heer Schepen vicevoorzitter RvC. De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Huffstadt, voorzitter en de heer Temminck, lid, met een standing invitation voor de heer Schouten. De auditcommissie bestaat uit de heer De Vries, de heer Schepen (voorzitter) en mevrouw Topper.

## **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie heeft zich beziggehouden met de begeleiding van de Directeur-bestuurder, het bestuurdersprestatiecontract, de beloning van de Directeur-bestuurder, de herbenoeming van de heer Schouten voor een 2<sup>e</sup> termijn, en de vergoeding van de Raad, evenals hieraan gerelateerde onderwerpen. Daarnaast de startbijeenkomst van de nieuwe RvC onder externe begeleiding in januari 2022 en de voorbereiding van de zelfevaluatie 2022.

## **Auditcommissie**

De auditcommissie heeft zes keer vergaderd. Ze heeft gesprekken met de accountant gevoerd over de concept accountantsrapportage bij de jaarrekening en de managementletter 2022. Belangrijke onderwerpen in de vergaderingen waren de migratie naar een nieuw ERP Tobias 365 en applicaties (het programma i-Merge), de tertiaalrapportages, de rapportages van de organisatiecontroller, de Aedes-benchmark, de jaarstukken 2021, jaarplan en begroting 2023, treasuryverantwoording 2021, het controleplan accountant 2022, de vierjaarlijkse evaluatie accountant, treasurystatuut, reglement financieel beleid en beheer en investeringsstatuut en afwegingskader. Daarnaast heeft de auditcommissie begin dit jaar samen met de Directeur-bestuurder en organisatiecontroller geïnventariseerd welke onderwerpen zij in de auditcommissie wil agenderen.

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Contacten met belanghouders

De Raad heeft vaste contactpersonen voor de Huurdersvereniging Weidelanden. De overige contacten, zoals met de Ondernemingsraad worden verdeeld over de leden. De heren De Vries, Schepen en mevrouw Huffstadt onderhielden contact met de huurdersvereniging. De belangrijkste gespreksonderwerpen op deze vergaderingen waren:

- betrokkenheid bewoners bij vernieuwingsprojecten,
- de huurverhoging 2022,
- het jaarverslag,
- de begroting,
- de samenwerking GroenWest en Provides en
- het samengaan van beide huurdersverenigingen tot HV Weidelanden.

De heren Schouten en Temminck hebben in het verslagjaar tweemaal 'regulier' overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. Naast de reguliere bespreekpunten, zoals de algehele gang van zaken, het jaarverslag, het jaarplan en de begroting, is met name uitvoerig gesproken over de afronding van de fusie en de integratie tot Cazas Wonen.

### Tot slot

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

De Raad heeft kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde jaarstukken 2022 en de controleverklaring van KPMG daarbij. Naar het oordeel van de Raad geven de jaarstukken een goed beeld van de prestaties van Cazas Wonen in 2022. De jaarstukken zijn daarop in de vergadering van 24 mei 2023 door de Raad vastgesteld.

De medewerkers van Cazas Wonen hebben ook in dit bijzondere post-corona en post-fusiejaar laten zien dat zij beschikken over veel creativiteit en doorzettingsvermogen en dat zij de organisatie een warm hart toedragen. Dankzij hen is er veel bereikt. De RvC wil mevrouw Spanjaard en alle medewerkers bij deze graag bedanken voor de getoonde inzet. Zonder hen geen Cazas Wonen.





# 5 / *Jaarrekening*

**1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022**

(in euro's na resultaatbestemming)

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
<b>Vaste activa</b>					
<b>Immateriële vaste activa</b>	<b>(1)</b>		2.192.708		19.201
<b>Vastgoedbeleggingen</b> <b>(2)</b>					
DAEB vastgoed in exploitatie		3.057.918.476		3.165.399.037	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		221.517.575		234.625.978	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		83.898.642		93.976.186	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		24.972.640		19.341.879	
			<u>3.393.307.333</u>		<u>3.513.343.080</u>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>(3)</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			3.918.102		4.697.726
<b>Financiële vaste activa</b> <b>(4)</b>					
Andere deelnemingen		141.414		141.414	
Latente belastingvordering(en)		481.000		1.563.071	
Leningen u/g		138.553		143.485	
Overige vorderingen		-		150.000	
			<u>760.967</u>		<u>1.997.970</u>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>			<u>3.400.179.110</u>		<u>3.520.057.977</u>
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorraden</b>	<b>(5)</b>		4.641.041		4.144.279
<b>Vorderingen</b>	<b>(6)</b>		1.410.044		890.350
<b>Liquide middelen</b>	<b>(7)</b>		11.974.935		14.080.265
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>			<u>18.026.020</u>		<u>19.114.894</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>			<u><u>3.418.205.130</u></u>		<u><u>3.539.172.871</u></u>

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Groepsvermogen</b>	<b>(8)</b>		2.633.299.479		2.815.126.964
<b>Vorzieningen</b>	<b>(9)</b>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		51.232.346		17.291.291	
Overige voorzieningen		396.560		438.709	
			51.628.906		17.730.000
<b>Langlopende schulden</b>	<b>(10)</b>				
Schulden aan overheid		11.344.505		11.344.505	
Schulden aan kredietinstellingen		587.514.270		548.735.387	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		82.189.209		86.956.582	
			681.047.984		647.036.474
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>(11)</b>				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		25.736.261		35.140.000	
Schulden aan leveranciers		3.056.084		7.537.123	
Schulden aan overheid		25.193		55.100	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		5.968.689		5.007.990	
Schulden terzake van pensioenen		10.866		7.299	
Overige schulden		273.766		291.392	
Overlopende passiva		12.157.902		11.240.529	
			52.228.761		59.279.433
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<b>3.418.205.130</b>		<b>3.539.172.871</b>

## 2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	115.815.901	113.739.436
Opbrengsten servicecontracten		2.932.709	3.084.861
Lasten servicecontracten		-2.735.353	-3.141.019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-8.435.580	-8.194.322
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-50.665.269	-39.883.488
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-12.123.688	-23.492.493
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>44.788.740</b>	<b>42.112.975</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	3.254.845	5.041.480
Toegerekende organisatiekosten		-41.014	-81.651
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.567.454	-3.308.333
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>646.377</b>	<b>1.651.496</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-51.006.239	-14.883.513
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-152.520.518	518.920.589
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(19)	-156.892	2.944.887
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-203.683.649</b>	<b>506.981.963</b>
Opbrengst overige activiteiten	(20)	190.436	346.282
Kosten overige activiteiten	(21)	-44.341	-418.321
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>146.095</b>	<b>-72.039</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(22)	<b>-5.713.294</b>	<b>-12.674.803</b>
<b>Leefbaarheid</b>	(23)	<b>-1.854.560</b>	<b>-1.664.433</b>
Financiële baten en lasten	(24)	-11.161.954	-12.066.930
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-176.832.245</b>	<b>524.268.229</b>
Belastingen	(25)	-4.995.240	-1.983.498
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-181.827.485</b>	<b>522.284.731</b>

**3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2022**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	116.124.896		113.783.000	
Vergoedingen	3.855.293		3.300.000	
Overige bedrijfsontvangsten	344.425		381.000	
Ontvangen interest	1.120		1.000	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		120.325.734		117.465.000
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-6.664		-7.000	
Betalingen aan werknemers	-10.509.141		-10.637.000	
Onderhoudsuitgaven	-45.628.798		-33.445.000	
Overige bedrijfsuitgaven	-20.153.185		-18.306.937	
Betaalde interest	-11.618.481		-12.876.126	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-381.640		-51.000	
Verhuurdersheffing	-5.279.883		-16.427.000	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-601.967		-320.000	
Vennootschapsbelasting	-4.142.287		-3.496.435	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-98.322.046		-95.566.498
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>22.003.688</b>		<b>21.898.502</b>

**Kasstroom uit investeringsactiviteiten**

	2022		2021	
	€	€	€	€
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.056.867		2.213.000	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na terugkoop	2.982.354		3.074.000	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		5.039.221		5.287.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-30.983.483		-20.133.000	
Verbeteruitgaven	-19.983.514		-22.947.000	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.582.006		-3.140.000	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.647.074		-1.539.000	
Investeringen overig	-1.647.477		-702.000	
Externe kosten bij verkoop	-27.619		-14.000	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-58.871.173		-48.475.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-53.831.952		-43.188.000
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig	173.040		85.000	
Uitgaven overig	-		-21.023	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		173.040		63.977
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-53.658.912		-43.124.023
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		71.000.000		59.356.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-41.450.106		-26.360.000	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-5.355.000	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-41.450.106		-31.715.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		29.549.894		27.641.000
		-2.105.330		6.415.479

	2022		2021	
	€	€	€	€
<b>Aansluiting liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen	-2.105.330		5.415.479	
Wijziging kortgeldmutaties	-		1.000.000	
		<u>-2.105.330</u>		<u>6.415.479</u>
Liquide middelen per 1 januari	14.080.265		8.664.786	
Liquide middelen per 31 december	<u>11.974.935</u>		<u>14.080.265</u>	
		<u>-2.105.330</u>		<u>5.415.479</u>

## 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 toegelaten instelling is een woningcorporatie zonder winstoogmerk. 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 specifieke 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

De jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is.

#### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

#### Fusie

Stichting Cazas Wonen is op 1 januari 2022 door middel van een juridische fusie ontstaan door het samengaan van GroenWest te Woerden met Provides te IJsselstein. De fusie tot Stichting Cazas Wonen heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 2016.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde "pooling of interests"-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de "pooling of interests"-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 2016.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen. De vergelijkende cijfers over 2021 zijn tevens (pro forma) aangepast.

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde. 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 waarceren marktwaarde 2022'). Provides maakte voor de waardering van het woningbezit gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarceren marktwaarde 2022'. GroenWest paste voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarceren marktwaarde toe. Cazas Wonen past de fullversie van het Handboek modelmatig waarceren marktwaarde toe.



De wijzigingen van het harmoniseren van de waarderingsgrondslagen zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2021 in de jaarrekening 2022 (pro forma) zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2020 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2021 en is nihil. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2021 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2021 en bedraagt in totaal € 80,2 miljoen positief (effect 1). Daarnaast hebben er overige reclassificaties en salderingen plaatsgevonden in verband met de samenvoeging van de jaarrekening (effect 2).

Het totale effect van het harmoniseren van de waarderingsgrondslagen op het vermogen, resultaat en individuele balansposten is in de onderstaande tabellen weergegeven.

