Stevig door op de ingeslagen weg

Jaarplan 2026



CAZAS wonen

Inhoud

Voorwoord		3
1.	Inleiding: de bewoner op één	5
2.	Samenwerken aan leefbare kernen en buurten	7
3.	Zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen	10
4.	Werken aan duurzame en betaalbare woningen	12
5.	Dichtbij en samen met onze bewoners	14
6.	Onze organisatie	16
Begroting		19
1.	Financieel kader	20
2.	Algemene uitgangspunten	21
3.	Programma 2026 t/m 2035	24
4.	Investeringen en financieringsbehoefte	28
5.	Huishoudboekje in beeld	30
6.	Begroting 2026	31
7.	Toelichting op de meerjarenbegroting 2026-2035	41

Voorwoord

Stevig door op de ingeslagen weg - dat is de titel van ons jaarplan 2026, en daarmee ook de kern van onze koers. We bouwen voort op de fundamenten die we de afgelopen jaren hebben gelegd. In een tijd waarin de maatschappelijke opgaven groter zijn dan ooit – van betaalbaarheid en verduurzaming tot leefbaarheid en samenwerking – is het van belang dat we als organisatie koersvast blijven en tegelijkertijd wendbaar zijn.

We zien dat de dynamiek in onze omgeving toeneemt. Gemeenten en partners vragen om duidelijkheid, samenwerking en daadkracht. Dat vraagt van ons als woningcorporatie niet alleen een heldere visie, maar ook een strategische kapstok waarlangs we onze keuzes maken. Dit jaarplan biedt die kapstok. Het maakt inzichtelijk hoe we onze ambities vertalen naar concrete acties en hoe we daarin samen optrekken met onze vijf gemeenten en maatschappelijke partners.

Als corporatie vraagt dit om het onder ogen zien van dilemma's die te maken hebben met het bouwen van voldoende nieuwe woningen, het vinden van creatieve oplossingen en het plegen van onderhoud aan ons bestaande bezit. De opgaven waar we voor staan raken ons allemaal. Juist in deze tijd hebben corporaties in de regio elkaar meer nodig dan ooit. Door kennis te delen, samen te werken en elkaars kracht te benutten, kunnen we meer betekenen voor onze bewoners en de wijken waarin zij wonen. Regionale samenwerking is geen luxe, maar een noodzaak. Ik denk dan ook aan de woningnood in onze maatschappij en het grote aantal woningzoekenden.

Tegelijkertijd merken we dat de politieke context grillig is. Beleidslijnen veranderen snel en zijn niet altijd voorspelbaar.

Dat vraagt van ons als maatschappelijke organisatie dat we vooruitdenken, meebewegen en – waar nodig – de lokale politiek helpen om keuzes goed te kunnen maken. Door tijdig mee te denken en onze inzichten te delen, kunnen we bijdragen aan doordachte afwegingen die recht doen aan de opgaven én aan de mensen om wie het gaat.

We zetten de bewoner op één. Dat doen we door te investeren in leefbare buurten, voldoende en kwalitatief goede woningen, en duurzame oplossingen die bijdragen aan lagere woonlasten. We zijn zichtbaar in de wijk, dicht bij onze bewoners, en werken samen aan oplossingen die ertoe doen.

Tegelijkertijd bouwen we aan een sterke organisatie-cultuur waarin medewerkers ruimte krijgen om te groeien en verantwoordelijkheid te nemen.

Dit jaarplan is meer dan een document. Het is een uitnodiging aan iedereen binnen en buiten onze organisatie om samen verder te bouwen op de ingeslagen weg. Op basis van heldere keuzes, gedragen strategieën en met oog voor wat onze bewoners nodig hebben. Het brengt rust, geeft richting en leidt tot resultaat.

Saar Spanjaard
Bestuurder, Cazas Wonen



Inleiding: de bewoner op één

Het jaarplan 2026, ‘Stevig door op de ingeslagen weg’, geeft aan dat we verder bouwen op onze bestaande koers. Het zegt daarmee iets over dit jaar én de periode daarna. Ons Koersplan loopt formeel tot 2026, maar we zijn als organisatie de vruchten aan het plukken van de koers die we hebben ingezet. Ook na 2026 biedt het koersplan genoeg aanknopingspunten om stevig door te bouwen en resultaten te boeken. In 2026 kijken we hoe we onze koers voortzetten.

1

In dit jaarplan 2026 leggen we meer dan eerder, focus op de belangrijkste inzet op de verschillende thema's uit het Koersplan:

- Samenwerken aan leefbare wijken en buurten;
- Zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen;
- Werken aan duurzame en betaalbare woningen;
- Dichtbij en samen met onze bewoners.

Kort en krachtig, zonder de link met het Koersplan en de vorige jaarplannen te verliezen.

Omdat we de afgelopen jaren 'In verbinding[1] samen verder bouwden[2] en koersvast samen op weg[3] waren. Zodat we in 2026 stevig door kunnen gaan op de ingeslagen weg; met de bewoner op één.

Aangevuld met een heldere begroting die duidelijk maakt wat kan en mag om ons optimaal in te zetten voor onze klant. De ambities zijn hoog. Na doorrekening van de initiële begroting blijkt dat de ICR (rentedekingskengetal) wederom een knellende factor wordt. Uit die begroting blijkt, dat Cazas Wonen de komende tien jaar binnen de gestelde financiële kaders blijft.

Bij het opstellen van de begroting zijn, naast de financiële haalbaarheid, realistische uitgangspunten leidend geweest.

De hoogste prioriteiten voor Cazas Wonen blijven het aanpakken van de woningschaarste, het beschikbaar stellen van energetisch goede woningen en de betaalbaarheid.

De begroting is extern beoordeeld en getoetst door middel van een plausibiliteitstoets en Monte Carlo simulatie door Qonsio en een second opinion door Finance Ideas.

[1] Jaarplan 2023: In verbinding
[2] Jaarplan 2024: Samen verder bouwen
[3] Jaarplan 2025: Koersvast samen op weg

Samenwerken aan leefbare kernen en buurten

Wat gaan we doen:

- In samenwerking met (maatschappelijke) partners werken we gebiedsgericht aan buurten en plekken waar bewoners met verschillende achtergronden en behoeften prettig met elkaar samenleven.
- In gemengde, gedifferentieerde wijken en buurten huisvesten wij een brede groep bewoners, met lage inkomens tot en met lagere middeninkomens inclusief bijzondere groepen.
- De vraag naar bijzondere woonvormen neemt toe, daarom maken wij in bestaande bouw en nieuwbouw ruimte voor specifieke woonzorgconcepten en/of gemengde woonvormen.
- Zelf- en samenredzaamheid worden steeds belangrijker, daarover gaan we in 2026 in gesprek met bewoners en belanghouders.

2

Huisvesting aandachtsgroepen heeft onze blijvende prioriteit

Onze aandachtsgroepen worden gevormd door mensen met een urgentie, mensen die uit de maatschappelijke opvang stromen of statushouder zijn. Hun huisvesting blijft een uitdagende opgave. We maken lokaal en regionaal afspraken om er samen voor te zorgen dat onze aandachtsgroepen ergens in de regio een fijne woonplek krijgen.

Tegelijk zorgen we via Woningnet uiteraard voor een eerlijke verdeling van vrijkomende woningen. Bewoners die willen verhuizen naar een passende woning kunnen terecht bij onze Passend Wonen Makelaar. Persoonlijk contact dat we verder uitbouwen.

We werken zelf en met onze partners gebiedsgericht

We willen zichtbaar en benaderbaar zijn. Dat bereiken we door gebiedsgericht te werken, we kijken per gebied wat daar nodig is. Ervaringen en ideeën van bewoners koppelen we aan datagestuurde aanpak binnen leefbaarheid. Intern bespreken we dat in gebiedstafels per gemeente waarbij alle disciplines van de organisatie hun inbreng hebben. We laten ons leiden door wat bewoners en onze partners vinden en bouwen op onze Leefbaarheidsstrategie[4].
Daarbij betrekken wij ook onze partners, we vragen hen bijvoorbeeld om jaarlijks minimaal één SROI (Social return of Investment)inspanning voor een wijk te leveren. Met onze bewoners en belanghouders in de wijk willen we toewerken naar proactief signaleren en samen ontwikkelen.

Inzet op community building groeit

Steeds meer mensen hebben zorgen over hun bestaanszekerheid. De overlast door verward gedrag of agressie groeit. Er zijn zorgen over polarisatie en verharding. Leefbaarheid is meer dan alleen schoon, heel en veilig. Het gaat om buurten waar mensen naar elkaar omkijken, samen leven en samen zorgen voor hun omgeving.

Gezamenlijk werken aan wonen, zorg en leefbaarheid in de wijk

We vragen aan onze bewoners of ze wensen hebben voor het complex waarin ze wonen. Hoe ervaren ze hun eigen woonomgeving, is die veilig en groen genoeg? Maar we willen ook weten of ze eenzaamheid ervaren en of ze financieel rond kunnen komen. Zo meten we bewonerstevredenheid in de breedte. De resultaten hieruit volgen we samen met gemeenten, welzijn en collega's op. We zijn ook actief in lokale netwerken en zichtbaar in de wijk en in straten.
Onze medewerkers krijgen alle kansen zich te ontplooien zodat ze hierin niet alleen meegaan, maar ook trekker kunnen zijn van acties en initiatieven. Daar krijgen ze alle ruimte voor. Als kapstok wordt daar 'Gezond Wonen' voor ingericht met ruimte voor pilots met bewoners om welzijn en regie te vergroten.

[4]We bouwen aan leefbare buurten waarin iedereen zich welkom voelt: via eigen kracht & regie, met partners in de wijk, in een goed huis, ruimte om te ontmoeten en aandacht voor groen.

Zelf- en samenredzaamheid worden steeds belangrijker

Wij merken dat zelf- en samenredzaamheid steeds belangrijker wordt. Voor ons betekent leefbaarheid meer dan alleen schoon, heel en veilig: het gaat om buurten waar mensen naar elkaar omkijken, samen leven en samen zorgen voor hun omgeving.

'Leefbaarheid is de mate waarin de fysieke, sociale en veiligheidsaspecten een woonomgeving aantrekkelijk maken.'

Met onze bewoners en partners in de wijk willen we bewegen van handhaving naar proactief signaleren en samen ontwikkelen. Een helder beeld hoe wij gezamenlijk deze beweging kunnen maken geeft richting. Wij hebben met input van bewoners vijf pijlers gedefinieerd:

1. eigen regie en kracht,
2. partners in de wijk,
3. thuis in een goed huis,
4. ruimte om te ontmoeten en
5. aandacht voor groen.

Deze pijlers dienen als vertrekpunt voor het vervolggesprek met bewoners en partners.



Tijdens het luisterpanel met bewoners van het Schilderskwartier in Woerden kwamen rauwe én hoopvolle verhalen naar boven: over afval, onveiligheid en gebrek aan toezicht, maar ook over de kracht van de buurt, het verlangen naar contact en samen dingen doen.

Zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen

Wat gaan we doen:

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

3

We vergroten onze woningvoorraad

In 2026 leveren we de volgende nieuwbouwwoningen op:

- HOTA, Utrecht (247),
- Haarrijn, Utrecht (53 EGW),
- Buurtklik (Flex),
- Utrecht (162 woningen, waarvan 104 in 2026).

Bij veel van deze projecten zorgen wij voor ontmoetingsmogelijkheden, zoals een ruimte of gezamenlijke tuin, ingericht en beheerd door de bewoners zelf.

In 2026 starten we met de volgende projecten:

- Haarrijn, Utrecht (53 EGW + 34 MGW),
- Buurtklik (Flex), Utrecht (162),
- Willem Alexanderlaan, Harmelen (25).

Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om de start te versnellen van de projecten Groenwoud, Utrecht (46), Maricken, De Ronde Venen (53), De Bleek & Modulair Montfoort (40) en Oslolaan (27), Woerden.

We richten ons vooral op woningen waar een tekort aan is zoals seniorenwoningen (toegankelijke gebouwen en woningen), starterswoningen en flexibele woonconcepten.

We huisvesten een brede groep bewoners

We verhuren aan lage tot en met middeninkomens en aandachtsgroepen. De laatste groep wordt steeds groter en diverser. Bij ieder project kijken we naar individuele passende woonwensen, doelgroepen, draagvlak en draagkracht, wonen en zorgvraagstukken.

We hebben een basis woonkwaliteit waar we trots op zijn

In 2026 wordt bij 550 woningen Groot Onderhoud (GO) en bij 1.355 woningen Planmatig Onderhoud (PO), uitgevoerd. Voorafgaand aan de uitvoering, overleggen we met de bewoners over wat hen te wachten staat en proberen zorgen weg te nemen. Ons Herstructureringsteam speelt daarin een belangrijke rol, net zoals de uitvoerende ketenpartners. Zij komen bij de bewoners over de vloer. Onder regie van Cazas Wonen geven zij de communicatie aan de bewoners vorm. De bewoner staat daarbij op één, niet de werkzaamheden die we uitvoeren. We bereiken dit door een structurele en pragmatische aanpak waarbij we goed luisteren naar bewoners, werken met klankbordgroepen van huurders en ons in 2026 samen met de Huurdersvereniging richten op een verbeterde en duurzame huurdersparticipatie.

We optimaliseren de samenwerking met onze ketenpartners

We gaan door met de optimalisatie van de samenwerking met ketenpartners zodat we weten dat de uitvoering van onderhoud en renovatie efficiënt en duurzaam is. We verwachten veel van hen, daarom mogen ze van ons ook een professionele aansturing verwachten. In 2026 professionaliseren wij het Contract- en Leveranciersmanagement (CLM) verder voor een betere sturing en samenwerking met leveranciers.

Op basis daarvan gaan we aan de slag met een nieuwe RGS-aanpak en de uitrol van een nieuwe marktbenadering. Daarvoor analyseren we de huidige werkwijze en vragen input van interne en externe partners en belanghouders. Eind 2026 starten we, op basis van die resultaten, een nieuwe aanbesteding.

Door met herstructureringsopgave IJsselstein

We gaan door met het groot onderhoud aan de Schakelflats (fase 2) en zijn gestart met het maken van scenario's voor de herstructurering van Lanceerplaats. Ook zijn wij betrokken bij de herontwikkeling van het winkelcentrum Clinckhoeff.