<b>Effect op de balans 01-01-2022</b> <b>(x € 1.000)</b>	<b>GroenWest</b>	<b>Provides</b>	<b>Effect (1)</b>	<b>Effect (2)</b>	<b>Cazas Wonen</b>
Immateriële vaste activa	19	-	-	-	19
Vastgoedbeleggingen	2.766.920	668.518	80.155	-2.250	3.513.343
Materiële vaste activa	4.251	447	-	-	4.698
Financiële vaste activa	1.748	249	-	-	1.997
Vlottende activa	10.367	6.901	-	1.847	19.115
<b>Totaal activa</b>	<b>2.783.305</b>	<b>676.115</b>	<b>80.155</b>	<b>-403</b>	<b>3.539.172</b>
Eigen vermogen	2.215.404	519.568	80.155	-	2.815.127
Voorzieningen	16.473	1.257	-	-	17.730
Langlopende schulden	507.882	139.154	-	-	647.036
Kortlopende schulden	43.546	16.136	-	-403	59.279
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.783.305</b>	<b>676.115</b>	<b>80.155</b>	<b>-403</b>	<b>3.539.172</b>

<b>Samenstelling winst- en verliesrekening</b> <b>2021</b> <b>(x € 1.000)</b>	<b>GroenWest</b>	<b>Provides</b>	<b>Effect</b>	<b>Cazas Wonen</b>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.965	13.148	-	42.113
Netto gereal. resultaat verkoop vastgoedport.	846	805	-	1.651
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	381.681	45.146	80.155	506.982
Nettoresultaat overige activiteiten	40	-112	-	-72
Overige organisatiekosten	-9.128	-3.547	-	-12.675
Leefbaarheid	-1.428	-236	-	-1.664
Saldo financiële baten en lasten	-8.695	-3.372	-	-12.067
Belastingen	-1.293	-690	-	-1.983
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>390.988</b>	<b>51.142</b>	<b>80.155</b>	<b>522.285</b>

<b>Effect op de toelichting van de beleidswaarde</b> <b>(31-12-2021)</b> <b>(x € 1.000)</b>	<b>GroenWest</b>	<b>Provides</b>	<b>Effect</b>	<b>Cazas Wonen</b>
Marktwaaarde	2.680.812	639.058	80.155	3.400.025
Stap 1: Beschikbaarheid	18.771	44.150	9.410	72.331
Stap 2a: Betaalbaarheid (huur)	-1.056.428	-211.594	-71.944	-1.339.966
Stap 2b: Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-189.138	-37.306	-1.548	-227.992
Stap 3: Kwaliteit	-338.540	-114.963	-4.169	-457.672
Stap 4: Beheer	-24.834	-4.356	-253	-29.443
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.090.643</b>	<b>314.989</b>	<b>11.651</b>	<b>1.417.283</b>

### **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, onderhoudsvoorziening (indien relevant) alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

## Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten. In de consolidatie van Cazas Wonen is Providence B.V. meegenomen.

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. IJsselstein	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.

#### Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

#### 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 114 van dit rapport.

#### Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer interne goedkeuring heeft plaatsgevonden en uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten.

### **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.

## 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, worst dit feit vermeld.

### **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 van 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 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***

*Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.*

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door een externe taxateur. Wij laten jaarlijks een derde deel van het bezit taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elke verhuureenheid minimaal eens per drie jaren volledig getaxeerd wordt. Het overige twee derde deel is met een hertaxatie 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)). De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Cazas Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de Cazas Wonen actief is.

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).

### *Waarderingscomplex*

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

### *Waardering bij eerste verwerking*

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

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

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



#### *Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)*

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

De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022').

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

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.

#### *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.

#### *Classificatie en kwalificatie (daeb en niet-daeb)*

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.

De waardemutaties, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

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

#### *Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling*

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

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

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

#### *Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden*

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

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

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 VoV". Voor het verschil tussen de boekwaarde op het moment van overdracht en de marktwaarde van het betreffende vastgoed wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken vindt plaats op het moment dat de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na de eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

#### *Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden*

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van ondervoorwaarden 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 2022 vastgesteld op 0,5% (2021; 0,5%).

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

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

#### **Waardemutaties**

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### ***Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie***

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling 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 de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investering.

### **Materiële vaste activa**

#### ***Onroerende en roerende zaken ten dienste van de 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 : 3-5%

Machines en installaties : 10-20%

Andere vaste bedrijfsmiddelen : 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.

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**

#### *Belastinglatenties*

Onder de financiële vaste activa zijn de actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Cazas Wonen geldende gemiddelde rente op langlopende leningenportefeuille onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief voor de Vennootschapsbelasting. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, het verkoopresultaat na terugkoop van woningen verkocht onder voorwaarden, langlopende schulden en verrekenbare verliezen.

Voor het bezit zonder specifieke (verkoop) bestemming hebben wij het beleid om in principe de resterende boekwaarde in te brengen als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Als deze cyclus zich, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Cazas Wonen, in continuïteit voordoet ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert. De latentie wordt dus wel gevormd, wat passend is voor lijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil.

#### *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 waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies. 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 waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord. In afwijking van datgene wat hiervoor is gesteld, wordt voor immateriële vaste activa die nog niet in gebruik zijn genomen op iedere balansdatum de realiseerbare waarde bepaald (ongeacht of sprake is van aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering).

## **Vorraden**

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

Voorraad koopgarant teruggekocht

Teruggekochte woningen die eerder waren verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de bestede kosten danwel lager verwachte opbrengstwaarde.

Voorraad koopwoningen bestaand bezit

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

### ***Voorraad grond- en ontwikkelposities***

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op(her)ontwikkeling van huur-en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

#### ***Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen***

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

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie). De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

## **Vorderingen**

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

Huurdebiteuren

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

## **Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden. Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. 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 onroerende zaken 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 verkrijgings- 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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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 herstructurerings.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte 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 herstructurerings.

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 herstructurerings worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### ***Overige voorzieningen***

#### ***Voorziening loopbaanontwikkeling***

Conform de gemaakte afspraken in de CAO Woondiensten is per werknemer langer dan vijf jaar in dienst een individueel loopbaanontwikkelingsbudget vastgesteld van € 4.500. Voor werknemers korter dan vijf jaar in dienst per wordt het loopbaanontwikkelingsbudget naar rato vastgesteld. Voor de berekening van het loopbaanontwikkelingsbudget wordt rekening gehouden met de parttime factor. De jaarlijkse geormerkte uitgaven aan opleidingskosten worden op de voorziening in mindering gebracht. Zie voor de rechten op het loopbaanontwikkelingsbudget artikel 10.5 van de CAO (2022).

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

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



### **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, alsmede via het amortisatieproces. 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.

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 servicekosten). 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 gederfd 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**

Directe en indirecte kosten die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten in de exploitatie van vastgoed worden als lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Hierbij kan worden gedacht aan:

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

- kosten Klanten Contact Centrum (KCC).

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

### **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**

Directe kosten met betrekking tot de exploitatie van het vastgoed die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten worden als overige directe operationele lasten verantwoord. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

### **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 waarden 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. Tevens worden hier de herwaarderingen verantwoord als gevolg van taxaties van grondposities. 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 waarden 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.

### Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord. De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten van dit hoofdstuk.

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

De afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijging 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 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.

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

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 togelaten 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 regulier bedrijfsactiviteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in paragraaf Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten van dit hoofdstuk, worden gesaldeerd onder de overige organisatiekosten.

#### **Leefbaarheid**

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

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken en 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 te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

## **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.

Sinds 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Cazas Wonen heeft de VSO I en VSO II overeenkomst ondertekend. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaat name.

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

## **Resultaat deelnemingen**

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

Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de instelling en de deelnemingen en tussen de deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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



## KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

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

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

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als 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.

## 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.

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

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

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

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

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

#### *Kostprijs-hedge-accounting*

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

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

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

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het 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 vervolgwaaarding 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 huurbedeuren 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 waardevermindering-verlies, 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.

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**1. Immateriële vaste activa**

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

	Software (licenties)
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2022</i>	
Verkrijgingsprijs	119.738
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-100.537
	<u>19.201</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	2.188.126
Afschrijvingen	-14.619
	<u>2.173.507</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2022</i>	
Verkrijgingsprijs	2.307.864
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-115.156
	<u>2.192.708</u>

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

Het betreft hier de ontwikkelingskosten van het i-Merge project. Bij in gebruik name gedurende 2023 wordt aangevangen met afschrijven.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.057.918.476	3.165.399.037
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	221.517.575	234.625.978
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	88.898.642	93.976.186
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.972.640	19.341.879
	<u>3.393.307.333</u>	<u>3.513.343.080</u>

In de vastgoedbeleggingen zijn het vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en activa in ontwikkeling voor eigen exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde.

## DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.044.192.874	1.002.220.174	119.674.586	119.572.600
Herwaarderings	2.119.891.842	1.642.948.400	114.935.292	83.430.200
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	1.314.321	11.963.800	16.100	-
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.165.399.037</b>	<b>2.657.132.374</b>	<b>234.625.978</b>	<b>203.002.800</b>
<i>Mutaties</i>				
Opgeleverd vastgoed in ontwikkeling	23.564.100	16.773.100	1.629.000	251.000
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	22.301.900	22.125.300	87.700	384.100
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.814.700	-346.100	-93.000	-714
Waardeveranderingen marktwaarde	-139.752.634	486.270.134	-12.823.351	32.650.451
Waardeveranderingen (des)investeringen	-22.922.900	-9.326.700	-1.407.000	-1.146.000
Overboekingen naar voorraden	-120.000	-209.000	-	-
Overboekingen naar vastg. in ontwikkeling	-531.000	-	-86.200	-
Vastgoed VOV weer in exploitatie	2.632.900	2.319.500	942.400	777.300
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	1.341.900	1.310.100	-1.341.900	-1.310.100
<b>Totaal mutaties 2022</b>	<b>-115.300.434</b>	<b>518.916.334</b>	<b>-13.092.351</b>	<b>31.606.037</b>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	1.091.567.974	1.044.192.874	120.812.666	119.674.586
Herwaarderings	1.957.216.312	2.119.891.842	100.704.909	114.935.292
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	9.134.190	1.314.321	-	16.100
<b>3.057.918.476</b>	<b>3.165.399.037</b>	<b>221.517.575</b>	<b>234.625.978</b>	

In het vastgoed in exploitatie is een bedrag opgenomen van € 1,4 miljoen voor de op balansdatum nog lopende woningverbeteringsprojecten. Dit betreft uitgaven na eerste waardering van € 6,7 miljoen en waardeveranderingen onrendabele investeringen van € 14,5 miljoen. Hiervan is nog € 9,1 miljoen opgenomen als voorziening.

Onze portefeuille vastgoed in exploitatie is ultimo 2022 per saldo € 120,6 miljoen minder waard dan ultimo 2021. De afname komt voor rekening van ontwikkelingen in de woningmarkt en in de rekenmethodiek, totaal € 137,2 miljoen. De autonome mutatie van ons bezit bedraagt daarmee in 2022 -/4% (2021: +17,3%). Daar staat een toename van € 16 miljoen door mutaties in de voorraad als gevolg van nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop tegenover.

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2022 € 204.227 (2021: € 213.067) bij een gemiddelde leegwaarde van € 325.162 (2021: € 332.997), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 62,8% (2021: 64,0%). De gemiddelde markthuurling per woning bedraagt € 1.087 (2021: € 1.062), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 610 (2021: € 589) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt dan ook tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 27,9 (2021: 30,0).

Gemeente	2022		2021	
	Aantal VHE	Marktwaaarde	Aantal VHE	Marktwaaarde
De Ronde Venen	4.751	€ 936.058	4.717	€ 974.449
Woerden	5.233	€ 991.588	5.239	€ 1.030.458
Utrecht	2.301	€ 507.931	2.302	€ 526.263
Montfoort	864	€ 166.540	863	€ 174.582
Ijsselstein	3.658	€ 677.319	3.645	€ 694.273
	<b>16.807</b>	<b>€ 3.279.436</b>	<b>16.766</b>	<b>€ 3.400.025</b>

Om tot een efficiënte en goede marktwaardering te komen zijn de eenheden verdeeld naar waarderingscomplexen op basis van een aantal criteria en is voor de berekening gekozen voor een aantal vrijheidsgraden. Deze worden hieronder uiteengezet.

#### Waarderingscomplex ten behoeve van marktwaardebepaling

Wij hebben per 31 december 2022, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken:

	2022	2021	Waarderings-variant
	€	€	
Woongelegenheden	15.730	15.676	full
BOG/MOG	142	143	full
Parkeergelegenheden	588	604	full
Intramuraal vastgoed	347	343	full
Totaal	<b>16.807</b>	<b>16.766</b>	

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 15.350 verhuureenheden opgenomen (2021: 15.290).

Het niet-daeb-vastgoed in exploitatie omvat 1.457 verhuureenheden (2021: 1.476).