Werken aan duurzame en betaalbare woningen

Wat gaan we doen:

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

4

We verduurzamen onze woningen
Cazas Wonen wil een CO_2 neutrale woningvoorraad hebben. In 2026 verduurzamen we 105 woningen die nu nog een E, F of G label hebben. Met isolatie, installatie-upgrades en energiebesparende maatregelen. We zetten er op in, dat in 2028 geen enkele woning meer zo'n laag label heeft.

In 2026 plaatsen we minimaal 500 zonnepanelen in combinatie met groot onderhoud projecten en 650 zonnepanelen op verzoek van huurders.

Innovatie en duurzaamheid
In 2026 realiseren wij ons eerste project in CLT (kruislaaghout dat gebruikt wordt voor woningbouw). Daarnaast bevorderen wij het circulair en biobased bouwen bij onze projecten. In 2026 worden twee projecten uitgevoerd waarbij dit wordt geïntegreerd in de ontwerp- en uitvoeringsfasen.

We zetten in op bewustwording van energieverbruik
We blijven werken aan de bewustwording van energieverbruik bij onze bewoners zodat zij daarop zoveel als mogelijk besparen. Dat doen we individueel, in straten en wijken en in samenwerking met onze partners met algemene voorlichting.

Inzicht in het eigen verbruik is daarbij belangrijk. Daarom gaan wij bewoners eerder informeren over hun verbruik het jaar ervoor. Dat betekent ook dat bewoners sneller zien of hun maandelijkse voorschot past bij de daadwerkelijke kosten.

Betaalbare huurwoningen voor onze doelgroep
Betaalbaarheid van onze woningen is een van onze grootste prioriteiten. We houden ontwikkelingen in het oog die de betaalbaarheid beïnvloeden. Daarmee zoeken wij naar mogelijkheden om onze woningen betaalbaar te houden voor de verschillende inkomens. Onze bijdrage daaraan is, dat wij slimmer willen gaan werken. Daarmee besparen we kosten maar krijgen ook meer tijd om – preventief – langs te gaan bij bewoners die het financieel moeilijk hebben.



Cazas Wonen werkt mee aan een beter milieu. Bijvoorbeeld door zoveel mogelijk circulair te bouwen en onderhouden met gebruikte materialen. Voor Schilderskwartier in Woerden wordt dakisolatie gemaakt van oude spijkerbroeken - gedeeltelijk uit de wijk zelf.

Dichtbij en samen met onze bewoners

Wat gaan we doen:

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

5

Hogere bewonerstevredenheid dankzij betere processen

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

Dat vergt wat van onze mensen, iedere bewoner is anders, elke doelgroep vraagt een andere benadering. Daarom werken we de klantvisie die in 2025 is vastgesteld, uit naar een concrete set klantbeloften die we ook delen met onze bewoners. Vanuit die beloften werken we verder aan een optimale dienstverlening.

Door te investeren in onze telecom faciliteiten willen we nog beter bereikbaar zijn. Daarnaast komen daarmee innovatieve oplossingen binnen bereik, zodat we uiteindelijk meer tijd vrij kunnen maken voor het warme contact met onze bewoners.

We blijven dus inzetten op procesoptimalisatie, meer samenwerking met bewoners en gerichte acties om de klanttevredenheid te verhogen. We willen in 2026 naar een KWH-totaal van tenminste een 8.

Bewonersbetrokkenheid staat centraal

We gaan door met het verstevigen van de huurdersrelatie. Naast de Passend Wonen Makelaar investeren we in 2026 meer in BOG/MOG/ZOG invulling. We willen vaker complexen bezoeken zodat we weten wie waar woont en wat hen beweegt.

In 2026 kijken we ook naar de bredere participatie van bewoners: hoe zorgen we dat bewoners meepraten, meedenken en meedoen? Onze visie op huurdersbetrokkenheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt die we verder implementeren.

We zijn aanwezig in de buurt

Naast onze Sociaal Beheerders en Wijkbeheerders introduceren we in alle gemeenten waarin wij werken onze Servicebus. De ervaringen met de pilot rechtvaardigen die keuze. Omdat zij bij de bewoners thuis komen wordt dit team ondergebracht bij Wonen.



In de IJsselsteinse wijk IJsselveld-West is woningcorporatie Cazas Wonen aan de slag met grootschalige renovatie- en verduurzamingsprojecten. Voorafgaand aan de opknapbeurt van woongebouw Mercurius hebben bewoners, collega's van Cazas Wonen en medewerkers van Salverda Bouw de handen uit de mouwen gestoken tijdens een zogenaamde opruimdag.

Onze organisatie

Als organisatie werken we in vertrouwen met elkaar, samen durven doen:

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

6

Het nieuwe directieteam

Het nieuwe directieteam dat in het derde kwartaal van 2025 aantrad, is integraal verantwoordelijk voor de opgaven van de organisatie. Dit team zorgt voor meer verbinding tussen afdelingen, prioriteert en geeft inhoud aan strategische thema's voor de komende jaren.

We werken verder aan organisatieontwikkeling

We gaan door met het versterken van de organisatiecultuur door samenwerking, verbinding en het nemen van verantwoordelijkheid centraal te stellen. Daarbij draait het om onze kernwaarden: samen durven doen. Dat wordt gefaciliteerd via teamsessies, intervisie en het actief bevorderen van verbinding tussen collega's, afdelingen en externe partners. Het nieuwe kantoor met voldoende faciliteiten en ruimte geeft daar ongetwijfeld een vliegwieleffect aan.

Met het programma de Kracht van Cazas zorgen we dat we met focus aan de verschillende afdelingsoverstijgende projecten kunnen werken. De focus van het programma ligt onder onder andere op het invoeren van gebiedsgericht werken, de klantvisie, het ontwikkelen van een nieuwe website, digitaal vaardige medewerkers, gedrag, cultuur en leiderschap. Binnen het programma worden kwartaalplanningen opgesteld en afgestemd met het DT en de organisatie om te komen tot een prioritering van de verschillende projecten.

Data gedreven

We bouwen aan beter inzicht en sturing op vastgoedonderhoud door middel van heldere, betrouwbare rapportages en breiden en verbeteren de Power BI rapportages uit. Ook de Vastgoeddata worden verbeterd en verrijkt én geïmplementeerd in de processen zodat deze data actueel zijn, én op orde blijven.

Om optimaal zicht te houden op de bedrijfsvoering en bijvoorbeeld de voortgang van de MJOB's wordt de voortgangscontrole geïntensiveerd zodat we aansluiting houden bij de begroting.

Met een verbetering van de opdrachtverwerking en kostensleutels scheppen we daarvoor de juiste voorwaarden.

Naast het interne doorlopende controleplan wordt in 2026 het klachtenafhandelingsproces beoordeeld en voorzien van adviezen tot verbetering.

Met als basis een toekomstbestendige datamanagementstructuur werken we aan het versterken van onze cyber security. Met verschillende projecten verbeteren we de informatievoorziening verder als antwoord op de vragen vanuit onze datagedreven organisatie.

Het verbeteren van de afrekening stook- en servicekosten, verzekeringsportefeuille en de administratie levert een bijdrage aan een soepel acterende corporatie.

Na de landelijke verkiezingen in 2025 en de aankomende gemeenteraadsverkiezingen werkt Beleid aan de positionering van Cazas Wonen in het nieuwe speelveld.

In 2025 wordt een vernieuwde website gelanceerd die beter aansluit bij de vraag en behoefte van onze bewoners en de woningzoekenden. Daarnaast biedt deze een plek aan de corporate informatie. We willen open en transparant zijn over ons doen en laten. Er wordt verder gewerkt aan de naamsbekendheid in ons werkgebied. Intern rollen we een informatief Digital Signage (Narrowcasting) kanaal uit.

Innovatie

De opgaven waar we voor staan zijn groter dan ooit. Als woningcorporatie hebben wij hierin een sleutelrol. We hebben directe lijnen met ketenpartners, gemeenten en bewoners. Dat maakt ons niet alleen verantwoordelijk. Het geeft ons ook een unieke kans om samen met anderen te versnellen, experimenteren en vernieuwen.

Innovatie zien we, gezien deze context als noodzaak. Veel oplossingen voor de toekomst bestaan nog niet, zijn nog niet betaalbaar, schaalbaar of sociaal ingebed. Juist woningcorporaties kunnen helpen die innovaties naar de praktijk te brengen door te toetsen op haalbaarheid, betaalbaarheid, gebruiksvriendelijkheid en op het effect voor bewoners.

We willen dan ook vooroplopen waar het moet, meebewegen waar het kan, en bewust kiezen waar we op inzetten. Niet alles hoeft van onszelf te komen, maar we moeten wél aan tafel zitten. Vanuit onze verantwoordelijkheid, en onze overtuiging dat iedereen recht heeft op een duurzaam, betaalbaar en prettig thuis. Daarom zetten we volgend jaar actief in op innovaties – zowel uit de eigen organisatie als van buiten. Het team innovatie ondersteunt de organisatie hierbij.

We zetten ons in voor maatschappelijk verantwoord ondernemen

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is een centraal thema bij Cazas Wonen. In het samenwerkingsverband AantotZet, met drie Utrechtse corporaties, zetten we breder in op SROI. We vragen onze opdrachtnemers niet meer alleen leerwerkplekken te creëren, maar bieden de mogelijkheid om met bijdragen aan onze leefbaarheidsprojecten te voldoen aan hun SROI-inspanning.



In het kader van de Kracht van Cazas is in 2025 verder gewerkt aan onze klantvisie. Meer dan twintig collega's dachten en ontwikkelden mee om wat we hebben nog beter bij elkaar te brengen.

Begroting Cazas Wonen 2026 – 2035

1. Financieel kader

Cazas Wonen stuurt op een optimaal evenwicht tussen het waarborgen van de financiële continuïteit en het maximaal realiseren van de volkshuisvestelijke ambities. Ten aanzien van de financiële positie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: Cazas Wonen wil maximaal volkshuisvestelijk resultaat halen en is daarom bereid om financieel scherp aan de wind te varen. Regelmatig zullen nieuwe financiële doorrekeningen en gevoeligheidsanalyses plaatsvinden zodat tijdig kan worden bijgestuurd. We hanteren de Aw/WSW-normen voor de ICR, Loan to Value (LtV), solvabiliteit en dekkingsratio. De vigerende financiële kaders zijn gelijk aan de externe normen van het Aw/WSW. In de 10-jaarsbegrotingsperiode mogen deze signaalwaarden niet (structureel) worden overschreden.

Ons financiële beleid biedt het kader voor de financiële sturing en geeft invulling aan de doelstelling uit ons koersplan om ons maatschappelijk vermogen verantwoord in te zetten. De geplande activiteiten voor 2026 zijn doorgerekend en passen binnen de huidige financiële kaders. Bij de geplande nieuwbouw activiteiten is rekening gehouden met een inschattingskans. Dit houdt in dat voor nieuwbouw een inschatting is gemaakt of een acquisitie daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

De begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035 zijn op basis van onderstaand financieel kader getoetst. Daarnaast heeft Qonsio (partner Ortec Finance) een gevoeligheids- en scenarioanalyse uitgevoerd en de heeft Finance Ideas integraal een second opinion uitgevoerd.

Ratio's	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig/geconsolideerd
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	70%	70%	70%
Solvabiliteit	30%	30%	30%
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	n.v.t.	n.v.t.	70%

2. Algemene uitgangspunten

2.1 Algemene toelichting

Het kasstroomoverzicht, de categoriale winst- en verliesrekening en de balans worden niet geconsolideerd weergegeven. Deze zijn exclusief onze deelneming Providence B.V. Bij het opstellen van de begroting is uitgegaan van recente inzichten en cijfers van de 2e tertiaalrapportage (ultimo augustus 2025), waarbij de begroting 2025 als basis is gebruikt. Cazas Wonen stelt de meerjarenbegroting op voor een periode van 10 jaar. Het begroten voor een periode van 10 jaar vraagt meer inzicht van een organisatie; er zijn meer onzekerheden over bijvoorbeeld de opgave en projecten. Juist door de periode van 10 jaar te beschouwen krijgen we meer inzicht in de financiële ruimte en risico's waarbinnen we onze opgave moeten voldoen.

Parameters

In onderstaand overzicht staan de parameters die wij hanteren voor de begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2026-2035. Belangrijkste bron voor deze parameters is de 'Leidraad economische parameters dPi 2025', die de Aw op 20 augustus 2025 heeft gepubliceerd.

Ten opzichte van de parameters in de begroting 2025 - 2034 zijn de percentages voor komende begroting gemiddeld genomen op alle onderdelen over de hele looptijd gestegen. Dit heeft een drukkend effect op onze investeringsruimte en dat zien we ook terug in de financiële ratio's, met name bij de ICR. In de scenarioanalyses wordt onder andere het effect van de wijziging van verschillende parameters zichtbaar gemaakt.

2026-2035											
PARAMETERS	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Prijsinflatie (%)	3,16	3,04	2,83	2,95	2,94	2,86	2,41	2,41	2,41	2,41	2,41
Looninflatie (%)	5,03	3,53	3,18	3,39	3,49	3,47	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99
Bouwindex (%)	4,00	3,00	2,26	2,83	2,92	3,14	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06
Onderhoudsindex (%)	4,00	3,00	2,26	2,83	2,92	3,14	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06
Marktindex (%)	6,50	3,77	3,37	3,11	3,17	3,44	3,56	3,51	3,19	2,89	2,67
Korte rente (%)	1,98	2,09	2,21	2,41	2,51	2,54	2,56	2,58	2,57	2,55	2,49
Opslag korte rente (%)	0,04	0,14	-0,08	0,07	0,16	0,21	0,24	0,28	0,27	0,25	0,19
Korte rente + opslag (%)	2,02	2,23	2,13	2,48	2,68	2,75	2,80	2,86	2,83	2,80	2,68
Lange rente (%)	2,80	2,89	2,95	3,01	3,06	3,08	3,16	3,16	3,16	3,16	3,16
Opslag lange rente (%)	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Lange rente + opslag (%)	3,55	3,64	3,70	3,76	3,81	3,83	3,91	3,91	3,91	3,91	3,91

Prijsinflatie
De prijsinflatie is relevant voor onder andere de in te rekenen ontwikkeling van de huren, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

Loonstijging
De loonstijging is relevant voor onder andere de in te rekenen ontwikkeling van de beheerkosten, exclusief zakelijke lasten.

Bouwindex
De bouwindex is relevant voor de investeringen in nieuwbouw en groot onderhoud.

Onderhoudsindex
De onderhoudsindex is relevant voor de jaarlijkse onderhoudskosten zoals reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud.

Marktindex
De marktindex is relevant voor de ontwikkeling van de leegwaardes en de WOZ-waardeontwikkeling van het bezit. Dit heeft dus invloed op o.a. de verkoopopbrengsten en de zakelijke lasten (OZB).

Renteverwachting
De renteverwachting is relevant voor de bepaling van de rente van nieuwe financiering en herfinanciering van leningen met een renteconversie. Voor geborgde leningen wordt een opslag van 0,75% aangehouden ten opzichte van de lange rente (10 jaar). Voor ongeborgde leningen bedraagt deze opslag 1,50%.

2.2 Prestatieafspraken

Relatie begroting en prestatieafspraken
In elke gemeente worden aan het einde van het jaar jaaragenda's afgesproken. In elke gemeente is minimaal drie keer per jaar tripartite overleg plus maandelijks ander bestuurlijk en ambtelijk overleg. Daarmee is er continue afstemming over de planning van activiteiten en kruisbestuiving met de jaarcyclus. Daardoor loopt bij het maakproces van jaarplan MJB en jaarafspraken grotendeels synchroon. Prestatieafspraken geven in de regel geen harde afspraken over activiteiten weer (wat onderhoud en investeringen betreft) over plannen die niet al in de MJB staan omdat zulke zaken ook een meerjarige aanlooptijd hebben. In drie gemeenten lopen nog actuele meerjarenafspraken, met De Ronde Venen en Montfoort t/m 2025 en met Utrecht t/m 2026. In Woerden en IJsselstein wordt gewerkt aan nieuwe afspraken welke omstreeks de jaarwisseling tot stand komen. Belangrijke Nationale prestatieafspraken zoals EFG-labels en de huurindex zijn niet nieuw en opnieuw opgenomen in MJB en lokale prestatieafspraken.

Meerjarenafspraken zetten een stip aan de horizon maar dat zijn nog geen 1-op-1 investeringen die kunnen of moeten worden begroot omdat er te veel onzekerheid is in meerjarige prestatieafspraken over de haalbaarheid. Jaarafspraken bevatten investeringen die al veel langer in voorbereiding zijn (en dus begroot) of organisatorische activiteiten of kleine investeringen. Voor dat laatste is het in theorie mogelijk dat deze soms nog niet of anders in jaarplan of MJB stonden, maar dat leidt zelden tot het ontbreken van dekking voor kleine investeringen.

3. Programma 2026 t/m 2035

3.1 Huurbeleid

De Nationale Prestatieafspraken 2025-2035, die Aedes, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) hebben gesloten, heeft voor een verandering van het kader met betrekking tot het huurbeleid gezorgd. Voor de maximale huursomstijging vanaf 2026 wordt een driejaars gemiddelde van de inflatie gehanteerd. Dit leidt tot de onderstaande maximale huursomstijgingen:

Maximum ruimte	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
Huursomstijging	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%

3.2 Nieuwbouw

De nieuwbouwopgave voor Cazas Wonen de komende jaren is groot. Om te komen tot een realistische begroting is rekening gehouden met een inschattingskans voor de acquisitieprojecten.

In 2026 gaan we 404 sociale huurwoningen (DAEB) opleveren. Het volledige nieuwbouwprogramma is als volgt verwerkt in de MJB 2026 – 2035:

Project	2026
HOTA E9 Leidsche Rijn	201
HOTA E9 Leidsche Rijn - kamers	46
Flexwoningen Utrecht	104
Haarrijn fase 1 EGW	53
Op te leveren nieuwbouwwoningen	**404**

Gemeente	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
IJsselstein	8	8	35	106	40	-	135	-	-	-	332
Woerden	-	45	48	112	8	-	-	-	-	-	213
Montfoort	-	49	58	-	37	-	-	-	-	-	144
Utrecht	404	92	32	123	264	-	41	-	-	-	956
De Ronde Venen	-	117	55	37	64	-	38	-	-	-	311
Totaal	**412**	**311**	**228**	**378**	**413**	**-**	**214**	**-**	**-**	**-**	**1.956**

Voor een drietal complexen betreft het sloop-/nieuwbouw projecten. Deze 3 sloopprojecten (68 woningen in IJsselstein, 16 woningen in Zegveld en 37 woningen in Mijdrecht) zijn allen in 2029 ingerekend. Vooralsnog zijn hiervoor nog geen sloopbesluiten genomen.

In IJsselstein verwachten we de komende 4 jaar 4 extra woningen te creëren door bij mutatie woningen te splitsen. Deze zijn in bovenstaande tabel als 8 woningen opgenomen. Daartegenover staat dat er 4 woningen komen te vervallen.

De normbedragen voor nieuwbouwwoningen welke worden gehanteerd met prijspeil 1-1-2026 zijn:

Woningtype	Normbedrag 2026	Normbedrag 2025
MGW	€ 333.000	€ 320.000
EGW	€ 380.000	€ 365.000
Flexwoningen	€ 187.000	€ 180.000

Op de normbedragen van de stichtingskosten wordt afgeweken wanneer de daadwerkelijk prijsafspraken met de aannemers bekend zijn.

3.3 Verbeteringen bestaand bezit

Naast een grote nieuwbouw ambitie kent Cazas Wonen ook een grote opgave voor woningverbeteringen en verduurzaming. Dit bestaat uit groot onderhoudsprojecten en een separaat programma om de resterende EFG-labels te reduceren.

Voor de groot onderhoudsprojecten wordt met de volgende norm bedragen gerekend:

Normbedragen investeringen	Normbedrag 2026	Normbedrag 2025
Consolideren	78.800	75.250
Verbeteren	140.500	123.500
Versnellen	169.000	156.000

Gedurende de jaren 2026-2035 wordt aan 3.706 woningen groot onderhoud gepleegd. Daarnaast wordt van 205 woningen het EFG-label verbeterd.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Consolideren	66	177	216	258	293	210	91	190	190	248	1.899
Verbeteren	371	237	333	96	50	84	138	125	160	87	1.681
Versnellen	45	40	0	0	0	0	30	11	0	0	126
EFG-labels verbeteren	105	100	0	0	0	0	0	0	0	0	205
Totaal	**547**	**554**	**549**	**354**	**343**	**294**	**259**	**326**	**350**	**335**	**3.911**

EFG-labels, conditiemeting en vocht & schimmel

We hebben een separaat programma om al ons EFG-gelabeld bezit weg te werken. Dit programma is in deze meerjarenbegroting ingepland tot en met 2027.

Cazas Wonen werkt volgens de RGS systematiek (resultaat gericht samenwerken) bij alle complexen met uitzondering van IJsselstein. In IJsselstein zijn separate afspraken over de bouwopgave gemaakt met twee bouwpartijen. Cazas werkt binnen de RGS systematiek met Kwaliteit in Beeld, een vorm van kwaliteitsmeting die goed inzicht geeft in de onderhoudstoestand van de schil en installaties van het vastgoed. Ook laten we vanaf 2026 eens in de drie jaar een steekproef uitvoeren op de kwaliteit van ons bezit conform NEN 2767. Uit huidige inspecties voor planmatig onderhoud en door ketenpartners op bouwdelen blijkt dat de conditie van onze complexen over het overgrote deel van ons bezit voldoet. Waar de conditie tegenvalt of binnenkort onder de norm zakt, wordt een verbetering gepland en gerealiseerd.

In al ons onderhoud houden we rekening met het aanpakken van vocht en schimmel, het verwijderen van asbest waar dit nodig is en verbeteren van de brandveiligheid. Ook proberen we zoveel mogelijk te verduurzamen op basis van no-regret. Over het algemeen komt dit neer op isoleren naar label A. Een aantal jaar terug is onderzoek uitgevoerd naar de loden leidingen en zijn deze allemaal vervangen. Tevens gebruiken we het moment om te verduurzamen en aspecten als waterberging en hittestress in de planvorming mee te nemen.

3.4 Onderhoudsbeleid

In het onderhoudsbeleid is per bouwdeel aangegeven wanneer bepaalde werkzaamheden worden uitgevoerd, vanuit reparatie-onderhoud, bij mutatie of planmatig. Voor het planmatig onderhoud is ook per bouwdeel vastgelegd wat de onderhouds- of vervangingscyclus is.

3.5 Investeren in woongeluk

Ook in het komende jaar investeren wij samen met onze ketenpartners en bewoners weer in woongeluk voor onze bewoners. Via de woonwelzijnscan van Forum Research, openbare data, signalen van onze ketenpartners en onze eigen ervaringen bespreken wij tijdens gebiedstafels in welke wijk welke maatregelen moeten worden genomen. Allereerst zorgen wij dat de basis op orde is, door onze woningen schoon, heel en veilig te houden. Maar daar bovenop gaan wij met ketenpartners in gesprek hoe wij woongeluk kunnen creëren. Daarbij spelen ook zaken die te maken hebben met de woonomgeving: de aanwezigheid van voldoende openbaar groen, de mogelijkheid dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten draagt bij aan het ervaren van woongeluk en het (samen met onze ketenpartners) opstarten van initiatieven gericht op ontmoeting van bewoners. Dit geven wij daarmee ook een plek tijdens de gesprekken over de prestatieafspraken per gemeente.

Los daarvan investeren wij in buurtinitiatieven als het organiseren van een buurtterras, opruimdagen en burendagen. Hierbij sluiten wij aan bij de wensen van bewoners. Voor 2026 is een totaalbedrag van ongeveer € 600.000 gereserveerd om deze initiatieven te ondersteunen. In 2026 maken wij een start om dit bedrag per gebied en/ of wijk te alloceren en de inzet van deze verbetermaatregelen te evalueren.

3.6 Verkoopbeleid

Conform de portefeuillestrategie is er een beperkte verkoopportefeuille aangewezen in ons bezit. Deze woningen worden conform mutatiegraad op complexniveau verkocht bij mutatie.

	# VHE Verkoopportefeuille
De Ronde Venen	124
IJsselstein	76
Montfoort	24
Utrecht	32
Woerden	88
Totaal	**344**

Koopgarant

In de periode 2026-2030 verwachten we 74 woningen terug te kopen vanuit de Koopgarant-regeling. Van deze woningen worden er 31 weer in de verhuur genomen. De overige 43 woningen worden in de vrije verkoop verkocht.

[1]Onder een bouwdeel verstaan we een duidelijk afscheidbaar onderdeel van een gebouwencomplex, bijv. dak, gevel of kozijn.

4. Investeringen en financieringsbehoefte

Kasstromen 5 jaar							
(Bedragen x € 1.000)						**Totaal**	
	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2026-2030**	**MJB 2025**
Nieuwbouw	90.924	79.287	142.083	134.033	60.682	507.009	439.625
Aankoop	6.044	5.328	6.004	4.310	4.426	26.112	24.810
Verbeterinvesteringen	72.079	59.871	74.255	36.100	33.201	275.506	293.796
Investeringen t.d.v. exploitatie	894	910	925	941	957	4.627	6.606
Totaal investeringen	**169.941**	**145.396**	**223.267**	**175.384**	**99.266**	**813.254**	**764.837**
Exploitatiekasstromen	21.117	27.287	30.220	26.386	24.600	129.610	147.392
Verkoopopbrengsten	64.684	11.583	10.448	9.199	10.536	106.450	48.447
Nieuwe leningen	80.565	105.885	182.631	139.620	64.548	573.249	568.872
Mutatie liquide middelen	3.575	641	-32	179	-418	3.945	126
Totaal financiering	**169.941**	**145.396**	**223.267**	**175.384**	**99.266**	**813.254**	**764.837**
Financieringsratio VV	47%	73%	82%	80%	65%	70%	
Financieringsratio VV MJB 2025	75%	74%	74%	78%	71%		74%

De komende vijf jaar investeren we € 813,3 miljoen, waarvan € 507,0 miljoen in nieuwbouw en € 275,5 miljoen in groot onderhoud. Deze investeringen financieren we voor 78% met vreemd vermogen door het aantrekken van nieuwe leningen. De rest van de financiële behoefte kunnen we financieren door middel van een positieve exploitatiekasstroom en verkoopopbrengsten. De verkoopopbrengst in 2026 ziet voor circa € 55 miljoen toe op de mogelijke verkoop van woningen uit een nieuwbouwproject aan een collega-corporatie.

Aantallen						Totaal	
	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2026-2030**	**MJB 2025**
Nieuwbouw	404	303	220	370	407	1.704	1.541
Splitsingen grote woningen	8	8	8	8	6	38	19
Aankoop	9	5	8	4	5	31	32
Verkopen	-263	-17	-15	-11	-15	-321	-78
Verbeterinvesteringen	547	554	549	354	343	2.347	2.525
Totaal investeringen	**705**	**853**	**770**	**725**	**746**	**3.799**	**4.039**

We verwachten de komende vijf jaar 1.704 nieuwbouwwoningen op te leveren. Dit zijn er 163 (11%) meer dan verwacht in de begroting vorig jaar. Deze stijging in aantallen en de prijsstijgingen zorgen ervoor dat de verwachte kasstromen uit investering in nieuwbouw tot en met 2030 stijgt met € 67 miljoen (15%). Bij het inrekenen van de nieuwbouw is bij het opstellen van de begroting rekening gehouden met slagingskansen. Dit betekent dat we projecten die al zo goed als zeker zijn voor een groter gedeelte meenemen in de begroting dan projecten waarbij de onzekerheid nog groot is.