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 586 waarderingscomplexen geïdentificeerd (2021: 583). 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)	Type	Bouwjaar
Woerden ( <i>Woerden, Harmelen, Zegveld, Kamerik</i> )	Eengezinswoning	< 1940
Utrecht ( <i>Utrecht, De Meern, Vleuten, Haarzuilens</i> )	Meergezinswoning	1940 – 1959
De Ronde Venen ( <i>Mijdrecht, Wilnis, Vinkeveen, Abcoude</i> )	Studenteneenheid	1960 – 1974
<i>Baambrugge, Waverveen, De Hoef, Amstelhoek</i>	Zorg. (intramuraal)	1975 – 1989
Montfoort ( <i>Montfoort, Linschoten</i> )	BOG	1990 – 2004
IJsselstein ( <i>IJsselstein</i> )	MOG	2005 >
	Parkeerplaats	
	Garagebox	

#### *Taxateur, methode en rekenmodel*

In 2022 is 1/3 middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur(s). 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(s).

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, welke is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

#### *Toepassing vrijheidsgraden*

Cazas Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 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:



Woongelegenheden	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per type, grootte en leegwaarde-klasse	2,86% - 8,58% van de LW
Leegwaarde	Per waarderingscomplex	€ 2.029 - € 7.081 per m <sup>2</sup>
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	4,77% - 7,63%
Onderhoud door-exploiteren	Per waarderingscomplex	€ 500 - € 3.468 per vhe per jaar
Onderhoud uitponden	Per waarderingscomplex	€ 300 - € 1.939 per vhe per jaar
Mutatiekans	Per complex bepaald en binnen bandbreedte gebracht	4% - 45%
Achterstallig onderhoud	Per waarderingscomplex	€ 0 - € 25.000 per vhe
Beklemmingen	Per waarderingscomplex	Zie verdere toelichting
IJsselstein (IJsselstein)		

BOG/MOG/zorg	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per waarderingscomplex	€ 20 - € 197 per m <sup>2</sup> per jaar
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	5,0% - 10,1%
Onderhoud	Per waarderingscomplex	€ 1,30 - € 10,50 per m <sup>2</sup> per jaar

Parkeergelegenheden	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per waarderingscomplex	€ 50 - € 150 per maand
Leegwaarde	Per waarderingscomplex	€ 12.500 - € 35.000
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	5,0% - 6,5%
Onderhoud	Per waarderingscomplex	€ 20 - € 150 per vhe per jaar
Mutatie- en verkoopkans	Per complex bepaald en binnen bandbreedte gebracht	4% - 15%

Onderstaand wordt de invulling van een aantal gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht.

#### 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 m<sup>2</sup> VVO per verhuureenheid wordt vastgesteld.

#### Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2022 is bepaald door middel van de Leegwaarde-indicator van ValueMetrics, op basis van de gerealiseerde verkooptransacties in 2022 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 2022 is een bandbreedte gehanteerd van 4% tot 45% bij door-exploiteren en van 4% tot 15% bij uitponden.

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

#### *Achterstallig onderhoud*

Er is per complex bekeken of er sprake is van achterstallig onderhoud en welke bedragen hiermee gemoeid zouden zijn. Dit betreft met name kosten voor asbestsanering, houtrotherstel en herstel van daken en vloeren. Bij ruim 15% van de woningen is een bedrag opgenomen, binnen een bandbreedte van € 2.000 tot € 25.000 per woning.

#### *Beklemmingen*

Wij hebben 32 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 9 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*

Cazas Wonen heeft besloten om voor de waardering in principe geen gebruik te maken van de mogelijkheid om deze parameter als vrijheidsgraad aan te passen door middel van de exit yield, en hierin het handboek te gaan volgen. De taxateur (intern en extern) heeft echter wel de mogelijkheid om incidenteel gebruik te maken van de vrijheidsgraad om geloofwaardige output-parameters te krijgen.

## **Overige punten**

#### *Gevoeligheidsanalyse*

Ter indicatie van de gevoeligheid van bepaalde elementen in de berekening (en onder verwijzing naar 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 (%)
<b>Disconteringsvoet</b>	+ 0,25% punt	- 84.730	-2,58%
	- 0,25% punt	+ 107.130	3,27%
<b>Exityield</b>	+ 1% punt	- 19.639	-0,61%
	- 1% punt	+ 36.908	1,13%
<b>Leegwaarde</b>	5,00%	+ 109.194	3,33%
	-5,00%	- 101.578	-3,10%
<b>Markthuur</b>	10,00%	+ 67.183	2,05%
	-10,00%	- 26.339	-0,80%

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 waarderingcomplexen tegelijkertijd zou voordoen, een effect van maximaal € 328 miljoen.

#### *Verzekering*

De materiele vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd.

#### *Verstreckte zekerheden*

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

### Beleidswaarde

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

#### *Uitgangspunten beleidswaarde*

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Cazas Wonen. De netto contante waarde-berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Cazas Wonen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario door-exploiteren (in plaats van de hoogste van door-exploiteren en uitponden). Er wordt in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Het instandhoudingsonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Cazas Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
  - a. Voor planmatig onderhoud is het gemiddelde genomen van de 15 jaar meerjarenonderhoudsbegroting.
  - b. Voor reparatie- en mutatie-onderhoud is het begrote bedrag voor 2023 gebruikt.
  - c. Voor het deel instandhoudingsonderhoud vanuit de groot onderhoudsprojecten is per complex het gemiddelde genomen over de in de begroting gebruikte periode van 15 jaar.
  - d. Voor de aan onderhoud toe te rekenen organisatiekosten is het bedrag uit de functionele W&V voor 2023 gebruikt.
4. De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. We gaan hierbij uit van gemiddelde beheerlasten van € 775 per vhe op basis van de begroting 2023.

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

	2022	2021
<b>Uitgangspunt voor:</b>		
Disconteringsvoet	5,79%	5,35%
Streefhuur per maand (alleen daeb)	€ 638	€ 639
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.574	€ 2.361
Lasten beheer per jaar	€ 775	€ 835

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

Stap	Effect op marktwaarde 2022		Effect op marktwaarde 2021	
	x € 1.000	In % r.w.	x € 1.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	3.279.436	100 %	3.400.025	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	70.176	2 %	72.331	2 %
Stap 2: betaalbaarheid	-1.281.994	-39 %	-1.567.958	-46 %
Stap 3: kwaliteit	-455.142	-14 %	-457.672	-14 %
Stap 4: beheer	38.687	1 %	-29.443	-1 %
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.651.163</b>	<b>50 %</b>	<b>1.417.283</b>	<b>42 %</b>

Tenaanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de afslag van 2021 te splitsen in € 1.340 miljoen huur en € 228 miljoen verhuurdersheffing. Deze laatste afslag is vervallen in 2022.

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

De stijging van de beleidswaarde met € 233,9 miljoen wordt grotendeels veroorzaakt door een toename van € 280,3 miljoen als gevolg van wijzigingen in de berekening van de marktwaardering (object- en contractgegevens, macro-economische parameters en het gebruik van de vrijheidsgraden door de taxateur). Opvallende posten hierin zijn het wegvallen van de verhuurderheffing, wat een stijging van maar liefst € 449,2 miljoen tot gevolg heeft, en een daling van € 169,8 miljoen door wijzigingen in de disconteringsvoet.

We hebben daarnaast een toename van € 9,6 miljoen door mutaties in het bezit (nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop). Wijzigingen in de specifieke parameters voor de beleidswaarde (beleidshuur, normen voor beheer en onderhoud) zorgen voor een daling van € 56,3 miljoen.

#### 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	- 85.602	-5,19%
	- 0,25% punt	+ 94.919	5,75%
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	- 52.469	-3,18%
	- € 100	+ 52.469	3,18%
Lasten beheer per jaar	+ € 100	- 52.469	-3,18%
	- € 100	+ 52.469	3,18%
Beleidshuur	+ € 25	+ 71.328	4,32%
	- € 25	- 76.577	-4,64%

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

	2022	2021
	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	56.263.086	60.188.686
Herwaarderingen	37.713.100	24.797.700
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>93.976.186</b>	<b>84.986.386</b>
<i>Mutaties</i>		
Nieuwe verkopen	-	160.000
Terugkoop voor doorverkoop	-1.429.700	-2.156.600
Terugkoop voor verhuur	-1.996.600	-1.929.000
Terugname herwaardering terugkopen	-1.651.300	-3.381.400
Herwaardering portefeuille	-	16.296.800
<b>Totaal mutaties 2022</b>	<b>-5.077.600</b>	<b>8.989.800</b>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	52.836.842	56.263.086
Herwaarderingen	36.061.800	37.713.100
	<b>88.898.642</b>	<b>93.976.186</b>

In 2022 zijn 3 woningen teruggekocht uit de Koopgarant die vervolgens in de vrije verkoop zijn gegaan. Hiervan zijn 2 woningen weer verkocht in het boekjaar, 1 woning staat per balansdatum nog in de voorraad. Ook hebben 7 bewoners ervoor gekozen de Koopgarant-regeling af te kopen. Daarnaast hebben we 13 woningen teruggekocht die vervolgens zijn opgenomen in de activa in exploitatie. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022 nog 329 (2021: 352).

De herwaardering houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2022. De waardeontwikkeling van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is bepaald op basis van CBS-cijfers over de gemiddelde stijging van de verkoopprijzen van bestaande woningen. De gemiddelde stijging is voor 2022 bepaald op nihil (2021: 20,1%).

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Aanschaffingswaarde per 1 januari	22.781.088	15.441.888
Herwaarderingen	-19.736.009	-15.172.800
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	16.296.800	5.259.800
<b>Herrekende stand per 1 januari</b>	<b>19.341.879</b>	<b>5.528.888</b>
<i>Mutaties</i>		
Overboekingen	-25.293.200	-17.011.900
Investeringen	34.650.200	24.351.300
Herwaarderingen	-31.940.700	-8.585.000
Terugname van waardeveranderingen	2.412.900	4.022.000
<b>Totaal mutaties 2022</b>	<b>-20.170.800</b>	<b>2.776.400</b>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	32.138.053	22.781.088
Herwaarderingen	-49.263.648	-19.736.009
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	42.090.235	16.296.800
	<b>24.972.640</b>	<b>19.341.879</b>

**3. Materiële vaste activa**

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	2.024.244	2.106.982
Onroerende installaties	85.421	89.386
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.808.437	2.501.358
	<u>3.918.102</u>	<u>4.697.726</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Onroerende installaties	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	3.604.766	226.514	6.836.810	10.668.090
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-1.497.785	-137.128	-4.335.452	-5.970.365
Stand per 1 januari 2022	<u>2.106.981</u>	<u>89.386</u>	<u>2.501.358</u>	<u>4.697.725</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	15.893	125.007	140.900
Desinvesteringen	-	-	-118.689	-118.689
Afschrijving desinvesteringen	-	-	20.220	20.220
Afschrijvingen	-82.737	-19.858	-719.459	-822.054
Totaal mutaties 2022	<u>-82.737</u>	<u>-3.965</u>	<u>-692.921</u>	<u>-779.623</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2022</i>				
Aanschaffingswaarde	3.604.766	242.407	6.843.128	10.690.301
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.580.522	-156.986	-5.034.691	-6.772.199
	<u>2.024.244</u>	<u>85.421</u>	<u>1.808.437</u>	<u>3.918.102</u>

De investeringen in 2022 hebben grotendeels betrekking op de aanschaf van diverse hardware. De desinvesteringen in 2022 hebben betrekking op de verkoop van 3 bedrijfsauto's.

4. Financiële vaste activa

	Andere deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	141.414	1.563.071	143.485	1.647.970
Mutatie	-	-1.082.071	3.976	-1.078.095
Desinvesteringen	-	-	-8.908	-8.908
Stand per 31 december 2022	141.414	481.000	138.553	760.967

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Andere deelnemingen</b>		
Woningnet BV te Weesp (2,82%)	126.414	126.414
Coöp. Smart Finance B.A. te Utrecht (2,04%)	15.000	15.000
	141.414	141.414

**Latente belastingvordering(en)**

Latente belastingvordering	481.000	1.563.071
----------------------------	---------	-----------

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

	Opgenomen onder financiële vaste activa 2022	Nominale waarde 2022	Opgenomen onder financiële vaste activa 2021	Nominale waarde 2021
	€	€	€	€
Vastgoed in exploitatie	-	-233.550.000	-	-253.411.000
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	-22.936.000	-	-24.246.000
Terugkoopverplichting woningen VOV	-	21.205.000	-	22.435.000
Langlopende leningen	-	344.000	-	192.000
Agio lening inzake ruil Vestia	-	-	988.000	1.002.000
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	481.000	543.000	575.071	782.000
Voorraad	-	-34.000	-	5.000
	481.000	-234.428.000	1.563.071	-253.241.000

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en 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 1,33% (2021: GW 1,34% en Provides 1,69%).

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 1,331% (2021: 1,34%).



Ultimo 2022 bestaat een verschil in de commerciële-fiscale waardering van de vastgoedportefeuille die worden aangemerkt voor doorexplotatie.

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

Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet afgeschreven, fiscaal wel. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil. Het nominale waardeverschil bedraagt € 2,1 miljoen. De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,331%. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 543.304. De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 481.000. 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.

In 2021 is met de Belastingdienst een VSO gesloten over de fiscale verwerking van de volkshuisvestelijke bijdrage in het kader van de leningenruil met Vestia. Het agio dat ontstaat bij de leningenruil wordt als volkshuisvestelijke sectorbijdrage beschouwd. Dit agio is het verschil tussen de reële en de nominale waarde van de geruilde leningen. Commercieel is dit agio in 2021 ineens ten laste van het resultaat gebracht. Fiscaal is de afspraak dat de volkshuisvestelijke bijdrage aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting voor 50% in 2021 en voor 50% in 2022. Ultimo 2022 bestaat er geen waarderingsverschil meer, waardoor de latentie in 2022 geheel vrijvalt.

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Leningen u/g</b>		
Starters Rente Regeling	138.553	143.485
	2022	2021
	€	€
<i>Starters Rente Regeling</i>		
Stand per 1 januari	143.485	167.733
Desinvesteringen	-8.908	-29.600
Waardemutatie	3.976	5.352
Stand per 31 december	138.553	143.485

Ultimo boekjaar bestaat de lening u/g alleen nog uit leningen van de Starters Rente Regeling. Er maken nog 15 kopers (2021: 16) gebruik van deze regeling. De leningen hebben een looptijd van 10 jaar en worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet bepaald op het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van 1,84% (2021: 1,81%). De nominale waarde van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2022 € 142.000 (2021: € 150.000).

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Dutch International Guarantees for Housing (DIGH)	-	150.000

In het verleden hebben wij ons garant gesteld voor een door de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) verstrekte lening aan Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). DIGH is gestopt met haar activiteiten en de vordering is daarom afgewikkeld in 2022.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 5. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	941.041	294.972
Grond- en hulpstoffen	-	140
Voorraad grond- en ontwikkelposities	3.700.000	3.849.167
	4.641.041	4.144.279

#### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Koopwoningen bestaand bezit	941.041	294.972
-----------------------------	---------	---------

Er is ultimo 2022 één woning teruggekocht uit koopgarant op voorraad (2021: 0), met een verwachte opbrengstwaarde van € 315.000. Er zijn ultimo 2022 4 koopwoningen uit het bestaande bezit beschikbaar voor verkoop (2021: 2). De verwachte opbrengstwaarde hiervan is € 1,2 miljoen. Uit het oogpunt van het realiteitsbeginsel wordt het verkoopresultaat genomen op het moment van daadwerkelijke verkoop. We verwachten de woningen binnen 1 jaar te verkopen.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Voorraad grond- en ontwikkelposities</b>		
Voorraad grond	3.700.000	3.849.167

De voorraad grond ultimo boekjaar bestaat uit meerdere grondposities, in de gemeenten Utrecht, IJsselstein en Woerden.

## 6. Vorderingen

Huurdebiteuren	390.759	374.520
Overige vorderingen	547.937	38.616
Overlopende activa	471.348	477.214
	<u>1.410.044</u>	<u>890.350</u>

### Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	502.007	509.868
Voorziening wegens oninbaarheid	-111.248	-135.348
	<u>390.759</u>	<u>374.520</u>

Ten aanzien van de huurdebiteuren heeft een bedrag van € 62.322 (2021:€ 40.906) een verwachte looptijd van langer dan een jaar.

### Overige vorderingen

Vorderingen huurdebiteuren (niet zijnde huur)	147.111	120.591
Voorziening oninbaar huurdebiteuren (niet zijnde huur)	-124.415	-99.789
Vorderingen op leveranciers	4.744	4.744
Nog te ontvangen uitkering stormschade*	487.347	-
Overige vorderingen	33.150	13.070
	<u>547.937</u>	<u>38.616</u>

\* De uitkering ten aanzien van stormschades is ontvangen in 2023.

### Overlopende activa

Gestorte depots	100.000	100.000
Overige overlopende activa	371.348	377.214
	<u>471.348</u>	<u>477.214</u>

## 7. Liquide middelen

Liquide middelen	11.974.880	14.080.035
Kas	175	230
Kruisposten	-120	-
	<u>11.974.935</u>	<u>14.080.265</u>

Een bedrag ad € 204.864 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

### 8. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 160 van dit rapport.

### 9. Voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering	42.098.217	16.517.986
Onrendabele investeringen woningverbeteringen	9.134.129	773.305
	<u>51.232.346</u>	<u>17.291.291</u>

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

In 2022 hebben we investeringsbesluiten genomen waarvan de marktwaarde naar verwachting € 51,6 miljoen lager is dan de investering. Voor dit verlies hebben we een voorziening getroffen.

Gedurende 2022 hebben we projecten opgeleverd waarvoor eerder een voorziening van € 17 miljoen was getroffen. Dit bedrag is aan de voorziening onttrokken.

Verder hebben we eerder investeringsbesluiten genomen waarvan in 2022 is gebleken dat de daarvoor getroffen voorziening niet (geheel) nodig was. Dit ging in 2022 om € 0,9 miljoen. Dit bedrag is vrijgevallen ten gunste van de post Overige waardeveranderingen.

De voorziening voor onrendabele investeringen ultimo 2022 betreft € 42,1 miljoen voor 6 nieuwbouwprojecten en € 9,1 miljoen voor 6 woningverbeteringsprojecten.

	2022	2021
	€	€
<i>Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering</i>		
Stand per 1 januari	16.517.986	13.794.000
Dotatie	32.496.566	15.579.426
Onttrekking	-5.917.844	-16.951.000
Desinvesteringen	-221.152	-4.022.200
Uitgaven	-777.339	8.117.760
Stand per 31 december	<u>42.098.217</u>	<u>16.517.986</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Onrendabele investeringen woningverbeteringen</i>		
Stand per 1 januari	773.305	3.430.000
Dotatie	19.619.070	5.506.000
Onttrekking	-11.099.534	-1.470.448
Desinvesteringen	-158.712	-13.085.500
Uitgaven	-	6.393.253
Stand per 31 december	<u>9.134.129</u>	<u>773.305</u>
	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening Verzilverd Wonen	12.474	27.862
Voorziening loopbaanontwikkeling en jubilea	384.086	410.847
	<u>396.560</u>	<u>438.709</u>
	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening Verzilverd Wonen</i>		
Stand per 1 januari	27.862	100.993
Vrijval	-15.388	-73.131
Stand per 31 december	<u>12.474</u>	<u>27.862</u>
<i>Voorziening loopbaanontwikkeling en jubilea</i>		
Stand per 1 januari	314.847	367.356
Dotatie	100.828	56.411
Onttrekking	-31.589	-12.920
Stand per 31 december	<u>384.086</u>	<u>410.847</u>

10. Langlopende schulden

	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	11.344.505	5.672.253	11.344.505	5.672.253
Schulden aan kredietinstellingen	587.514.270	536.643.000	548.735.387	500.346.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	82.189.209	-	86.956.582	-
	<u>681.047.984</u>	<u>542.315.253</u>	<u>647.036.474</u>	<u>506.018.253</u>

	31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	11.344.505	-	5.672.252	5.672.253
Schulden aan kredietinstellingen	613.250.531	25.736.261	50.871.270	536.643.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	82.189.209	-	82.189.209	-
	<u>706.784.245</u>	<u>25.736.261</u>	<u>138.732.731</u>	<u>542.315.253</u>

Schulden aan overheid

	2022	2021
	€	€
<i>Gemeente IJsselstein</i>		
Stand per 1 januari	11.344.505	16.699.113
Aflossing	-	-5.354.608
Langlopend deel per 31 december	<u>11.344.505</u>	<u>11.344.505</u>

## Schulden aan kredietinstellingen

	2022	2021
	€	€
<i>Leningenportefeuille</i>		
Stand per 1 januari	583.875.387	544.108.337
Bij: nieuwe leningen	75.000.000	55.356.000
Af: vrijval agio lening (volkshuisvestelijke bijdrage)	-174.856	-
Bij: agio lening (volkshuisvestelijke bijdrage)	-	7.771.442
Mutatie variabele hoofdsommen	-4.000.000	3.000.000
Aflossing	-41.450.000	-26.360.392
Stand per 31 december	613.250.531	583.875.387
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-25.736.261	-35.140.000
Langlopend deel per 31 december	<u>587.514.270</u>	<u>548.735.387</u>

De totale leningenportefeuille van € 613,2 miljoen is verkregen onder borging van het WSW. De marktwaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaandeleningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 585,9 miljoen (2021: € 767,9 miljoen).

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille per 31-12-2022 bedraagt 1,84% (2021 GroenWest: 1,81% Provides: 2,28%) inclusief de hedge-instrumenten. Als de hedge-instrumenten buiten beschouwing worden gelaten bedraagt het gemiddelde rentetarief per 31-12-2022 1,79%. De rentetarieven op de leningenportefeuille hebben een range van +/- 0,42% tot 4,86%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 19 jaar (2021: GroenWest: 19 jaar Provides: 13 jaar).

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 25,7 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In 2021 is in het kader van de leningruil met vestia een agio ontstaan. Deze zal gedurende de looptijd van de lening geamortiseerd vrijvallen.

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

	Reguliere aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversie	Herzien opslag basisrente	Renterisico
<i>(x € 1.000)</i>					
< 1 jaar	550	17.000	303	5.000	22.853
1 - 5 jaar	2.222	59.297	25.000	20.000	106.519
> 5 jaar	2.917	535.012	-	24.400	562.330
<b>Totaal</b>	<b>5.689</b>	<b>611.310</b>	<b>25.303</b>	<b>49.400</b>	<b>691.702</b>

#### Renteconversie

De leningenportefeuille bestaat voor € 15 miljoen uit leningen met een variabele rente. Deze variabele rente wordt periodiek bepaald door het 1-maands Euribortarief (€ 10 miljoen) en het 3-maands Euribortarief (€ 5 miljoen) te verhogen met een met de bank overeengekomen liquiditeitsopslag. Van het totaal van de € 15 miljoen aan leningen met een variabele rente is € 10 miljoen gekoppeld aan een payer swap, waardoor het renterisico is afgedekt.

#### Variabele hoofdsom leningen

In de leningenportefeuille hebben een viertal leningen een variabele hoofdsom van in totaal € 35 miljoen. Van de totale hoofdsom is ultimo 2022 € 19 miljoen (2021: € 20) opgenomen.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>82.189.209</u>	<u>86.956.582</u>
<i>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV</i>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Stand per 1 januari	<u>86.956.582</u>	<u>80.792.000</u>
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	160.000
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-6.227.310	-6.437.000
Waardeverandering	<u>1.459.937</u>	<u>12.441.582</u>
Stand per 31 december	<u>82.189.209</u>	<u>86.956.582</u>

Ultimo 2022 bestaat er nog voor 329 woningen die in het verleden zijn verkocht onder Koopgarant een terugkoopverplichting (2021: 352). Het is niet mogelijk om een inschatting te maken van de looptijd van de verplichting. Wanneer de huidige bewoner de woning voor terugkoop aanbiedt betalen wij de openstaande verplichting terug.



11. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	25.738.261	35.140.000
<b>Schulden aan overheid</b>		
Schulden aan gemeente	25.193	55.100
<b>Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	1.713.517	1.940.785
Omzetbelasting	3.688.872	3.059.476
Loonheffing	566.300	7.729
	<u>5.968.689</u>	<u>5.007.990</u>
<b>Schulden terzake van pensioenen</b>		
Nog te betalen pensioenpremie (SPW)	10.866	7.299
<b>Overige schulden</b>		
Bruidsschat VVE's	273.766	291.392
<b>Overlopende passiva</b>		
Reservering vakantiedagen	300.794	365.632
Nettoloon	184.650	-
Aan huurders terug te betalen servicekosten	822.860	359.012
Waarborgsommen	201.463	209.959
Niet vervallen rente	5.450.546	5.680.193
Vooruit ontvangen huren	1.295.112	927.643
Nog te betalen opgeleverde projecten	428.721	357.000
Nog te ontvangen facturen	3.282.316	2.865.594
Overige	191.440	475.496
	<u>12.157.902</u>	<u>11.240.529</u>

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Risico's

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

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

### Valuta- en prijsrisico

We handelen alleen in euro's en lopen geen valutarisico.

Cazas Wonen heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

### Renterisico

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

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

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

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

Indien de rente per 31 december met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast met € 0,2 miljoen in 2023 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 GroenWest loopt bedraagt € 11,97 miljoen (2021: € 14,08 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 rentetopslag 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 2022 zijn alle swaps onveranderd gekoppeld aan een roll-over-lening en er zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten.

## Overeenkomsten inzake derivaten met banken

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

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

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

De marktwaarde bedraagt ultimo boekjaar € 0,6 negatief (2021: € 2,5 miljoen negatief) voor de payer swap en € 8,3 miljoen negatief (2021: € 38,5 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 stijgt met name door het wegvallen van de payers swap van € 5 miljoen, die liep tot 5 december 2022.

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

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Rente basis	Bedrag (x € 1.000)
<b>Roll-over en derivaten:</b>				
BNG, payer swap	1-10-2010	1-10-2030	4,445%	5.000
NWB, roll-over	3-1-2011	1-10-2030	EUR 3M - 0,31%	5.000
Marktwaarde payer swap				-/- 479
Rabobank, payer swap	28-1-2013	30-1-2023	3,60%	5.000
BNG, roll-over	30-1-2017	30-1-2023	EUR 6M + 0,2%	5.000
Marktwaarde payer swap				-/- 164
<b>Basisrenteleningen:</b>				
NWB	1-11-2013	1-11-2058	3,940%	10.000
Opslagherziening/percentage	1-11-2018		0,200%	
Vershil nominale waarde-marktwaarde				-/- 1.269
NWB	7-10-2010	7-10-2060	3,150%	10.000
Opslagherziening/percentage	7-10-2021		0,260%	
Vershil nominale waarde-marktwaarde				-/- 2.382
NWB	1-9-2011	1-9-2061	3,455%	14.400
Opslagherziening/percentage	3-9-2018		0,230%	
Vershil nominale waarde-marktwaarde				-/- 4.678

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

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

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,337% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de overige organisatiekosten.

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

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

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

Wij hebben ultimo 2022 € 15.551.000 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2022 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 € 2,4 miljoen ultimo boekjaar (2021: € 2,5 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 m<sup>2</sup> vóór 15 juni 2026; daarna geldt een nabetaling van € 5 per m<sup>2</sup> vóór 15 juni 2046. Na deze datum is de nabetaling nihil;
- Voor 10,1 hectare geldt een nabetaling van € 10,20 per m<sup>2</sup>. Ieder jaar wordt de nabetaling verminderd met € 3,40 per m<sup>2</sup>. Na 10 oktober 2025 is de nabetaling nihil;
- Voor 4,0 hectare geldt een nabetaling van € 5 per m<sup>2</sup> vóór 1 oktober 2023;
- Voor 1,9 hectare geldt een nabetaling van € 17 per m<sup>2</sup> vóór 15 september 2033;
- Voor 3,1 hectare geldt een nabetaling van € 7,50 per m<sup>2</sup> vóór 15 september 2033;
- Voor 0,9 hectare geldt een nabetaling van € 35 per m<sup>2</sup> vóór 10 oktober 2023.

#### *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

### *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 groot onderhoud tot een bedrag van € 23,2 miljoen (2021: € 27,3 miljoen).

### *Onderhoudsverplichtingen*

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2022 € 7.089.000 (2021: € 1.177.000).

## 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:

	2022	2021
	€	€
Periode <= 1 jaar	99.127	133.712
1 jaar < periode <= 5 jaar	121.265	184.353
	<u>220.392</u>	<u>318.065</u>

### *Huurverplichtingen*

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 78.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Periode <= 1 jaar	<u>58.600</u>	<u>93.000</u>
-------------------	---------------	---------------

De huurverplichtingen lopen tot en met 30 september 2023. Ten behoeve van de verhuurder van het kantoorpand zijn geen garanties afgegeven ter nakoming van de contractuele verplichtingen.

## 6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
<b>12. Huuropbrengsten</b>		
Netto huuropbrengsten	117.638.214	115.075.287
Huurderving wegens leegstand	-1.772.498	-1.301.283
Huurderving wegens oninbaarheid	-49.815	-34.568
	<u>115.815.901</u>	<u>113.739.436</u>

In 2022 zijn 98 nieuwbouwwoningen en één maatschappelijke ruimte opgeleverd. Ook zijn er 13 woningen, die eerder met een Koopgarantconstructie verkocht waren, teruggekocht en in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er 28 woningen verkocht en is een complex met 29 woningen en een maatschappelijke ruimte gesloopt. Bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging is onderscheid gemaakt tussen huurders met een huur onder en boven de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25). Huurders met een huur onder de eerste aftoppingsgrens is de huur met € 50 (inkomensgroep Midden) of met € 100 (inkomensgroep Hoog) verhoogd. Wanneer de huur al boven deze grens lag, is de huur verhoogd met 5% (inkomensgroep Midden) of met 7,5% (inkomensgroep Hoog). Bij de huurders waarvan het inkomen in de lage categorie valt of waarvan het inkomen onbekend is, is de huur inflatievolgend verhoogd (2,3%).

De huur van de woningen met een geliberaliseerd huurcontract met een middenhuur zijn inflatievolgend (2,3%) verhoogd, de huren van woningen met een geliberaliseerd huurcontract en een hoge huur zijn verhoogd met 3,3% en de huren van parkeerplaatsen en garages zijn conform contract verhoogd. De huur van commerciële panden is dit jaar niet conform de bepaling in de huurovereenkomst verhoogd (CPI alle huishoudens 4/16 maanden voor ingang huurwijziging). Omdat dit een verhoging van 9,7% zou betekenen en dit voor veel ondernemers niet op te brengen is, is besloten om de huren van de commerciële panden ook met 2,3% te verhogen.

Het verzoek om huurverlaging van 137 huurders is toegekend. Dit betreft verzoeken om huurverlaging bij inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen en om verzoeken om huurverlaging op basis van het sociaal huurakkoord.

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 pres:atieafspraken. Tot 2019 ging dat om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Vanaf 2020 wordt de huurharmonisatie hier niet meer in meegenomen. Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2022 is 2,3% (2021: 1,4%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2022 dus 3,3% (2021: 2,4%). De huursom van Cazas Wonen stijgt precies met het inflatiepercentage van 2,3%

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

De Ronde Venen	32.053.592	31.127.000
Montfoort	6.348.371	6.250.000
Utrecht	16.716.794	16.189.000
Woerden	36.369.002	35.841.000
IJsselstein	26.150.455	25.668.287
	<u>117.638.214</u>	<u>115.075.287</u>

	2022	2021
	€	€
<b>13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende personeelslasten	6.586.421	6.027.239
Toegerekende overige beheerkosten	1.480.045	1.896.543
Directe kosten verhuur en beheer	369.114	270.540
	<u>8.435.580</u>	<u>8.194.322</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.

**Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen en salarissen	8.645.516	8.256.000
Sociale lasten	1.369.307	1.245.000
Pensioenlasten	1.097.327	1.048.000
Overige personeelskosten	4.888.209	3.020.000
	<u>16.000.359</u>	<u>13.569.000</u>

**Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 159 (2021: 159) werknemers in dienst. Berekend op fulltime basis waren dit gemiddeld 142 (2021: 141). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: -).

	2022	2021
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen	57	61
Vastgoed	32	26
Financiën	10	11
Strategie & vastgoedsturing	15	8
Bedrijfsvoering	16	22
Bestuursondersteuning	11	12
	<u>142</u>	<u>141</u>



### 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). Cazas Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft 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.

Ultimo 2022 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 133,7% (2021: 118,8%).

<b>Accountantshonoraria</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Onderzoek naar de jaarrekening Provides door Q-concepts B.V.	2.419	65.000
Onderzoek van de jaarrekening CazasWonen (2021: GroenWest) door KPMG Accountants N.V.	291.000	151.000
Andere controleopdrachten Cazas Wonen (2021: GroenWest) door KPMG Accountants N.V.	19.000	19.000
Meerwerk jaarrekening voorgaand jaar GroenWest door KPMG Accountants N.V.	6.400	61.000
	<b><u>318.819</u></b>	<b><u>296.000</u></b>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 (2021) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVI).

<b>Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Immateriële vaste activa	14.619	30.014
Materiële vaste activa	803.109	807.013
	<b><u>817.728</u></b>	<b><u>837.027</u></b>

	2022	2021
	€	€
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Lonen en salarissen	9.890.564	10.549.000
Werk door derden	4.035.876	3.318.000
Opleidingskosten	257.051	222.000
Overige personeelskosten	595.282	532.000
Huisvestingskosten	337.206	358.000
Advieskosten	939.204	1.286.000
Automatiseringskosten	1.895.620	1.576.000
Afschrijvingskosten	817.728	837.000
Overige algemene kosten	1.380.867	5.989.000
<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>20.149.399</b>	<b>24.667.000</b>
<b>Organisatiekosten toegerekend aan:</b>		
Lasten verhuur en beheer	8.066.466	7.923.782
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.265.722	4.222.119
Verkoop bestaand bezit	41.014	81.651
Leefbaarheid	1.490.126	1.322.655
Overige activiteiten	-45.583	61.246
Overige organisatiekosten	5.331.653	11.055.547
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>20.149.399</b>	<b>24.667.000</b>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2021: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2022	2021
	%	%
Lasten verhuur en beheer	40,04	32,12
Lasten onderhoudsactiviteiten	26,13	18,53
Verkoop bestaand bezit	0,20	0,33
Leefbaarheid	7,40	4,84
Overige activiteiten	-0,23	0,58
Overige organisatiekosten	26,46	43,60
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

	2022	2021
	€	€
<b>14. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud (cyclisch)	17.308.467	14.332.054
Groot onderhoud instandhouding (cyclisch)	7.985.382	5.626.942
Bijdrage planmatig onderhoud aan VVE's (cyclisch)	495.824	459.172
Contractonderhoud (cyclisch)	4.285.683	2.156.109
Mutatie-onderhoud (niet-cyclisch)	8.358.467	6.828.194
Klachten-/reparatie onderhoud (niet-cyclisch)	6.965.724	6.204.184
Overige onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-	54.714
<b>Toegerekende onderhoudslasten</b>	<b>5.265.722</b>	<b>4.222.119</b>
	<b>50.665.269</b>	<b>39.883.488</b>

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

In 2022 is sprake geweest van meer mutaties (684) dan in 2021 (675). De gemiddelde mutatiekosten per woning zijn gestegen naar € 3.294 (2021: € 2.932). Het aantal woningen waarbij mutatie groot-onderhoud is uitgevoerd lag beduidend hoger (112) dan in 2021 (82). De gemiddelde kosten per woning zijn gestegen naar € 31.118 per woning (2021: € 27.800).