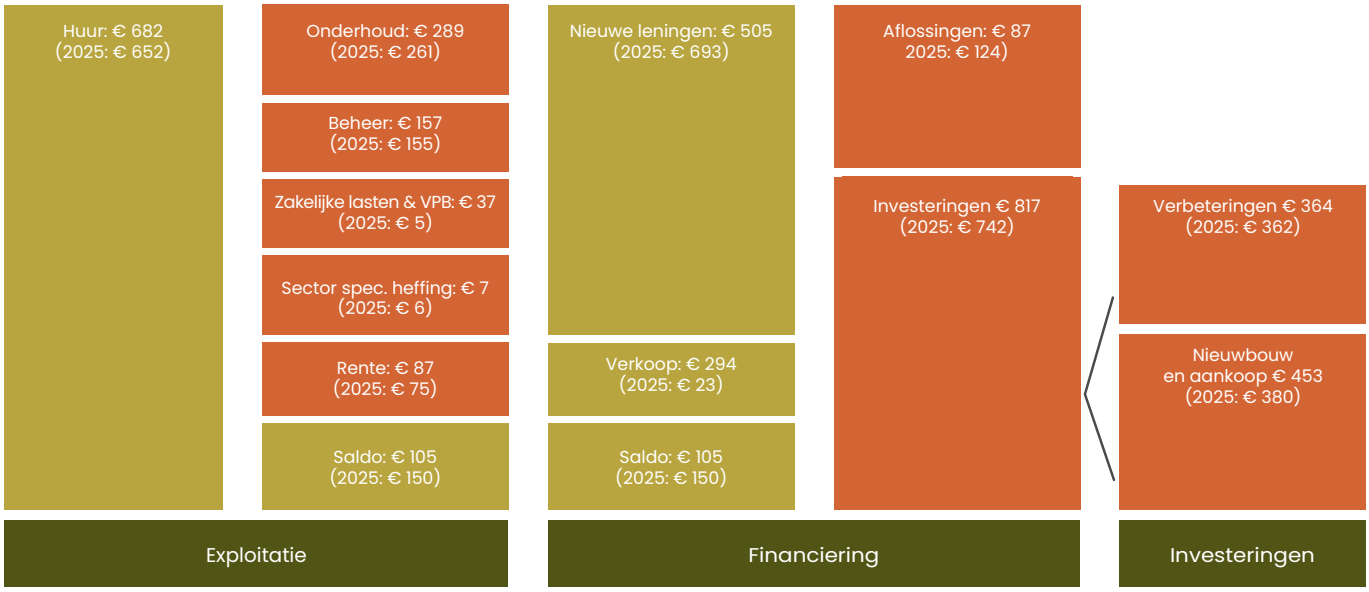
Aantallen verbeteringen						Totaal	
	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2026-2030**	**MJB 2025**
Verbeterinvesteringen	442	454	549	354	343	2.142	2.154
EFG en mandjes	105	100	0	0	0	205	371
Totaal investeringen	**547**	**554**	**549**	**354**	**343**	**2.347**	**2.525**

Ten aanzien van verbeterinvesteringen verwachten we de komende vijf jaar bij 2.347 woningen groot onderhoud uit te voeren. Naast de bovenstaande aantallen investeren we ook in zonnepanelen en in pilot-projecten op het gebied van duurzaamheid.

In totaal daalt het investeringsbedrag naar € 275,5 miljoen. In totaal investeren we de komende vijf jaar € 273,5 miljoen, waarvan in circa 57% van de gevallen wordt ingezet op de variant ‘verbeteren’ en voor 40% op de variant ‘consolideren’. De gemiddelde investering per woning bedraagt €117 duizend.

5. Huishoudboekje in beeld

Het huishoudboekje van Cazas Wonen laat voor 2026 het volgende beeld zien.



Gemiddeld bedraagt de huur € 682 per maand per VHE. Na aftrek van de operationele lasten houden wij zo'n € 105 (begroting 2025: € 150) per maand over die wij kunnen investeren in nieuwbouw en verbetering van bestaand bezit.
De belangrijkste oorzaken voor de afname van dit saldo zijn de stijging van de onderhoudslasten (door indexatie en verschuiving GO naar PO), rente (door stijgend gemiddeld rente% en toename financiering) en vennootschapsbelasting (vanwege teruggave in 2025 vanwege compensatie met verliezen uit verleden).

De investeringen nemen toe, zoals ook al eerder benoemd bij de analyse van de 5-jaars kasstromen. Voor 2026 verwachten we € 364 (2025: € 362) per maand per woning te investeren in verbeteringen en € 453 (2025: € 380) per maand te investeren in nieuwbouw en aankopen.

6. Begroting 2026

In dit hoofdstuk geven wij een nadere toelichting op de begroting over het jaar 2026. We lichten vooral de opvallende mutaties ten opzichte van de prognose 2025 (T2 rapportage) toe.

6.1 Direct kasstroomoverzicht

Bedragen *(x € 1.000)*	Begroting 2026	Prognose T2 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
Ontvangsten				
Huren	137.010	129.160	130.894	122.841
Vergoedingen	8.836	5.222	4.345	6.633
Overige bedrijfsontvangsten	193	262	262	184
Rente-ontvangsten	151	81	135	94
Subtotaal	146.190	134.725	135.636	129.752
Uitgaven				
Erfpacht	7	7	7	7
Personeelskosten	22.577	21.278	21.662	13.973
Onderhoudsuitgaven	58.077	47.000	52.485	57.575
Overige bedrijfsuitgaven	25.411	20.960	20.960	27.512
Rente-uitgaven	17.562	15.600	15.123	12.232
Sectorspecifieke heffing	1.335	197	1.219	292
Leefbaarheidsuitgaven	608	589	568	490
Vennootschapsbelasting	-502	-1.909	-6.538	664
Subtotaal	125.075	103.722	105.486	112.746
Kasstroom uit operationele activiteiten	**21.115**	**31.003**	**30.150**	**17.007**
Ontvangsten materiële vaste activa				
Verkopen bestaand bezit	60.766	5.022	6.239	1.252
Verkopen na terugkoop VOV	4.087	726	3.632	892
Verkopen overig	0	0	0	12
Subtotaal	64.853	5.749	9.871	2.156
Uitgaven materiële vaste activa				
Nieuwbouw huur	90.924	51.640	76.304	41.207
Verbetering bestaand bezit	72.079	67.221	72.620	61.168
Aankoop	2.999	3.316	2.834	3.265
Terugkoop VOV	3.045	531	2.654	891
Investeringen overig	894	2.936	2.936	458
Externe kosten bij verkoop	169	65	163	50
Subtotaal	170.110	125.708	157.511	107.039
Ontvangsten uit financiële vaste activa	364	360	364	74
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-104.893**	**-119.600**	**-147.276**	**-104.809**
Nieuwe leningen	97.747	105.000	142.669	100.000
Mutatie variabele hoofdsom	0	13.000	0	3.000
Aflossing leningen	17.544	24.888	24.888	16.548
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**80.203**	**93.112**	**117.781**	**86.452**
Totaal kasstroom	**-3.575**	**4.515**	**655**	**-1.350**

6.2 Balans (verkort)

Balans *(Bedragen x € 1.000)*	Begroting 2026	Prognose T2 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
Activa				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.172.493	4.036.732	3.826.059	3.737.419
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	48.139	45.557	8.159	28.694
Onroerende zaken VoV	97.094	100.062	89.934	99.563
(Im)materiële vaste activa	4.357	4.793	6.996	5.091
Financiele vaste activa	4.241	4.647	4.871	5.065
Voorraden	1.597	1.597	1.658	2.645
Vorderingen	6.464	6.464	6.277	6.464
Liquide middelen	3.604	7.178	3.281	2.662
Totaal activa	**4.337.989**	**4.207.030**	**3.947.235**	**3.887.603**
Passiva				
Eigen vermogen	3.254.976	3.193.280	2.888.921	2.945.962
Voorzieningen	62.901	72.740	70.053	78.189
Langlopende leningen	856.892	787.566	857.235	714.585
Verplichtingen onroerende zaken VoV	86.202	89.106	80.842	89.793
Kortlopende schulden	77.019	64.337	50.184	59.074
Totaal activa	**4.337.990**	**4.207.029**	**3.947.235**	**3.887.603**

6.3 Winst-en-verliesrekening

Bedragen *(x € 1.000)*	Begroting 2026	Prognose T2 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	137.010	128.650	130.062	122.490
Opbrengsten servicecontracten	8.836	4.177	5.177	4.553
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17.715	3.429	3.429	824
Geactiveerde productie eigen bedrijf	5.576	3.400	4.481	2.610
Overige bedrijfsopbrengsten	193	165	259	419
Totaal bedrijfsopbrengsten	**169.330**	**139.821**	**143.408**	**130.896**
Bedrijfslasten				
Overige waardeveranderingen van (im-) materiele vaste activa	64.275	81.182	81.182	69.469
Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa	1.330	1.124	1.145	1.166
Personeelskosten	19.954	[1]6.769	18.486	14.657
Lasten inhuur	2.623	6.079	3.176	5.358
Beheerkosten	6.792	6.634	7.557	5.894
Zakelijke belastingen en verzekeringen	7.949	8.006	7.523	7.440
Onderhoudslasten	58.077	44.672	52.488	56.578
Leefbaarheid	608	589	568	532
Lasten servicecontracten	9.156	3.657	4.657	4.098
Sectorspecifieke heffingen	1.335	385	1.404	292
Overige bedrijfslasten	1.521	1.332	1.042	868
Totaal bedrijfslasten	**173.620**	**170.430**	**179.229**	**166.351**
Bedrijfsresultaat	**-4.290**	**-30.609**	**-35.821**	**-35.454**
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	82.820	292.784	86.575	458.955
Financiële baten en lasten				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.071	1.700	1.948	1.200
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.366	-16.500	-18.141	-14.789
	-17.295	**-14.800**	**-16.193**	**-13.589**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	**61.235**	**247.375**	**34.561**	**409.911**
Belasting uit gewone bedrijfsvoering	502	0	0	2.160
Resultaat deelnemingen	-42	-57	-57	-76
Resultaat uit gewone bedrijfsoefening na belastingen	**61.695**	**247.318**	**34.504**	**411.996**

6.4 Toelichting jaarschijf begroting 2026

In dit hoofdstuk lichten we de jaarschijf 2026 van de begroting toe aan de hand van het kasstroomoverzicht. Na de financieringskasstroom lichten we nog enkele posten extra toe uit de categoriale winst-en-verliesrekening, de beheerlasten en de waardeveranderingen.

6.4.1 Operationele kasstroom

In 2026 daalt de operationele kasstroom naar € 21,1 miljoen (prognose T2 2025: € 31,0 miljoen).
De opvallendste mutaties worden hieronder toegelicht.

6.4.1.1 Huurontvangsten

De huurontvangsten nemen in 2026 met € 7,9 miljoen toe ten opzichte van de prognose voor 2025.
Deze toename is het gevolg van de reguliere jaarlijkse huurverhoging en de uitbreiding van het aantal woningen. Conform de leidraad Aw is de huurverhoging ingerekend met het 3-jaars prijsgemiddelde (ong. 3% voor de periode 2026 t/m 2029). Naar verwachting leveren we volgend jaar 3 nieuwbouwprojecten met in totaal 404 woningen op waarvan we 247 woningen direct weer verwachten te verkopen. Tevens rekenen we een volledig jaar aan huuropbrengsten in voor de Waag welke in Q3/Q4 2025 is opgeleverd. In totaal zorgt dit voor € 1,3 miljoen extra huurontvangsten in het begrotingsjaar 2026.

6.4.1.2 Personeelskosten

De personeelskosten worden toegelicht onder de specificatie van de (indirecte) beheerlasten paragraaf 6.4.4

6.4.1.3 Onderhoudsuitgaven

De totale onderhoudslast in de begroting 2026 stijgt met € 11,1 miljoen ten opzichte van de prognose 2025 van € 47,0 miljoen naar € 58,1 miljoen.

Bedragen *(x € 1.000)*	**Begroting 2025**	**Prognose 2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Planmatig onderhoud	-22.760	-17.198	-24.584	-19.714	-17.222	-15.989	-16.740	-19.579	-20.398	-21.094	-20.650	-23.691
Klachtenonderhoud	-8.373	-8.143	-9.122	-9.461	-9.778	-10.192	-10.714	-11.158	-11.565	-11.973	-12.334	-12.708
Mutatieonderhoud	-10.613	-11.013	-10.359	-10.803	-11.174	-9.548	-10.284	-10.601	-10.648	-11.487	-11.481	-12.112
Contract Onderhoud	-4.579	-6.178	-5.000	-5.146	-5.320	-5.513	-5.738	-5.967	-6.207	-6.457	-6.713	-6.981
Advies Planmatig onderhoud	-2.518	-1.250	-2.607	-2.608	-2.457	-2.292	-2.305	-2.331	-2.497	-2.501	-2.594	-2.767
PO uit VvE's	-626	-626	-675	-688	-704	-723	-745	-767	-790	-814	-838	-863
PO vanuit DO	0	-165	-4.983	-2.577	-1.606	-1.214	-1.251	-1.288	-1.326	-1.366	-1.407	-1.449
Onderhoud uit verbetering			-747	0	0	0	0	0	0	0	0	0
'Woningverbeteringen'	-2.869	-1.748	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoud uit verbetering 'EFG en mandjes'	-147	-679										
Totaal bedrijfsopbrengsten	**-52.485**	**-47.000**	**-58.077**	**-50.997**	**-48.261**	**-45.471**	**-47.777**	**-51.691**	**-53.431**	**-55.692**	**-56.017**	**-60.571**

Tabel: 10-jaars kasstroom onderhoudsuitgaven

Planmatig onderhoud

De stijging van het planmatig onderhoud wordt veroorzaakt door een eenmalige piek in de onderhoudscyclus in 2026 vanwege het doorschuiven van Groot Onderhoud en prijsindexatie. In de jaren 2027-2031 verwachten we tussen de € 16,0 en € 19,7 miljoen per jaar uit te geven. We voeren in 2026 naar verwachting planmatig onderhoud uit bij 1.355 woningen (2025 begroting: 1.171 woningen).

Reparatieonderhoud

De eigen klusdienst met "Cazas-busjes" wordt ook in 2026 voortgezet. Hiervoor is opnieuw een bedrag begroot van € 0,5 miljoen. Mede hierdoor is het verwachte bedrag per woning lager dan in 2025. De uiteindelijke stijging in de kosten komt voort uit de toename van het aantal woningen.

Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud daalt licht zien ten opzichte van de begroting 2025, van € 10,6 miljoen naar € 10,3 miljoen. We zien verder dat de prognose over 2025 hoger is dan begroot met € 11,0 miljoen, voornamelijk veroorzaakt door de toename van mutatieonderhoud bij woningen die óf niet zijn gerenoveerd door weigering, of zijn "uitgewoond" vanwege gedrag van de bewoner. De daling van de kosten in de begroting 2026 met 2% betreft een verwachte efficiencyslag, zonder dat dit ten koste van de bewonerstevredenheid zal gaan. Het aantal mutaties blijft naar verwachting gelijk aan 2025 met 1200 woningen.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud stijgt t.o.v. de begroting 2025 met name door indexatie.

6.4.1.4 Rente-uitgaven

In de begroting is rekening gehouden met een toename van de leningenportefeuille in 2026 met € 80,2 miljoen. De renteverwachting (zie parameters) loopt licht op in de komende 10 jaar naar ongeveer 3,1%. De verwachte rente is ook hoger dan de gemiddelde rente van de portefeuille (ongeveer 2,1%). Door toename van de portefeuille, in 2025, en het hogere rentepercentage zullen de rente-uitgaven naar verwachting met € 2,0 miljoen toenemen ten opzichte van de prognose 2025.

6.4.1.5 Leefbaarheid

Wij actualiseren onze visie op leefbaarheid zodat duidelijk is wat ons hierin drijft en waar we ons de komende jaren op richten. De kosten voor leefbaarheid zijn als volgt opgebouwd:

Leefbaarheid	Begroting 2026	Begroting 2025
Bewonerscommissies en bewonersavonden	80.000	40.000
Buurtbemiddeling	200.000	200.000
Niet afrekenbare servicekosten	270.000	270.000
Overige leefbaarheidskosten	58.000	58.000
	608.000	**568.000**

De begroting voor 2026 is in lijn met 2025. Enkel de kosten voor bewonerscommissies en bewonersavonden stijgen in lijn met de realisatie in 2025.

6.4.1.6 Vennootschapsbelasting

In het jaar 2026 hoeft geen vennootschapsbelasting betaald te worden. Dit komt door een negatief fiscaal resultaat, met name als gevolg van hoge fiscale onderhoudskosten. Er wordt geïnvesteerd in woningverbeteringen, waarbij fiscaal gezien het grootste gedeelte hiervan wordt aangemerkt als onderhoudslast. Dit heeft tot gevolg dat het fiscale resultaat lager uitkomt dan commercieel.

Onderstaand overzicht geeft de aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat weer.

Commercieel resultaat	**61.695**
Meer onderhoudslasten	- 43.268
Lager netto verkoopresultaat bestaand bezit	-17.210
Generieke renteaftrek beperking (ATAD)	18.414
Correctie waardeveranderingen	-17.545
Overig	-4.446
Fiscaal resultaat	-2.361

In dit overzicht is ook zichtbaar het effect van de renteaftrekbeperking, waardoor alleen dit jaar al € 18,4 miljoen aan rentekosten niet in aftrek genomen worden. Voor de jaren 2026 tot en met 2035 wordt dit ingeschat op totaal € 275 miljoen.

6.4.2 Investeringskasstroom

De investeringskasstroom daalt met € 14,7 miljoen ten opzichte van de prognose 2025. De uitgaande kasstroom stijgt met € 44,4 miljoen voor het belangrijkste deel voortkomend uit hogere uitgaven aan nieuwbouw van € 39,3 miljoen en meer verbeteringen in bestaand bezit voor zo'n € 4,9 miljoen. Hier tegenover staan de hoge verkoopopbrengsten vanuit de verwachte verkoop van een nieuwbouwproject (+ € 55,7 miljoen). Hieronder worden enkele posten nader toegelicht.

6.4.2.1 Verkopen

De belangrijkste verwachte verkoop in 2026 is die van een nieuwbouwproject met 247 woningen. Hierbij is de intentie om deze na oplevering in 2026 direct door te leveren aan een collega-corporatie tegen stichtingskosten (ong. € 55 miljoen). Daarnaast is er conform de portefeuillestrategie een beperkte verkoopportefeuille aangewezen in ons bezit. In 2026 verwachten we 16 woningen regulier te verkopen voor € 6,2 miljoen. Daarnaast is de verwachting dat er 9 woningen van de Koopgarant-portefeuille worden teruggekocht (aankoop € 3,0 miljoen) die vervolgens regulier worden verkocht (€ 4,1 miljoen).

6.4.2.2 Nieuwbouw

De investeringen ten aanzien van nieuwbouw worden toegelicht bij paragraaf 3.2 Uitgangspunten van de meerjarenbegroting.

6.4.2.3 Verbetering bestaand bezit

De investeringen ten aanzien van verbeteringen van bestaand bezit worden toegelicht bij paragraaf 3.3 Uitgangspunten van de meerjarenbegroting.

6.4.3 Financieringskasstroom

De operationele kasstroom is onvoldoende om alle investeringen te financieren. Daarom trekken we nieuwe leningen aan voor in totaal € 97,8 miljoen. Hiermee lossen we ook een deel van de bestaande portefeuille af (€ 17,5 miljoen). Een aanzienlijk deel van deze af te lossen leningen hebben een lager rentepercentage dan de huidige renteparameter. Hierdoor neemt de gemiddelde rentelast extra toe.

6.4.4 Beheerlasten (indirecte kosten)

De netto beheerlasten dalen ten opzichte van de prognose 2025 met 8% tot € 25,1 miljoen. Hieronder worden de meest opvallende mutaties per kostensoort toegelicht.

Totaal beheerlasten *(* €1.000)*	Begroting 2026	Prognose T2 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
Salariskosten	18.419	15.541	17.074	13.591
Ingeleend personeel	2.623	6.079	3.176	5.358
Overige personeelskosten	1.534	1.228	1.412	1.066
Totaal personeelskosten	**22.577**	**22.849**	**21.662**	**20.015**
Raad van Commissarissen	206	155	135	138
Huisvestingskosten	675	531	626	426
Communicatiekosten	334	319	410	342
ICT-kosten	3.027	2.926	2.989	2.231
Kosten vervoermiddelen	207	178	172	175
Advieskosten	1.920	1.827	2.490	2.125
Afschrijvingskosten	1.330	1.124	1.145	1.166
Overige beheerlasten	424	697	734	457
Totaal overige beheerlasten	**8.122**	**7.758**	**8.702**	**7.060**
Totaal beheerlasten	**30.699**	**30.607**	**30.364**	**27.075**
Dekking beheerlasten				
Geactiveerde productie	-5.576	-3.400	-4.481	-2.610
Overige bedrijfsopbrengsten	0	0	-106	-102
Totaal dekking beheerlasten	**-5.576**	**-3.400**	**-4.587**	**-2.712**
Totaal dekking beheerlasten	**25.123**	**27.207**	**25.778**	**24.363**

	Begroting 2026 *gemiddelde*	Actueel stand T2 2025	Begroting 2025 *gemiddelde*	B26-B25	B26-A25
FTE in dienst	190,1	168,8	182,45	7,65	21,30

Salariskosten

In de begroting 2026 is ten aanzien van de personeelskosten een verschuiving te zien van de kosten voor ingehuurde medewerkers naar de salariskosten. In 2025 zijn posities tijdelijk opgevuld met ingehuurde medewerkers, waarna de vacatures gedurende het jaar zijn ingevuld of nog zullen worden ingevuld komend jaar. Bij het opstellen van de begroting 2025 was de verwachting dat we naar een formatie van 182,45 FTE zouden groeien per jaareinde. De huidige stand van de formatie (augustus 2025) is 168,8 FTE. Dit is in lijn met de openstaande vacature tussenstand/prognose.

Door de opgave van de organisatie zal de formatie naar verwachting doorgroeien naar 190,1 FTE ultimo 2026. Daarna zal dit voor de komende jaren stabiel blijven. De organisatie heeft op dit moment een opgave die vraagt om invulling van bepaalde expertises binnen de organisatie. De vraag naar deze extra kennis en expertises neemt met de verwachte groei van ons bezit niet direct toe.

Ingeleend personeel

In 2026 houden we rekening met minder ingeleend personeel vanwege het vast invullen van bepaalde formatieplekken. Met het oog op de borging van kennis in de organisatie proberen we goede inhuurde medewerkers te motiveren om vast bij ons in dienst te treden.

Huisvestingskosten

In 2025 zijn we verhuisd naar het nieuwe kantoor aan de Pelmolen laan. Het pand dat we hebben betrokken is gehuurd. Hierdoor nemen de huisvestingskosten toe.

ICT-kosten

In 2026 stijgen de kosten voor ICT met name door prijsstijgingen.

Advieskosten

De advieskosten zullen naar verwachting in 2026 afnemen ten opzichte van de begroting 2025 en lijn met de prognose 2025. De afgelopen jaren zijn er meer advieskosten geweest door de veranderende organisatie.

Overige beheerlasten

De overige beheerlasten hebben betrekking op algemene (kantoor)kosten ten aanzien van de organisatie, waaronder bijdragen aan brancheverenigingen, porti- en verzendkosten, bankkosten, salarisadministratie en contributies. Deze kosten nemen af doordat er het afgelopen jaar meer is uitgegeven door de verhuizing en de veranderende organisatie.

Geactiveerde productie

Bij de geactiveerde productie eigen bedrijf wordt gerekend voor groot onderhoud met een dekkingspercentage van 2,5% en bij de nieuwbouw met 4%. De dekking vanuit de productie neemt naar verwachting toe ten opzichte van de prognose. Dit ligt in lijn met de verwachte toename van de productie nieuwbouw en het feit dat een deel van de nieuwbouw in 2025 nog met een dekkingspercentage van 2,5% worden berekend.

Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten

De geharmoniseerde bedrijfslasten zijn de gemiddelde bedrijfslasten per verhuureenheid. Deze lasten stijgen minimaal door algemene prijsstijgingen.

Totaal beheerlasten (* €)	
Begroting 2026	1.277
Begroting 2025	1.270
Realisatie 2024	1.249
Realisatie 2023	1.169

6.4.4.1 Overige waardeveranderingen

De waardeveranderingen uit projecten wordt voor 2026 begroot op € 64,3 miljoen, waarvan € 3,1 miljoen voor 4 nieuwbouwprojecten (met 233 woningen) en € 58 miljoen voor 12 groot onderhoudsprojecten (met 897 woningen). Een waardeverandering wordt verantwoord in het jaar van besluitvorming (definitiefase) rondom een project.

Waardeveranderingen projecten 2026

Nieuwbouw	Jaar opl.	# won.	Investering	ORT
Flexwoningen Utrecht	2026/27	162	33.358	474
Oslolaan (voormalig kantoor)	2027	20	6.843	1.185
Flexwoningen Woerden	2027	24	3.015	499
Maricken II Fase 1	2027	27	10.429	941
		233		3.098
Woningverbeteringen	**Jaar opl.**	**# won.**	**Investering**	**ORT**
1031 Hogewalstaat/Warmoeshof	2027	56	4.513	3.091
1060 Jan Steenstraat	2027	27	2.176	1.571
1063 Albert Cuypstraat e.o.	2027	23	3.305	1.876
1066 Jan Kriegestraat e.o.	2026	49	5.477	3.105
2010 Alenveltpark	2027	79	11.352	8.262
2315 Dorpsstraat	2027	24	3.528	2.336
3205 Midrethstraat e.o.	2026	38	7.735	4.060
3211 Hoofdweg egw	2027	15	1.209	936
6002 Nieuwpoort	2026	34	7.035	3.946
6006 Europakwartier	2026/27	91	14.103	11.074
6014 Schakelflats	2026/27/28	256	68.181	14.893
Overig, EFG- en mandjeswoningen	2026/27	205	4.926	2.865
		897		58.015
Overige projecten	**Jaar opl.**	**# won.**	**Investering**	**ORT**
Zonnepanelenprogramma	2026		1.254	1.254
Pilotprojecten duurzaamheid	2026		883	883
Woningsplitsingen Ijsselstein	2626 4>8			1.024*
				3.161
Totaal waardeverandering 2026				**64.275**

*) Dit betreft de marktwaarde van de huidige woningen die wegvalt. De waarde van de 8 nieuwe woningen ligt € 715.000 hoger dan de investering. Dit wordt meegenomen in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. De totale waardeverandering van het project komt daarmee op € 305.000.

6.4.4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen

De niet-gerealiseerde waardeverandering betreft de reguliere waardestijging van ons bezit, en deze is voor 2026 begroot op € 82,8 miljoen. De waarde van ons bezit wordt voor de begroting echter herrekend op basis van het waarderingshandboek 2024 en geeft daarmee slechts een indicatieve waarde.

7. Toelichting op de meerjarenbegroting 2026-2035

In dit hoofdstuk geven wij een toelichting op de meerjarenbegroting 2026-2035. De bijbehorende financiële overzichten over deze 10-jaars periode zijn opgenomen in bijlage 3.

7.1 Programma van investeringen

7.1.1. Nieuwbouw

Onvoldoende beschikbaarheid van ontwikkel- en nieuwbouwlocaties

In alle gemeenten waar Cazas Wonen actief is zijn we volop in gesprek over de verwerving en conditionering van toekomstige bouwlocaties. Deze gesprekken vinden zowel plaats met de lokale overheid als met derde commerciële partijen en grondeigenaren.
We stellen vast dat deze gesprekken leiden tot een steeds omvangrijkere lijst met acquisitiekansen. In de meerjarenbegroting 2026-2035 hebben we gerekend met een realisatiekans per project. Deze is gebaseerd op onze inschatting of een project daadwerkelijk in uitvoering genomen gaat worden. De totale lijst met lopende projecten en mogelijke acquisities bevat 3.082 nieuwbouwwoningen (2.968 sociale huurwoningen en 114 middenhuur). Op basis van de verwachte realisatiegraad wordt rekening gehouden met een slagingspercentage per project. Het hanteren van de slagingskans levert voor de periode 2026-2035 in totaal 1.956 woningen op (1.891 DAEB woningen en 65 niet-DAEB).

Start en oplevering nieuwe woningen

De afdeling Vastgoedontwikkeling blijft zich inzetten voor voldoende kwalitatieve woningen. Door in te blijven zetten op acquisitie willen we stappen blijven maken om meer zekerheden in te bouwen om voldoende woningen te kunnen realiseren, op korte, middellange en lange termijn. Door het herijken van het Programma van Eisen in 2024 (PVE), willen we zorgdragen dat de woningen toegankelijker en voorbereid zijn voor de toekomst. Aspecten als duurzaamheid en levensloopbestendige woningen worden steeds verder uitgewerkt.

In bijlage 1 staat een overzicht van de projecten en de prospects (kansen waar we actief over in gesprek zijn met een gerede kans op succes) weergegeven voor de jaren 2026 en 2027. We beschikken ook nog over een lijst met suspects (vermoedelijke prospects). Vanwege onze ambitie om maximaal te werken aan de beschikbaarheid zetten we sterk in op acquisitie van nieuwe projecten. Dat werpt zijn vruchten af, maar alle acquisitiekansen (zowel de prospects, als de suspects) zijn omgeven met onzekerheden. Met een slagingspercentage proberen we daar enige kleuring aan te geven, maar deze lijst moet dynamisch worden beschouwd.

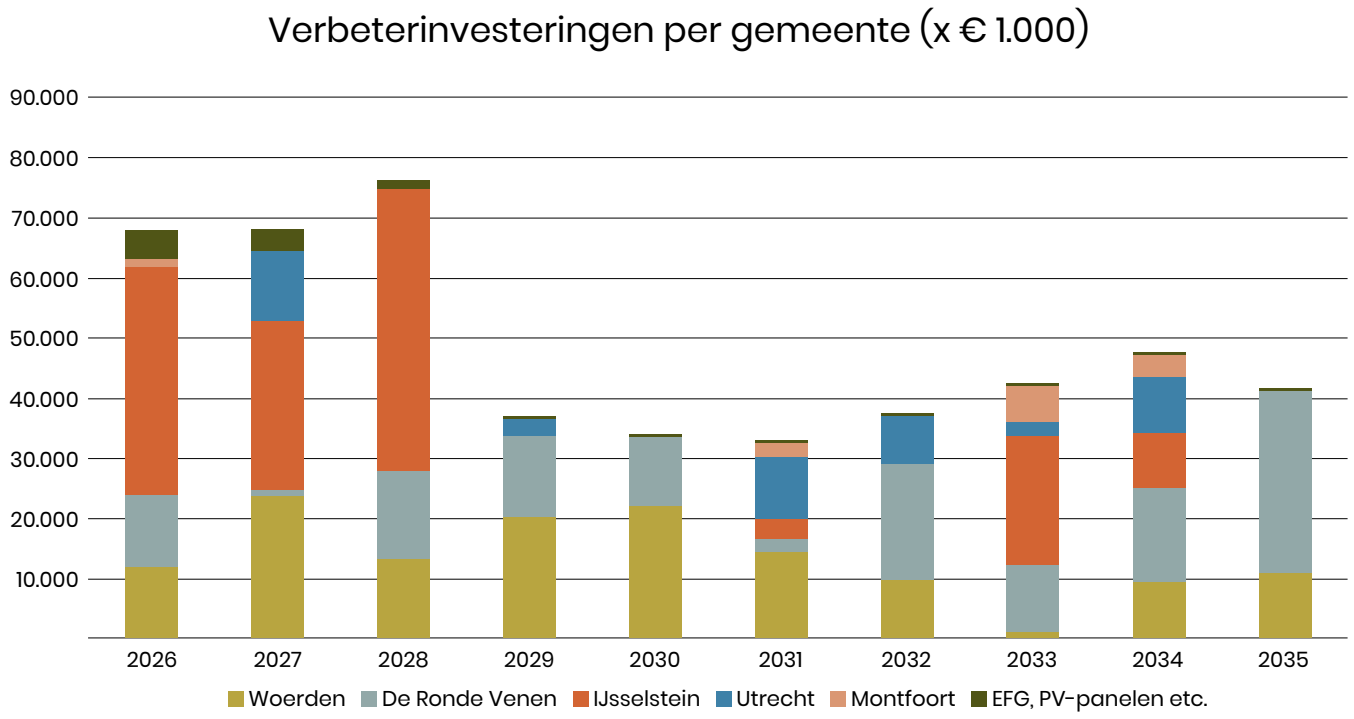
In de portefeuillestrategie (2023-2032) is de ambitie opgenomen om in 10 jaar 2.500 nieuwbouwwoningen toe te voegen aan het woningbezit. In de afgelopen jaren zijn hiervan 340 woningen gerealiseerd. Bij een realisatie van 1.956 woningen zijn dat er gemiddeld 196 woningen per jaar tot 2035. We richten ons met name op woningen waar een fors tekort aan is, zoals seniorenwoningen, starterswoningen en waar mogelijk flexwoningen. Door projecten met een grotere omvang, zoals Haarrijn, Marickenland II, De Bleek Montfoort en de flexwoningen (met name Utrecht), lijkt de ambitie van 200-250 per jaar uit de portefeuillestrategie steeds beter haalbaar. Het betreft voornamelijk appartementen met een sterke focus op sociale huur. Al zijn er bij verschillende locaties ook substantiële kansen voor de middendure huur.

7.1.2 Verbeterinvesteringen

De ambitie voor groot onderhoud is hoog. Met name in IJsselstein zal veel groot onderhoud worden uitgevoerd. Hierover zijn er allerlei afspraken met de ketenpartners gemaakt, zodat GO-projecten successievelijk kunnen worden voortgezet. Een bijlage van de verbeterinvesteringen voor de jaren 2026-2027 is bijgevoegd als Bijlage 2.

Daarnaast zetten we ons zonnepanelenprogramma voort. We plaatsen zowel zonnepanelen bij groot onderhoudsprojecten als bij de wijkgerichte aanpak, waar bewoners de mogelijkheid hebben om zelf zonnepanelen aan te vragen.

In onderstaande grafiek zijn de verbeterinvesteringen per gemeente per jaar over de periode 2026-2035 weergegeven.



7.1.3 Investeringen ten dienste van exploitatie

De investering ten dienste van exploitatie bestaan in 2026 uit ICT-uitgaven die geactiveerd worden en overige investeringen in huisvesting. ICT-uitgaven zijn onder andere afhankelijk van de mate waarin andere afdelingen ondersteuning nodig hebben met hun projecten.

7.2 Financieringsbehoefte

Voor de komende 10 jaar zal de leningenportefeuille DAEB toenemen met € 681 miljoen. Hiervoor zijn nieuwe fixe leningen ingerekend met een looptijd van 10 jaar met de dan geldende renteparameter ultimo boekjaar. Door de toename van de leningenportefeuille stijgen de rente-uitgaven van € 17,5 miljoen in 2026 naar € 50,0 miljoen in 2035.

7.3 Scheiding DAEB en niet-DAEB

DAEB- en niet-DAEB-activiteiten

In onze parameters maken wij geen onderscheid tussen het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit, met uitzondering van de renteparameter, waarbij we een extra toeslag voor niet-DAEB financiering inrekenen. De kosten zijn, in het geval ze niet rechtstreeks zijn toe te delen aan het bezit, verdeeld naar rato van het aantal gewogen verhuureenheden. Het niet-DAEB bezit representeert ongeveer 6,4% van de marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit, waarmee 7,4% van de huuropbrengsten worden gerealiseerd (ultimo 2025).

In de niet-DAEB-tak blijven wij tot en met 2035 aan de financiële normen van de Aw en het WSW voldoen. In de DAEB-tak ligt de ICR vanaf 2031 rond de 1,4. In 2035 zakt de ratio zelfs onder de norm van 1,4.

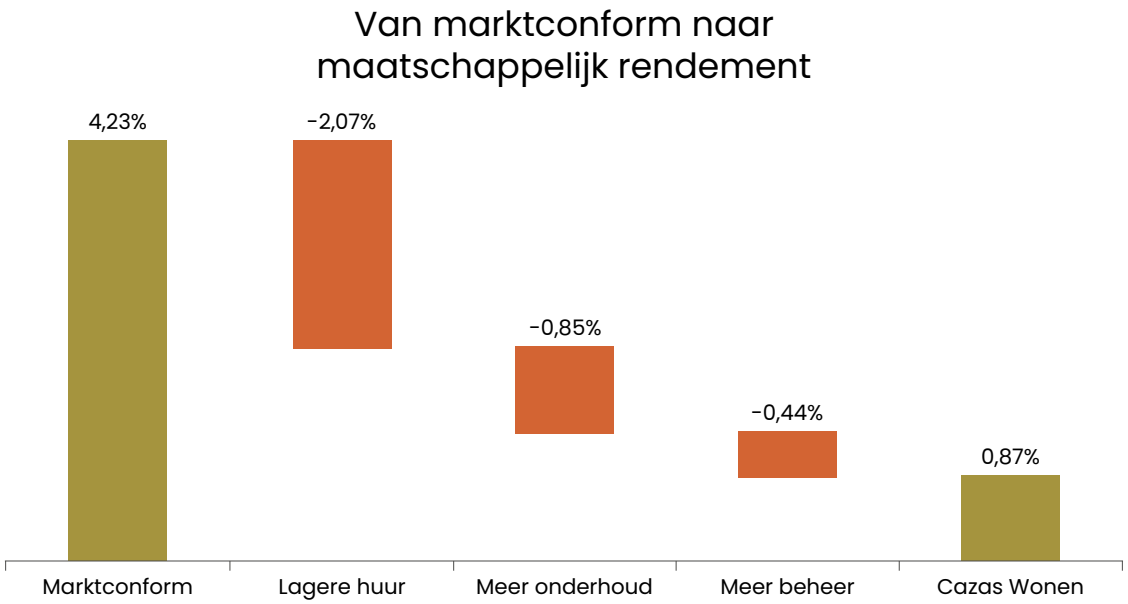
In de meerjarenbegroting is onder de (des)investeringen de overdracht van woningen vanuit de niet-DAEB-tak naar de DAEB-tak bij mutatie overgenomen. Verder is er sprake van een inkomende investeringskasstroom in het niet-DAEB-deel bij de verkoop van woningen na terugkoop uit koopgarant. Nadat de interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak is afgelost worden liquide overschotten in de niet-DAEB-tak als dividend uitgekeerd aan de DAEB-tak voor zover deze niet benodigd zijn voor investeringen in de niet-DAEB-tak zelf.

7.4 Verloop financiële ratio's DAEB en niet-DAEB

7.4.1 Marktwaarde en beleidswaarde

De beginstand voor de begroting is de vastgestelde marktwaardering voor de jaarrekening 2024. Wat betreft de autonome waardeontwikkeling in de prognosejaren 2026 tot en met 2035 geldt dat elke benadering onzeker is. Vanuit oogpunt van eenvoud is in de Leidraad aangesloten bij een jaarlijkse indexatie, waarbij de corporatie er echter ook voor mag kiezen om de marktwaarde en beleidswaarde van jaar op jaar via een DCF-berekening te bepalen. Voor de autonome waardeontwikkeling van de marktwaarde over de prognosejaren hebben wij als benadering gekozen voor een vaste jaarlijkse indexatie van 2%, en voor de beleidswaarde voor een indexatie van 1%.

7.4.2 Rendement



Ons maatschappelijke rendement in % van de marktwaarde

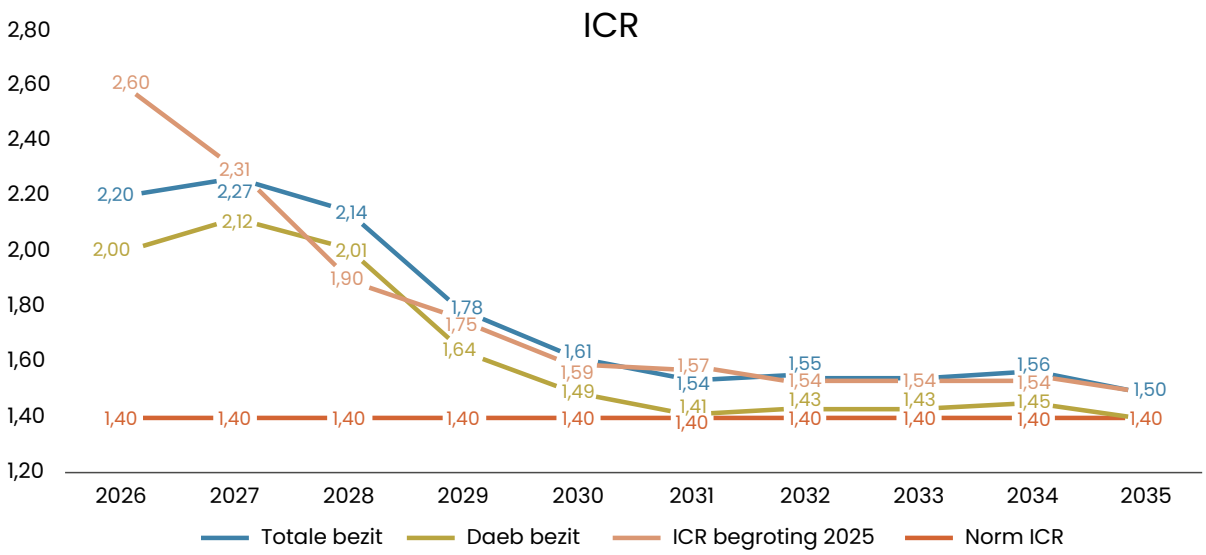
Wij realiseren over 2026 met 0,87% een laag financieel rendement op onze vastgoedportefeuille, afgezet tegen het marktconforme rendement van 4,23%. Dit wordt veroorzaakt doordat we een gematigd huurbeleid voeren, relatief veel investeren in onderhoud en omdat we veel aandacht geven aan leefbaarheid en het beheren van onze woningen.

In ons huurbeleid vragen we ca. 70% van wat we maximaal zouden mogen vragen. Daarmee laten we 2,1% rendement liggen ten opzichte van de markthuur. Het eeuwigdurend exploiteren leidt tot hogere onderhoudslasten, dat scheelt voor 2026 0,85% rendement. De extra beheerlasten doordat we meer aandacht aan onze huurders besteden scheelt per saldo 0,44% rendement.