	2022	2021
	€	€
<b>15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Verhuurdersheffing	6.152.269	16.715.401
Heffing autoriteit woningcorporaties (AW)	-	41.274
Zakelijke lasten	5.541.384	5.558.843
Verzekeringen	481.089	641.806
Contributie landelijke federatie	93.776	112.640
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	-141.036	11.402
Correctie BTW voorgaande jaren	-	-15.885
Subsidie huisvesting statushouders	-325.000	-
Overige directe operationele lasten	321.186	427.012
	<u>12.123.668</u>	<u>23.492.493</u>

De verhuurdersheffing (VHH) is gedaald met € 10,5 miljoen euro. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een daling in het heffingspercentage (€ 6,2 miljoen) en door de regeling vermindering verhuurdersheffing (€ 5,6 miljoen). De stijgende WOZ waarde drukt de daling in de VHH met € 1,3 miljoen.

#### 16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

##### *Verkoop huurwoningen*

Verkoopopbrengst	2.066.988	2.324.617
Af: Verkoopkosten	-12.139	-24.525
Af: Toegerekende organisatiekosten	-41.014	-81.651
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.800.044	-984.539
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>213.791</u>	<u>1.233.902</u>

##### *Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)*

Verkoopopbrengst	1.238.996	2.795.388
Af: Verkoopkosten	-39.000	-54.000
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-767.410	-2.323.794
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>432.586</u>	<u>417.594</u>

De verkoop van bestaand bezit betrof in 2022 3 woningen uit exploitatie en 2 woningen uit de voorraad (2021: 2 woningen uit exploitatie en geen woningen uit voorraad). In 2022 zijn 17 koopgarantwoningen teruggekocht (2021: 15).

Van deze terugkopen zijn in 2022 3 woningen verkocht (2021: 5), 1 woning is in de verkoopvoorraad genomen (2021: 0) en 13 woningen zijn weer in exploitatie genomen (2021: 10).

In totaal zijn in 2022 10 woningen minder verkocht dan in 2021.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering nieuwbouw	-24.842.446	-10.682.575
Waardeverandering groot onderhoud	-26.108.111	-3.774.938
Waardeverandering aankoop vastgoed	40.261	-517.000
Waardeverandering overig	-95.943	91.000
	<u>-51.006.239</u>	<u>-14.883.513</u>

Het onrendabele deel op nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen waarover in het verslagjaar besluitvorming heeft plaatsgevonden en de herwaardering als gevolg van taxaties van grondposities en eigen panden worden hier verantwoord.

**18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

<u>-152.520.518</u>	<u>518.920.589</u>
---------------------	--------------------

De waardemutatie van onze portefeuille is met name een gevolg van ontwikkelingen in de woningmarkt. De autonome mutatie in de marktwaarde van ons bezit was over 2022 min 4%, waar over 2021 nog sprake was van een stijging van 17,3%.

**19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	<u>-156.892</u>	<u>2.944.887</u>
--	-----------------	------------------

De waardemutatie van onze Koopgarant-portefeuille loopt mee met de ontwikkelingen in de woningmarkt. We hebben besloten om de indexatie van de ingerekende taxatieprijzen voor 2022 op 0% te houden. De niet-gerealiseerde waardeverandering over het afgelopen jaar is uitsluitend het resultaat van gerealiseerde terugkopen.

**20. Opbrengst overige activiteiten**

Huuropbrengsten telecommunicatie	82.041	53.229
Vergoedingen administratiekosten	45.583	43.924
Overige opbrengsten	62.812	249.129
	<u>190.436</u>	<u>346.282</u>

	2022	2021
	€	€
<b>21. Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten verhuur telecommunicatie	17.755	17.986
Beheerkosten en dotatie voorziening garantstelling DIGH	26.586	39.089
Toegerekende indirecte kosten overige activiteiten	-	61.246
Afboeking voorwaardelijke opbrengst	-	300.000
	<u>44.341</u>	<u>418.321</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.

Tot en met 2019 stond Cazas Wonen (voorheen GroenWest) garant voor een door de BNG verstrekte lening aan Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). De lening is ingezet ter financiering van een sociaal woningbouwproject in Armenië. Voor het beheer van DIGH is Cazas Wonen een bijdrage verschuldigd. DIGH is gestopt met haar activiteiten en de vordering is daarom afgewikkeld in 2022.

De afboeking voorwaardelijke opbrengst 2021 hebben betrekking op de verkoop van het oude kantoorpand aan de Zomerdijk. Bij de verkoop van het pand is een voorwaardelijk deel van de verkoopprijs ad € 300.000, ten gunste van het resultaat gebracht. Vijf jaar na verkoop is gebleken dat de overdracht van de weg waar dit betrekking op heeft niet kan worden gerealiseerd door de gemeente.

## 22. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	126.945	60.510
Kosten P&O activiteiten	1.077.738	429.459
Kosten activiteiten jaarverslaggeving	884.204	789.446
Kosten governance en bestuur	2.556.048	1.521.078
Kosten Raad van Commissarissen	144.656	145.617
Kosten portfolio- en assetmanagement	542.063	260.275
Volkshuisvestelijke bijdrage en saneringssteun	381.640	7.846.976
Toegerekende indirecte organisatiekosten Provides	-	1.621.442
	<u>5.713.294</u>	<u>12.674.803</u>

Onder de volkshuisvestelijke bijdrage en saneringssteun zijn in 2021 de kosten verantwoord die samenhangen met de leningruil met Vestia.

Onder de overige organisatiekosten (activiteiten jaarverslaggeving) zijn de kosten van de accountantsorganisatie opgenomen.

De toegerekende indirecte organisatiekosten van Provides in 2021 zijn in de jaarrekening niet verdeeld over de specifieke activiteiten.

## 23. Leefbaarheid

Leefbaarheid schoon, heel en veilig	207.588	252.518
Leefbaarheid sociaal & verbinding	107.767	68.207
Bewonersparticipatie	31.827	11.636
Schuldhelpverlening	17.252	9.417
Toegerekende indirecte kosten	1.490.126	1.322.655
	<u>1.854.560</u>	<u>1.664.433</u>

	2022	2021
	€	€
<b>24. Financiële baten en lasten</b>		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	101.291	54.749
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	172.661	5.402
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.435.906	-12.127.081
	<u>-11.161.954</u>	<u>-12.066.930</u>

*Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren*

Geactiveerde rente	<u>101.291</u>	<u>54.749</u>
--------------------	----------------	---------------

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie € 101.291 (2021: € 54.749) aan bouwrente geactiveerd, tegen een rentepercentage van 0,5% (2021: 0,5%).

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

Overige rentelasten	-11.175.195	-11.601.739
Kosten betalingsverkeer	-260.711	-525.342
	<u>-11.435.906</u>	<u>-12.127.081</u>

## 25. Belastingen

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2022	2021
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	-1.082.071	1.063.570
Correctie acute belastinglast voorgaande jaren	-752.283	483.000
Acute belastinglast	-3.160.886	-3.530.068
	<u>-4.995.240</u>	<u>-1.983.498</u>

*Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -/-5,2%.

	2022	2022	2022
	€	Belastinglast in €	Effectieve belasting druk in %
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>	<b>-176.832.245</b>	<b>45.622.719</b>	<b>-25,80%</b>
<b>Permanente verschillen</b>			
Niet-afrekbaar deel gemengde kosten	22.089	-5.699	0,00%
<b>Resultaat voor tijdelijke verschillen</b>	<b>-176.810.156</b>	<b>45.617.020</b>	
<b>Tijdelijke verschillen</b>			
Verkoopresultaat	1.304.748	-336.625	0,19%
Herinvesteringsreserve	-2.010.991	518.836	-0,29%
Herwaarderingsresultaat startersrenteregeling	-1.629	420	0,00%
Verhuurderheffing (heffingsvermindering)	-5.835.000	1.505.430	-0,85%
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-3.885.607	1.002.487	-0,57%
Afschrijvingen: activa ten dienste van de exploitatie	-23.322	6.017	0,00%
Afschrijvingen: vastgoed in exploitatie	-704.699	181.812	-0,10%
Overige waardeveranderingen	50.857.072	-13.121.125	7,42%
Onderhoudslasten	-10.791.044	2.784.089	-1,57%
Voorziening jubilea	-72.000	18.576	-0,01%
Voorziening loopbaanontwikkeling	-24.000	6.192	0,00%
Activering rente op projecten	-10.756	2.775	0,00%
(dis)Agio leningen	-91.793	23.683	-0,01%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	152.677.410	-39.390.772	22,28%
Generieke renteafrekbeperking (ATAD)	7.838.615	-2.022.363	1,14%
<b>Belastbare winst (+) / verlies (-)</b>	<b>12.416.847</b>	<b>-3.203.546</b>	<b>1,81%</b>
Verliesverrekening	-	-	
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>12.416.847</b>	<b>-3.203.546</b>	<b>1,81%</b>
Effect van afwijkende belastingschijven		42.660	-0,02%
Mutatie latente belasting huidig jaar		-1.082.071	0,61%
Acute belasting voorgaande jaren		-752.283	0,43%
<b>Totale belastingdruk bate (+) / last (-)</b>	<b>12.416.847</b>	<b>-4.995.240</b>	<b>2,82%</b>

De aangiften tot en met 2017 (GroenWest) en 2019 (Provides) zijn definitief vastgesteld.  
De aangiften over 2018, 2019 en 2020 (GroenWest) en 2020 en 2021 (Provides) zijn ingediend.

Na verrekening in 2019 resteert er geen fiscaal verrekenbaar verlies meer en betalen we vennootschapsbelasting. Mede als gevolg van de ATAD(Anti-tax Avoidance Directive)-richtlijn die vanaf 2019 ook voor woningcorporaties geldt zullen we over 2022 € 3,2 miljoen vennootschapsbelasting gaan betalen.

**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 loegelaten 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 nietzakelijke grondslag.

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.



## **ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022**

**Enkelvoudige balans per 31 december 2022**

**Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022**

**Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening**

**Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022**

**Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022**

**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb**

**WNT-verantwoording 2022 Stichting Cazas Wonen**

**7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022**

(in euro's na resultaatbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>		2.192.708		19.201
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.057.918.476		3.165.399.037	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	221.517.575		234.625.978	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	83.898.642		93.976.186	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.972.640		19.341.879	
		<u>3.393.307.333</u>		<u>3.513.343.080</u>
<b>Materiële vaste activa</b>		3.918.102		4.697.726
<b>Financiële vaste activa</b> (26)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.276.653		3.389.601	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.944.000		2.308.000	
Andere deelnemingen	141.414		141.414	
Latente belastingvordering(en)	481.000		1.563.071	
Leningen u/g	138.553		143.485	
Overige vorderingen	-		150.000	
		<u>5.981.620</u>		<u>7.695.571</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden</b> (27)		2.391.041		1.894.279
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	390.759		374.520	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	50		50	
Overige vorderingen	547.937		38.616	
Overlopende activa	471.348		477.214	
		<u>1.410.094</u>		<u>890.400</u>
<b>Liquide middelen</b> (28)		9.004.231		10.632.614
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>		<u>12.805.366</u>		<u>13.417.293</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u><u>3.418.205.129</u></u>		<u><u>3.539.172.871</u></u>

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>	<b>(29)</b>			
Herwaarderingsreserve	2.122.504.014		2.288.774.405	
Wettelijke reserves	2.188.126		-	
Overige reserves	503.607.339		526.352.559	
		2.633.299.479		2.815.126.964
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	51.232.346		17.291.291	
Overige voorzieningen	396.560		438.709	
		51.628.906		17.730.000
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	11.344.505		11.344.505	
Schulden aan kredietinstellingen	587.514.270		548.735.387	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	82.189.209		86.956.582	
		681.047.984		647.036.474
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	25.736.261		35.140.000	
Schulden aan leveranciers	8.056.084		7.537.123	
Schulden aan overheid	25.193		55.100	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	5.968.689		5.007.990	
Schulden terzake van pensioenen	10.866		7.299	
Overige schulden	273.766		291.392	
Overlopende passiva	12.157.901		11.240.529	
		52.228.760		59.279.433
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>3.418.205.129</b>		<b>3.539.172.871</b>

## 8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	115.815.901	113.739.436
Opbrengsten servicecontracten	2.932.709	3.084.861
Lasten servicecontracten	-2.735.353	-3.141.019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.435.580	-8.194.322
Lasten onderhoudsactiviteiten	-50.665.269	-39.883.488
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(30) -12.120.871	-23.489.768
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>44.791.537</b>	<b>42.115.700</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.254.845	5.041.480
Toegerekende organisatiekosten	-41.014	-81.651
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.567.454	-3.308.333
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>646.377</b>	<b>1.651.496</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.006.239	-14.883.513
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-152.520.518	518.920.589
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-156.892	2.944.887
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-203.683.649</b>	<b>506.981.963</b>
Opbrengst overige activiteiten	190.436	346.282
Kosten overige activiteiten	-44.341	-418.321
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>146.095</b>	<b>-72.039</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-5.713.294</b>	<b>-12.674.803</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.854.560</b>	<b>-1.664.433</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-165.667.494</b>	<b>536.337.884</b>
Financiële baten en lasten	(31) -11.051.803	-11.933.876
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-176.719.297</b>	<b>524.404.008</b>
Belastingen	-4.995.240	-1.983.498
Aandeel van derden in het groepsresultaat	(32) -112.948	-135.779
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-181.827.485</b>	<b>522.284.731</b>

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

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2022 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 2022

## ACTIVA

## VASTEACTIVA

## 26. Financiële vaste activa

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Vorderingen op groepsmaat- schappijen	Andere deelnemingen	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	3.389.601	2.308.000	141.414	1.563.071	143.485	7.545.571
Mutatie	-	-	-	-1.082.071	3.976	-1.078.095
Aflossing	-	-364.000	-	-	-	-364.000
Desinvesteringen	-	-	-	-	-8.908	-8.908
Aandeel resultaat	-112.948	-	-	-	-	-112.948
Stand per 31 december 2022	<u>3.276.653</u>	<u>1.944.000</u>	<u>141.414</u>	<u>481.000</u>	<u>138.553</u>	<u>5.981.620</u>

## Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Providence B.V. te IJsselstein (100%)	<u>3.276.653</u>	<u>3.389.601</u>

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

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Providence B.V. IJsselstein	100,00

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Providence B.V. te IJsselstein (100%)	<u>1.944.000</u>	<u>2.308.000</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Providence B.V.</i>		
Stand per 1 januari	2.308.000	2.672.000
Aflossing	-364.000	-364.000
Stand per 31 december	<u>1.944.000</u>	<u>2.308.000</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. 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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>27. Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	941.041	294.972
Grond- en hulpstoffen	-	140
Voorraad grond- en ontwikkelposities	1.450.000	1.599.167
	<u>2.391.041</u>	<u>1.894.279</u>

### Voorraad grond- en ontwikkelposities

Voorraad grond	<u>1.450.000</u>	<u>1.599.167</u>
----------------	------------------	------------------

De voorraad grond ultimo boekjaar bestaat uit meerdere grondposities.

Een deel in Veldwijk (gemeente Woerden) en een deel in Rijnenburg (gemeente Utrecht). De verwachte opbrengstwaarde is gelijk aan de boekwaarde.

### Vorderingen op groepsmaatschappijen

Providence B.V.	<u>50</u>	<u>50</u>
-----------------	-----------	-----------

## 28. Liquide middelen

Liquide middelen	9.004.176	10.632.384
Kas	175	230
Kruisposten	-120	-
	<u>9.004.231</u>	<u>10.632.614</u>

Van het saldo liquide middelen is € 204.864 (2021: € 204.864) 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

### 29. Eigen vermogen

#### Herwaarderingsreserve

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	2.288.774.405	1.780.583.110
Resultaatbestemming boekjaar	-166.270.391	508.191.295
Stand per 31 december	<u>2.122.504.014</u>	<u>2.288.774.405</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 eiger. gebruik*

Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	2.188.126	-
Stand per 31 december	<u>2.188.126</u>	<u>-</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 EUR 2.188.126 (2021: EUR 0).

#### Overige reserves

Stand per 1 januari	526.352.559	512.259.124
Resultaatbestemming boekjaar	-15.557.094	14.093.435
Dotatie wettelijke reserves	-2.188.126	-
Stand per 31 december	<u>508.607.339</u>	<u>526.352.559</u>

#### Resultaatbestemming

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 30 maart 2022. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 181.827.485 negatief als volgt te bestemmen:

- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen komen voor € 166,3 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve.
- Het restant van het verlies ad € 15,6 miljoen komt ten laste van de algemene reserve.

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 141 van dit rapport.

## 11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
<b>30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Verhuurdersheffing	6.152.269	16.715.402
Heffing autoriteit woningcorporaties (AW)	-	41.274
Zakelijke lasten	5.541.384	5.558.843
Verzekeringen	481.089	641.806
Contributie landelijke federatie	93.776	112.640
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	-141.036	11.402
Correctie BTW voorgaande jaren	-	-15.885
Subsidie huisvesting statushouders	-325.000	-
Overige directe operationele lasten	318.389	424.286
	<u>12.120.871</u>	<u>23.489.768</u>

De verhuurdersheffing (VHH) is gedaald met 10,5 miljoen euro. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een daling in het heffingspercentage (6,2 miljoen) en door de regeling vermindering verhuurdersheffing (5,6 miljoen). De stijgende WOZ waarde drukt de daling in de VHH met 1,3 miljoen.

**31. Financiële baten en lasten**

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	200.073	169.111
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	172.661	5.402
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.424.537	-12.108.389
	<u>-11.051.803</u>	<u>-11.933.876</u>
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren</i>		
Rente vorderingen op groepsmaatschappijen	98.782	114.362
Geactiveerde rente	101.291	54.749
	<u>200.073</u>	<u>169.111</u>

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

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie € 101.291 (2021: € 54.749) aan bouwrente geactiveerd, tegen een rentepercentage van 0,5% (2021: 0,5%).

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

Overige rentelasten	-11.163.983	-11.583.205
Kosten betalingsverkeer	-260.554	-525.184
	<u>-11.424.537</u>	<u>-12.108.389</u>

**32. Aandeel van derden in het groepsresultaat**

Resultaat deelneming Providence B.V.	-112.948	-135.779
--------------------------------------	----------	----------

**Transacties met verbonden partijen**

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

**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.

## WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING CAZAS WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Cazas Wonen. Het voor Stichting Cazas Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000.

### Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurders en voormalige bestuurders € 178.150 (voorgaand jaar € 350.488)
- programma-directeur (voormalig bestuurder Provides) € 158.000
- commissarissen en voormalige commissarissen € 105.560 (voorgaand jaar € 112.170)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband (n.v.t.) en
- winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

### 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 2022**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>K.L. Verdooren</b>	<b>S.N. Spanjaard</b>	<b>T. Stubbé</b>	<b>C. Schouten</b>
<b>Functiegegevens</b>	n.v.t.	Directeur- Bestuurder	n.v.t.	Voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	n.v.t.	01-01 / 31-12	n.v.t.	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.	1,0	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	n.v.t.	ja	n.v.t.	nee
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	159.354	-	24.360
Beloningen betaalbaar op termijn	-	18.796	-	-
<i>Subtotaal</i>	-	178.150	-	24.360
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	203.000	-	30.450
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	-	178.150	-	24.360
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 2021**

<b>Functiegegevens</b>	Directeur- Bestuurder	Directeur- Bestuurder	Directeur- Bestuurder	Voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 / 31-03	01-12 / 31-12	01-04 / 30-11	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0	1,0	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	ja	nee	nee
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	39.317	12.765	137.184	22.750
Beloningen betaalbaar op termijn	7.166	1.539	-	-
<i>Subtotaal</i>	46.483	14.304	137.184	22.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	49.250	16.417	208.200	29.550
<b>Bezoldiging</b>	46.483	14.304	137.184	22.750

**Gegevens 2022**

**Bedragen x € 1**

	<b>E.A. Dijkstra</b>	<b>B. de Vries</b>	<b>M. Huffstadt</b>	<b>G. Topper</b>
<b>Functiegegevens</b>	n.v.t.	Lid	Lid	Lid
	n.v.t.	RvC	RvC	RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	n.v.t.	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	n.v.t.	nee	nee	nee
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	16.240	16.240	16.240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	-	16.240	16.240	16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	20.300	20.300	20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	-	16.240	16.240	16.240
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 2021**

**Functiegegevens**

	<b>Vicevoorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
	<b>RvC</b>	<b>RvC</b>	<b>RvC</b>	<b>RvC</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 / 31-03	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee	nee

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3.842	15.200	15.200	15.200
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	3.842	15.200	15.200	15.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.925	19.700	19.700	19.700
<b>Bezoldiging</b>	3.842	15.200	15.200	15.200

**Gegevens 2022**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>H.T.J. van den Heiligenberg</b>	<b>J.R. Schepen</b>	<b>O.H.J. Temminck</b>	<b>C.M.J. Strijp-Braanker</b>
<b>Functiegegevens</b>	Programma-directeur	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	nee	nee	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.773	16.240	16.240	-
Beloningen betaalbaar op termijn	27.227	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>158.000</u>	<u>16.240</u>	<u>16.240</u>	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000	20.300	20.300	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>158.000</u>	<u>16.240</u>	<u>16.240</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 2021**

<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur-Bestuurder</b>	<b>Voorzitter RvC</b>	<b>Lid RvC</b>	<b>Lid RvC</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-09 / 31-12	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	nee	nee	nee
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	126.696	17.929	3.933	11.893
Beloningen betaalbaar op termijn	26.304	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>153.000</u>	<u>17.929</u>	<u>3.933</u>	<u>11.893</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000	22.950	5.114	15.300
<b>Bezoldiging</b>	<u>153.000</u>	<u>17.929</u>	<u>3.933</u>	<u>11.893</u>

**Gegevens 2022**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>G.C.L. Jacobs</b>	<b>A.M. IJlstra</b>
<b>Functiegegevens</b>	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	n.v.t.	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

**Gegevens 2021**

<b>Functiegegevens</b>	Lid RvC 01-01 / 31-05	Lid RvC 04-05 / 31-08
Aanvang en einde functievervulling in 2021	n.v.t.	n.v.t.
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	nee	nee
Dienstbetrekking?		
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.917	1.872
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>4.917</u>	<u>1.872</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.330	5.030
<b>Bezoldiging</b>	<u>4.917</u>	<u>1.872</u>

## 12 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 2021 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% (@prevperiod: idem).

Dit betreft:

Balans:

- (Im)materiële vaste activa

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Toegerekende organisatiekosten
- 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 2022 hebben we hiervoor het aantal vhe gebruikt per 31 december 2021.