7.4.3 Onze financiële ratio's blijven gezond

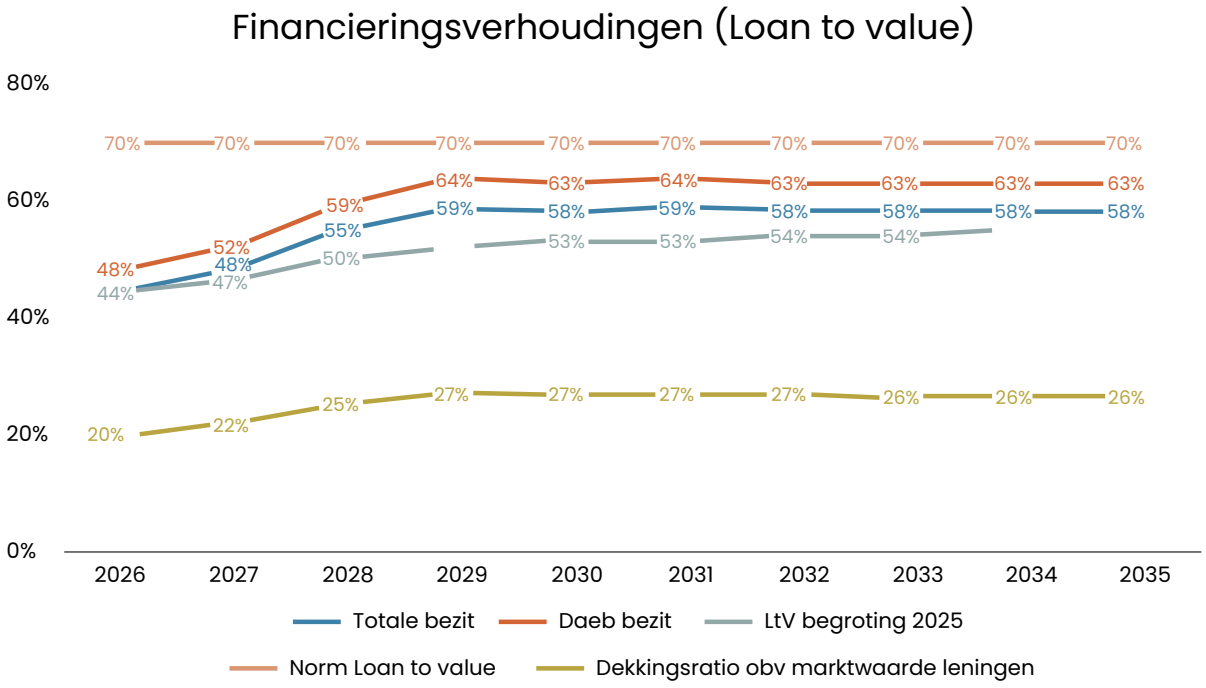
Ratio's	Norm	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min 1,4	2,20	2,27	2,14	1,78	1,61	1,54	1,55	1,54	1,56	1,50
ICR DAEB	min 1,4	2,00	2,12	2,01	1,64	1,49	1,41	1,43	1,43	1,45	1,39
ICR Niet-DAEB	min 1,8	11,44	16,89	16,84	20,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LTV beleidswaarde	max 70%	44%	48%	55%	59%	58%	59%	58%	58%	58%	58%
LTV beleidswaarde DAEB	max 70%	48%	52%	59%	64%	63%	64%	63%	63%	63%	63%
LTV beleidswaarde Niet-DAEB	max 70%	3%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Solvabiliteit beleidswaarde	min 30%	50%	46%	43%	40%	39%	39%	38%	38%	38%	39%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB	min 30%	51%	47%	43%	41%	39%	39%	39%	39%	39%	39%
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB	min 30%	80%	81%	82%	85%	84%	85%	86%	86%	87%	87%
Dekkingsratio	max 70%	20%	22%	25%	27%	27%	27%	27%	26%	26%	26%
Dekkingsratio DAEB	max 70%	21%	23%	27%	29%	29%	29%	28%	28%	28%	27%
Dekkingsratio Niet-DAEB	max 70%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

De mate waarin we in staat zijn om de rente te betalen uit de operationele kasstroom (de exploitatie) wordt uitgedrukt in de interest dekkingsratio (of interest coverage ratio; ICR). Die is in de eerste jaren relatief hoog omdat we een relatief lage rentelast hebben, maar de grote opgaaf voor renovatie en nieuwbouw maakt dat wij meer geld moeten lenen met een daling van de ratio als gevolg van de rentelasten die daarbij horen.



We zien dat de ICR van de DAEB-tak vanaf 2031 niet ver meer boven de ondergrens blijft en daar zelfs in 2035 net onder zakt. Het gevolg is dat we in de toekomst keuzes zullen moeten maken.

In langjarig perspectief is er sprake van een dalende trend. Deze trend is ook zichtbaar in het verloop van de Loan to Value (LtV) en de dekkingsratio waarin we de geborgde leningenportefeuille afzetten tegen de beleidswaarde en de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.



De dekkingsratio blijft ruim binnen de gestelde marge van 70% van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Het grote verschil tussen deze twee financieringsratio's wordt veroorzaakt door de relatief lage beleidswaarde (als gevolg van een gematigd huurbeleid en een hoge onderhoudsnorm) en de relatief hoge marktwaarde (goede woningen op goede locaties).

7.5 Fiscale meerjarenbegroting

De komende 10 jaar is de ingeschatte verschuldigde belasting circa € 88,0 miljoen. Er is een aantal onderdelen die van grote invloed zijn op het verschil tussen de commerciële en fiscale meerjarenbegroting.

Onderhoudskosten

Binnen de begrotingsperiode tot en met 2035 wordt een bedrag van ruim € 998 miljoen uitgegeven aan onderhoudskosten, investeringen in bestaand bezit en renovatieprojecten. De mate waarin deze kosten aftrekbaar zijn, is van grote invloed op het totale fiscale resultaat. In deze begroting is voor alle uitgaven die commercieel als onderhoudskosten, investeringen en renovatie zijn opgenomen, een standpunt ingenomen over het deel dat fiscaal in aftrek kan worden gebracht.

Cazas heeft in het verleden voor diverse renovatieprojecten beoordeeld welke uitgaven fiscaal als onderhoudslasten kwalificeren en welke uitgaven als verbeteringsuitgaven. Gemiddeld zien we dat ca. 65% van de werkzaamheden kwalificeren als onderhoud. We hebben besloten om voor de begroting 65% van de begrote uitgaven als aftrekbaar onderhoud te kwalificeren, vorig jaar was dit nog 70%.

Beperking rente aftrek (ATAD)

Sinds 1 januari 2019 is in de Wet op de Vennootschapsbelasting een renteaftrekbeperking van kracht (ook wel ATAD-regeling). De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 25% van de gecorrigeerde fiscale winst als rente in aftrek kan worden genomen. Tot € 1.000.000 rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel).

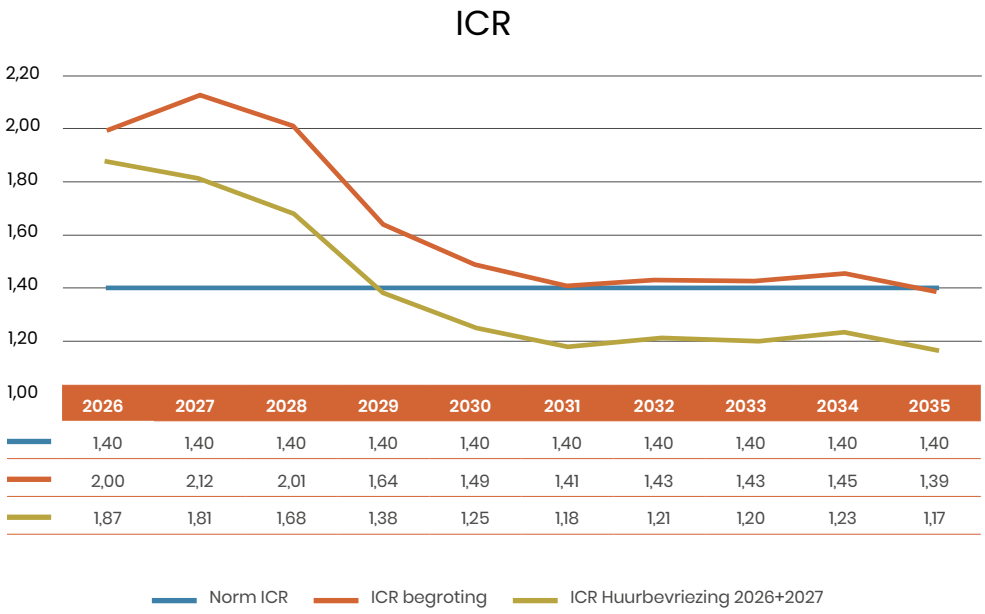
Het effect van de renteaftrekbeperking voor Cazas is doorgerekend. Op basis van de huidige fiscale meerjarenbegroting kan Cazas binnen de begrotingsperiode van 10 jaar per saldo ca. € 275 miljoen aan rentelasten niet in aftrek nemen, wat leidt tot een hogere belastinglast.

7.6 Gevoeligheidsanalyse en scenario's

In de meerjarenbegroting hebben wij gerekend met de parameters zoals hiervoor toegelicht. Ontwikkelingen in de economie of ontwikkelingen in de woningmarkt en corporatiesector kunnen echter leiden tot andere omstandigheden. Door enkele afwijkende scenario's in te rekenen geven wij het weerstandsvermogen weer. Voor het gemak laten we alleen de uitkomsten zien van het DAEB-deel van onze portefeuille, aangezien het daar als eerste zal gaan knellen. De financiële ratio's in het niet-DAEB-deel van de portefeuille blijven in alle scenario's ruim binnen de normen.

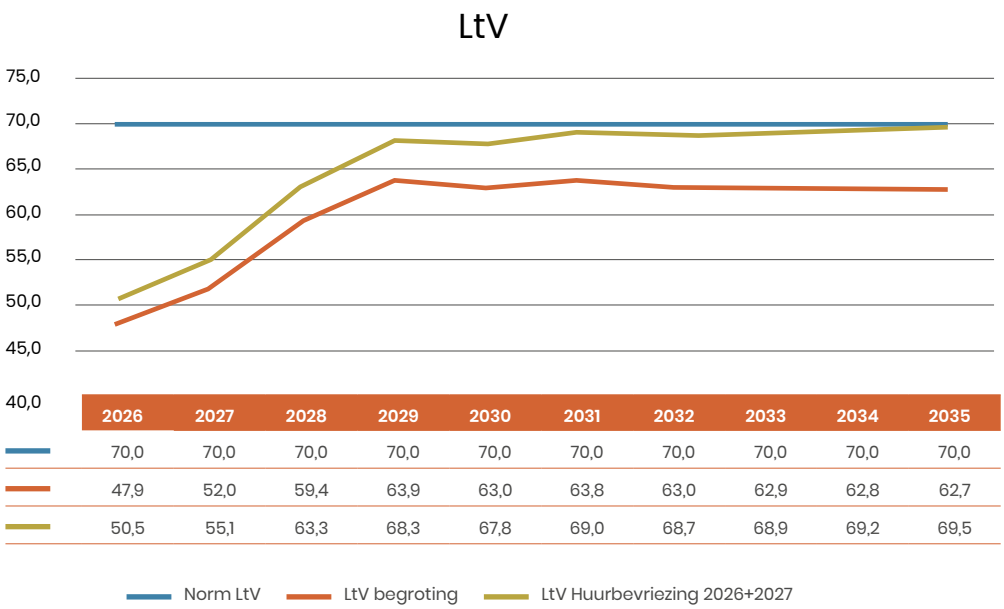
Scenario 1: Huurbevriezing 2026 en 2027

In het voorjaar van 2025 kondigde het nu demissionaire kabinet aan de huren te bevriezen voor de eerste 2 jaren. Bij een dergelijk scenario dalen de huurontvangsten in de 10-jaarsperiode met in totaal € 73 miljoen en dient extra financiering te worden aangetrokken, wat leidt tot hogere rentelasten (€ 10 miljoen). De ICR zakt als gevolg hiervan al in 2029 onder de norm van 1,4. In 2035 komen we uit op een ICR van 1,17.



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm ICR	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
ICR begroting	2,00	2,12	2,01	1,64	1,49	1,41	1,43	1,43	1,45	1,39
ICR Huurbevriezing 2026+2027	1,87	1,81	1,68	1,38	1,25	1,18	1,21	1,20	1,23	1,17

Door de lagere huuropbrengsten en de hogere rentelasten loopt de schuldpositie in de komende 10 jaar met € 86 miljoen extra op. Daarnaast wordt de beleidswaarde ca. € 109 miljoen lager doordat we lagere huuropbrengsten inrekenen. Hierdoor wordt de Loan to value 69,5% in 2035.