**Enkelvoudig gescheiden balans**

(na resultaatbestemming)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Software (licenties)	2.061.146	131.562	18.385	616
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.057.918.476	-	3.164.741.337	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	221.517.575	-	234.625.978
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	50.762.571	38.136.071	52.987.733	40.988.452
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.972.640	-	19.604.037	395.543
	<u>3.133.653.687</u>	<u>259.653.646</u>	<u>3.237.333.107</u>	<u>276.009.973</u>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.683.016	235.086	4.510.066	187.660
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	3.276.653	-	3.389.601
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.995.000	1.944.000	13.995.000	2.308.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	222.557.141	-	235.038.054	-
Andere deelnemingen	126.414	15.000	96.414	45.000
Latente belastingvordering(en)	191.826	289.174	1.385.886	177.185
Leningen u/g	-	6.738.553	-	743.485
Overige vorderingen	-	-	-	150.000
	<u>236.870.381</u>	<u>12.263.380</u>	<u>250.515.354</u>	<u>6.813.271</u>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	<b>3.376.268.230</b>	<b>272.283.674</b>	<b>3.492.376.912</b>	<b>283.011.720</b>

**Vlottende activa**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Vorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	693.642	247.399	294.972	-
Grond- en hulpstoffen	-	-	123	17
Voorraad grond- en ontwikkelposities	-	1.450.000	-	1.599.167
	<u>693.642</u>	<u>1.697.399</u>	<u>295.095</u>	<u>1.599.184</u>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	363.635	27.124	347.897	26.623
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	50	50	-
Overige vorderingen	515.532	32.405	36.207	2.409
Overlopende activa	443.252	28.096	455.221	21.993
	<u>1.322.419</u>	<u>87.675</u>	<u>839.375</u>	<u>51.025</u>
<b>Liquide middelen</b>	<u>5.141.394</u>	<u>3.862.837</u>	<u>5.003.862</u>	<u>5.628.752</u>
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>	<u>7.157.455</u>	<u>5.647.911</u>	<u>6.138.332</u>	<u>7.278.961</u>

<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>3.383.425.685</u>	<u>277.931.585</u>	<u>3.498.515.244</u>	<u>290.290.681</u>
----------------------	----------------------	--------------------	----------------------	--------------------

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	2.122.504.014	123.171.072	2.288.774.406	137.946.121
Wettelijke reserves	2.056.838	131.288	-	-
Overige reserves	503.738.627	99.254.781	526.352.559	97.091.933
	<u>2.633.299.479</u>	<u>222.557.141</u>	<u>2.815.126.965</u>	<u>235.038.054</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	43.210.936	3.021.409	17.275.239	16.052
Overige voorzieningen	373.515	23.045	413.395	25.314
	<u>43.584.451</u>	<u>3.044.454</u>	<u>17.688.634</u>	<u>41.366</u>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	11.344.505	-	11.344.505	-
Schulden aan kredietinstellingen	587.514.270	-	548.735.387	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.600.000	13.995.000	600.000	13.995.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.911.623	36.277.587	47.925.103	39.031.479
	<u>651.370.398</u>	<u>50.272.587</u>	<u>608.604.995</u>	<u>53.026.479</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	25.736.261	-	35.140.000	-
Schulden aan leveranciers	7.572.715	463.369	7.181.919	355.205
Schulden aan overheid	922	24.271	-	55.100
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.939.112	1.029.577	5.073.181	-65.189
Schulden terzake van pensioenen	10.214	652	6.989	309
Overige schulden	273.766	-	291.392	-
Overlopende passiva	11.638.367	519.534	9.401.169	1.839.357
	<u>50.171.357</u>	<u>2.057.403</u>	<u>57.094.650</u>	<u>2.184.782</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>3.383.425.685</u></u>	<u><u>277.931.585</u></u>	<u><u>3.498.515.244</u></u>	<u><u>290.290.681</u></u>

## Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAFB	Niet-DAFB	DAFB	Niet-DAFB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	107.034.250	8.781.651	105.068.175	8.671.259
Opbrengsten servicecontracten	2.638.477	294.232	2.810.960	273.901
Lasten servicecontracten	-2.467.312	-268.041	-2.859.714	-281.351
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.938.477	-497.103	-7.647.530	-546.818
Lasten onderhoudsactiviteiten	-43.176.777	-2.488.492	-37.983.617	-1.899.489
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.344.886	-775.985	-22.989.072	-501.278
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>39.745.275</b>	<b>5.046.262</b>	<b>36.399.202</b>	<b>5.716.224</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.965.248	1.289.597	2.048.242	2.993.238
Toegerekende organisatiekosten	-24.034	-16.980	-64.361	-17.466
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.972.044	-595.410	-1.208.539	-2.099.794
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-30.830</b>	<b>677.207</b>	<b>775.342</b>	<b>875.978</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.916.278	-3.089.961	-15.152.201	268.688
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-139.352.184	-13.168.334	486.479.822	32.440.767
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-100.996	-55.896	1.869.579	1.075.307
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-187.369.458</b>	<b>-16.314.191</b>	<b>473.197.200</b>	<b>33.784.762</b>
Opbrengst overige activiteiten	182.473	7.963	312.439	33.713
Kosten overige activiteiten	-17.755	-26.586	-371.824	-47.398
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>164.718</b>	<b>-18.623</b>	<b>-59.385</b>	<b>-13.685</b>

<b>Overige organisatiekosten</b>	-5.387.973	-325.321	-12.319.370	-355.715
<b>Leefbaarheid</b>	-1.747.306	-107.254	-1.574.868	-87.802
<b>Bedrijfsresultaat</b>	-154.625.574	-11.041.920	496.418.121	39.919.762
Financiële baten en lasten	-10.742.432	-309.371	-11.328.207	-605.672
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	-165.368.006	-11.351.291	485.089.914	39.314.090
Belastingen	-3.978.662	-1.016.578	-1.431.210	-552.287
Resultaat niet-DAEB	-12.480.817	-	38.626.024	-
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	-181.827.485	-12.367.869	522.284.728	38.761.803
Aandeel van derden in het groepsresultaat	-	-112.948	-	-135.779
<b>Resultaat na belastingen</b>	-181.827.485	-12.480.817	522.284.728	38.626.024

**Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	107.324.766	8.800.130	105.137.558	8.644.624
Vergoedingen	3.563.133	292.160	3.041.466	258.047
Overige bedrijfsontvangsten	323.760	20.666	325.848	56.113
Ontvangen interest	413.906	98.782	717.471	114.423
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>111.625.565</u>	<u>9.211.738</u>	<u>109.222.343</u>	<u>9.073.207</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-6.664	-	-6.664	-
Betalingen aan werknemers	-9.878.592	-630.548	-10.018.131	-619.257
Onderhoudsuitgaven	-43.578.983	-2.049.818	-31.536.943	-1.907.522
Overige bedrijfsuitgaven	-13.884.489	-1.265.742	-17.059.791	-1.243.716
Betaalde interest	-11.607.269	-412.786	-12.574.362	-716.306
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-376.218	-5.422	-386.297	-2.944
Verhuurdersheffing	-4.912.217	-367.666	-16.257.088	-112.208
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-565.849	-36.118	-302.434	-17.836
Vennootschapsbelasting	-3.588.028	-554.259	-3.146.229	-349.818
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-93.398.310</u>	<u>-5.322.359</u>	<u>-91.287.939</u>	<u>-4.969.607</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>13.227.255</u>	<u>3.889.378</u>	<u>17.934.404</u>	<u>4.103.600</u>
transporteren	13.227.255	3.889.378	17.934.404	4.103.600



	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	13.227.255	3.889.378	17.934.404	4.103.600
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.056.867	3.828.353	2.205.137	3.104.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na terugkoop	2.235.475	746.879	158.075	3.119.021
(Des)Investeringsontvangsten overig	162.654	10.386	297.500	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervaemding van materiële vaste activa</i>	4.454.996	4.585.618	2.660.712	6.223.021
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-29.775.821	-1.207.662	-19.657.314	-474.718
Verbeteruitgaven	-19.941.332	-42.182	-22.889.688	-256.876
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-5.006.034	-2.404.325	-4.967.569	-1.276.395
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.804.163	-842.910	-435.079	-1.612.286
Investeringen overig	-1.548.628	-98.849	-674.626	-27.073
Externe kosten bij verkoop	-18.635	-8.984	-	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-53.094.613	-4.604.912	-48.424.256	-3.647.348
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-53.639.617	-19.294	-45.763.544	2.575.673
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	364.000	-	-
Ontvangsten overig	-	-	11.946.000	8.802.563
Uitgaven overig	-	-6.000.000	-20.829	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-	-5.636.000	11.925.171	8.802.563
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-53.639.617	-5.655.294	-33.838.373	11.378.236
transporteren	-35.412.362	-1.765.915	-15.903.969	15.481.836

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-35.412.362	-1.765.915	-15.903.969	15.481.836
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	71.000.000	-	59.356.375	-
Nieuwe ongeborgde leningen	6.000.000	-	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	77.000.000	-	59.356.375	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-41.450.106	-	-27.360.110	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-13.754.607	-11.900.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-41.450.106	-	-41.114.717	-11.900.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	35.549.894	-	18.241.658	-11.900.000
	137.532	-1.765.915	2.337.689	3.581.836
<b>Aansluiting liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	5.003.862	5.628.752	2.666.173	2.046.916
Liquide middelen per 31 december	5.141.394	3.862.836	5.003.862	5.628.752
	137.532	-1.765.916	2.337.689	3.581.836

**Ondertekening van de jaarrekening**

*Vaststelling jaarrekening*

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

Mevrouw drs. S.N. Spanjaard MBA

**Ondertekening van de jaarrekening**

Woerden, 24 mei 2023

De heer mr. C.E. Schouten, voorzitter

De heer O.H.J. Temminck

De heer mr. B. de Vries

Mevrouw drs. G. Topper

De heer J.R. Schepen

6

# *Overige gegevens*

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Statutaire regeling winstbestemming**

In de statuten van Stichting Cazas Wonen is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming

**2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hierna is de controleverklaring van onze onafhankelijke accountant opgenomen.



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Cazas Wonen

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### ***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 2022 en van het resultaat over 2022, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

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

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Cazas Wonen (de toegelaten instelling) te Woerden gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

### ***De basis voor ons oordeel***

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 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 van 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 34 miljoen
- 1% van de totale activa

#### Groepscontrole

- 99% van totale activa
- 100% van omzet

#### Risico's gerelateerd aan Fraude & Noclar en Continuïteit

- Risico's gerelateerd aan fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd
- Risico's gerelateerd aan continuïteit: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd

#### Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

#### Oordeel

Goedkeurend



### **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 34 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 2,3 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 1,7 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 100.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### **Reikwijdte van de groepscontrole**

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

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

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





### **Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving**

In de 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 hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld 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 en het incidentenregister (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. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur, met speciale aandacht voor procedures en governance met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, en van verklaringen door advocaten ten behoeve van accountants.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de omvang van de gemiddelde huur relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de Nederlandse 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 Nederlandse 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 vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):



### *Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)*

#### **Risico**

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

#### **Controleaanpak**

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen ten aanzien van de afhankelijkheid van aannemers gericht op het risico van belangenverstrengeling inzake de zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen.

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

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

#### **Controleaanpak continuïteit**

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



- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen 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.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

### ***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 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 2022 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2022 EUR 3.279 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. 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, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans 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 waardering-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, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- 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 middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 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 2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 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 continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en 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 en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
  - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurlast is vervangen door de streefhuurlast (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
  - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffende die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;
  - het toetsen van de opslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde 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 2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## Zakelijke totstandkoming van 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 2022 EUR 20 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 46 miljoen aan onderhoud en EUR 31 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

### Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
  - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
  - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of;
  - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

### Onze observatie

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

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.



Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

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

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

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

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

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

### **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

#### ***Benoeming***

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

#### ***Geen verboden diensten***

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

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

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

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

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

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





Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl\\_oob\\_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2022 in acht genomen.

Den Haag, 24 mei 2023

KPMG Accountants N.V.

H. Visser RA

7

# *Begrippen en afkortingen*

## Begrippen en afkortingen

### **AW**

Autoriteit Wonen

### **ERP**

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

### **KWH**

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

### **NSR**

De Nederlandse Schuldhulproute (NSR) is een publiek-private samenwerking van bedrijven, gemeenten, (hulp)interventies en andere samenwerkingspartners. Samen werken ze aan een financieel gezond Nederland.

### **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.

### **OR**

De ondernemingsraad (OR) komt op voor de belangen van het personeel in een onderneming of organisatie. De OR denkt mee over bedrijfseconomische en sociale onderwerpen.

### **SSS**

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

### **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.

### **WSW**

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

# CAZAS

wonen

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