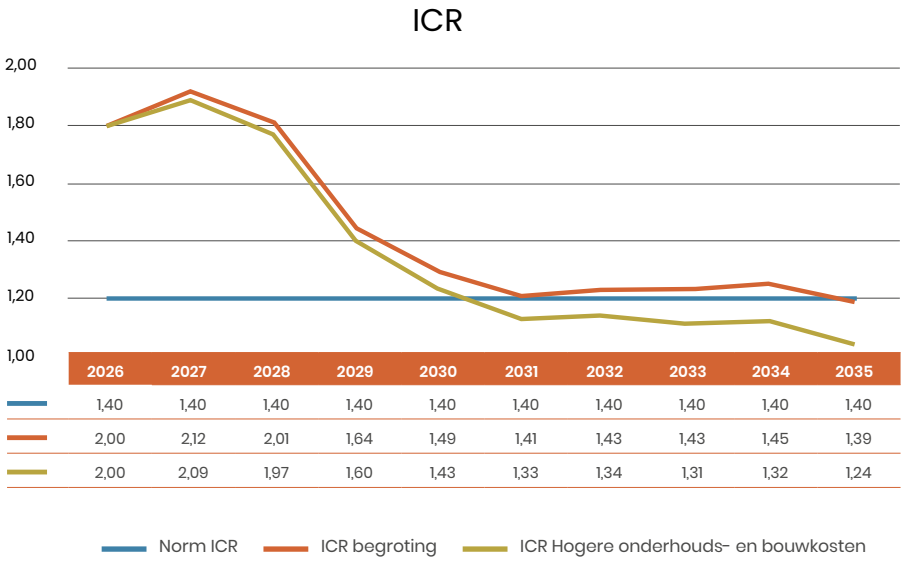


	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm LtV	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
LtV begroting	47,9	52,0	59,4	63,9	63,0	63,8	63,0	62,9	62,8	62,7
LtV Huurbevriezing 2026+2027	50,5	55,1	63,3	68,3	67,8	69,0	68,7	68,9	69,2	69,5

Scenario 2: Hogere onderhouds- en bouwkosten

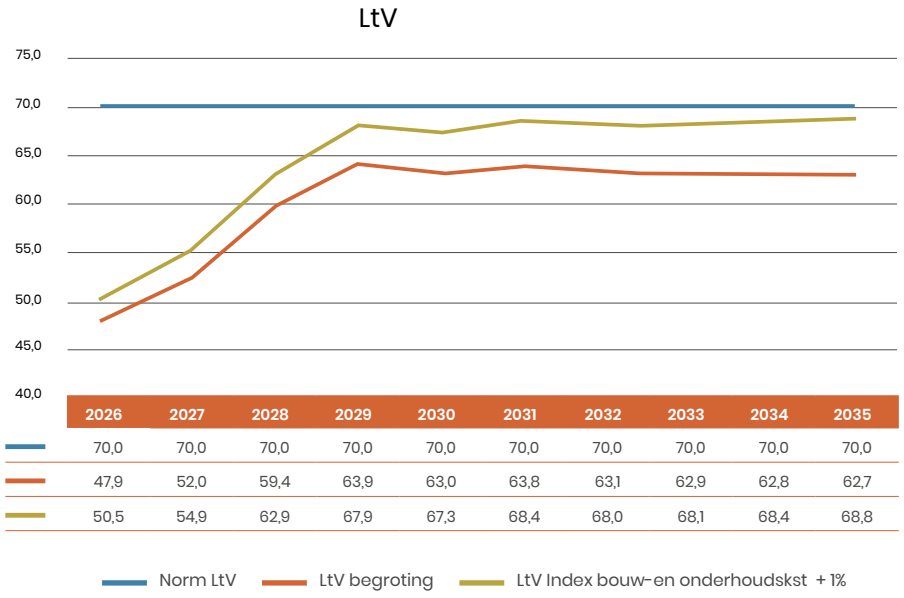
Voor de onderhouds- en bouwkosten hebben we in de begroting de leidraad gevolgd. In dit scenario gaan we voor de jaren 2026 en verder uit van een 1% hogere jaarlijkse index.

Voor de jaren 2026-2035 nemen de onderhoudskosten toe met € 23,0 miljoen toe en de investeringen met € 30,6 miljoen. Ook de rentelasten nemen toe door extra finacieringsbehoefte. De ICR zakt daardoor vanaf 2031 onder de grens van 1,40 en daalt in 2035 naar 1,24.



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm ICR	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
ICR begroting	2,00	2,12	2,01	1,64	1,49	1,41	1,43	1,43	1,45	1,39
ICR Hogere onderhouds- en bouwkosten	2,00	2,09	1,97	1,60	1,43	1,33	1,34	1,31	1,32	1,24

Door de hogere uitgaven aan investeringen en onderhoud moeten we tot en met 2035 ruim € 59,7 miljoen extra lenen. De Loan to Value loopt daardoor in 2035 op naar 68,8%.

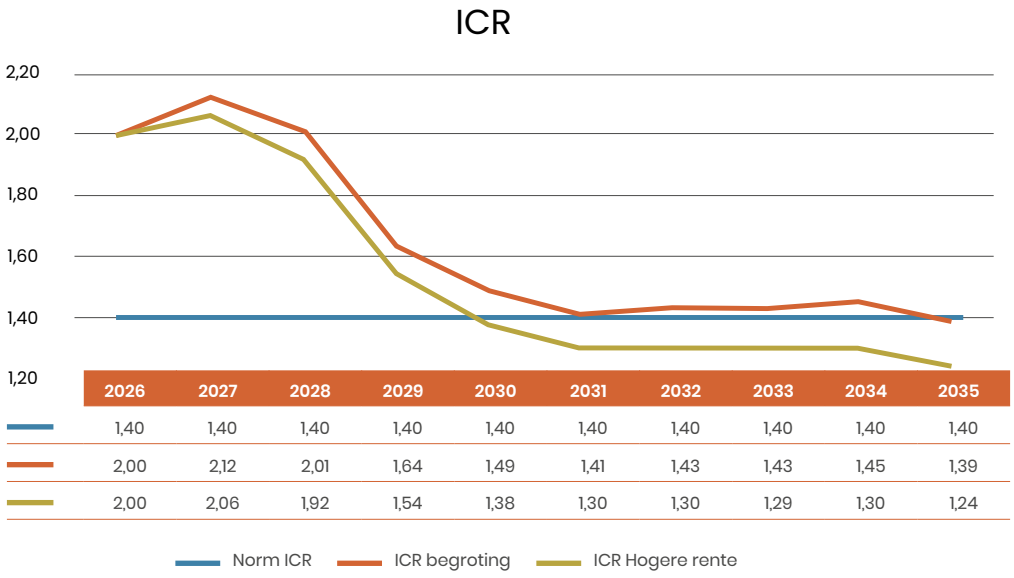


	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm LtV	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
LtV begroting	47,9	52,0	59,4	63,9	63,0	63,8	63,1	62,9	62,8	62,7
LtV Index bouw-en onderhoudskst + 1%	50,5	54,9	62,9	67,9	67,3	68,4	68,0	68,1	68,4	68,8

Scenario 3: Hogere rente

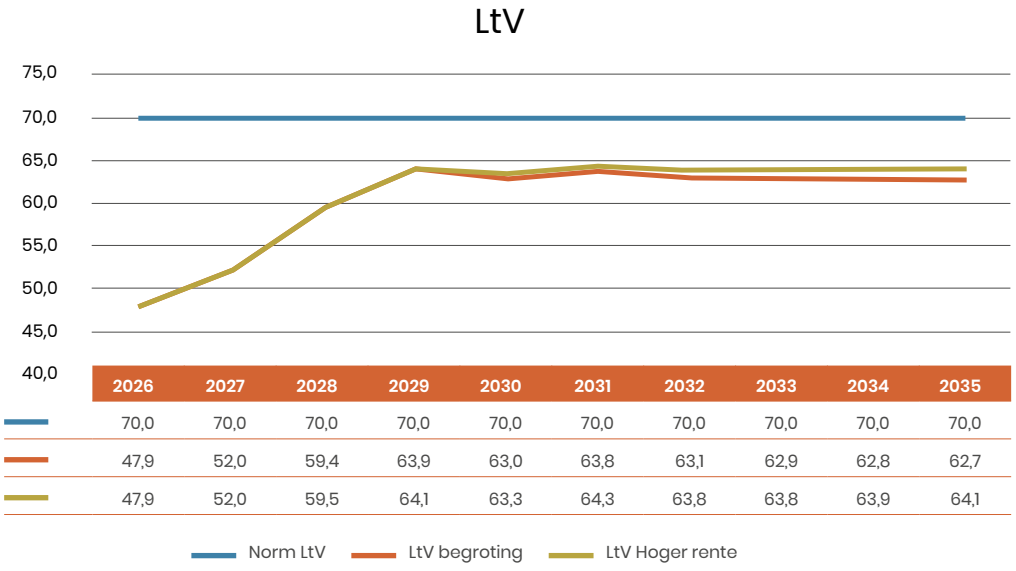
In de begroting hebben we de renteparameters aangehouden uit de 'Leidraad economische parameters van de Aw'. Voor dit scenario gaan we uit van extra opslag van een 0,5% op alle nieuwe financiering in 2026 en verder.

Door het hogere rentepercentage nemen de rentelasten exponentieel toe. Niet alleen de al ingerekende investeringen worden gefinancierd tegen een hogere rente, maar ook de extra rente zelf moet gefinancierd worden. In totaal betalen we over de 10-jaars periode ruim € 32,2 miljoen extra rente. Als dit scenario zich daadwerkelijk voordoet zal de ICR vanaf 2030 onder de norm van 1,4 uitkomen: aan het einde van de 10-jaars horizon is de ICR 1,24.



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm ICR	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
ICR begroting	2,00	2,12	2,01	1,64	1,49	1,41	1,43	1,43	1,45	1,39
ICR Hogere rente	2,00	2,06	1,92	1,54	1,38	1,30	1,30	1,29	1,30	1,24

De hogere rente leidt tot een € 32,3 miljoen hogere schuldpositie in 2035. De beleidswaarde verandert niet in dit scenario waardoor het effect op de LtV niet zo groot is als op de ICR. De LtV komt in 2035 uit op 64,1% i.p.v. 62,7% in de begroting.

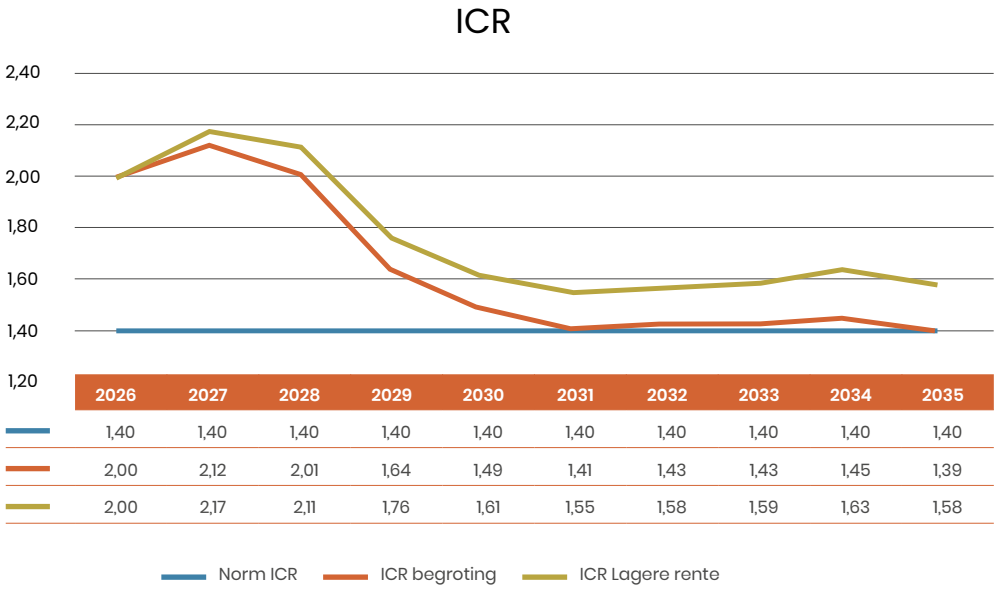


	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm LtV	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
LtV begroting	47,9	52,0	59,4	63,9	63,0	63,8	63,1	62,9	62,8	62,7
LtV Hoger rente	47,9	52,0	59,5	64,1	63,3	64,3	63,8	63,8	63,9	64,1

Scenario 4: Lagere rente

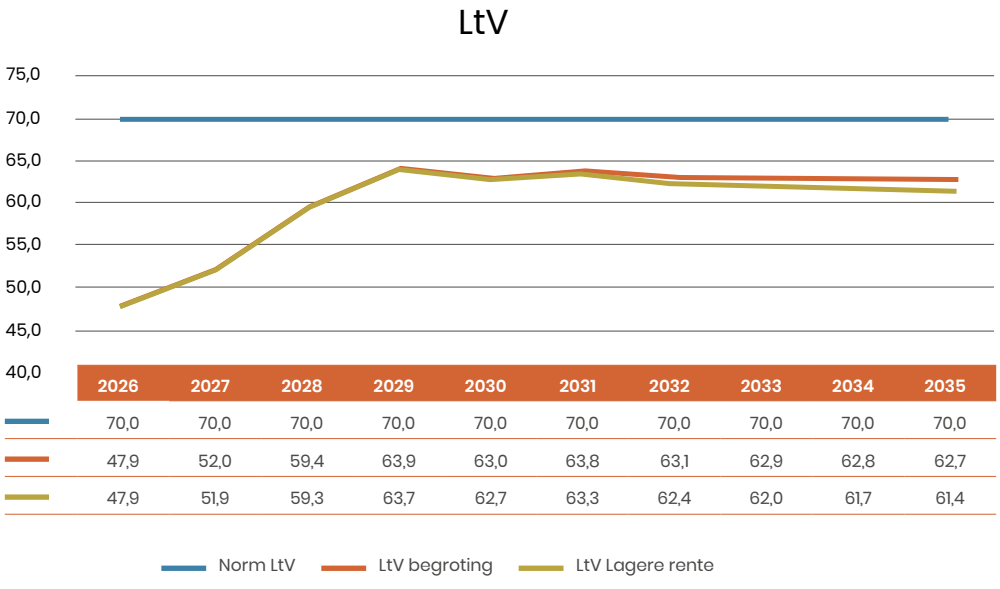
Uiteraard is een afwijking van de rente van 0,5% in positieve zin ook een aannemelijk scenario. Dit leidt uiteraard tot een tegengesteld beeld van de berekening in scenario 3.

Door het lagere rentepercentage nemen de rentelasten exponentieel af ten opzichte van de rentelasten in de begroting. We besparen in dat geval € 31,3 miljoen aan rente. De ICR in 2035 bedraagt 1,58.



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm ICR	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
ICR begroting	2,00	2,12	2,01	1,64	1,49	1,41	1,43	1,43	1,45	1,39
ICR Lagere rente	2,00	2,17	2,11	1,76	1,61	1,55	1,58	1,59	1,63	1,58

De schuldpositie is in dit scenario € 31,4 miljoen lager. De beleidswaarde verandert niet in dit scenario waardoor het effect op de LtV niet zo groot is als op de ICR. De LtV komt in 2035 uit op 61,4% i.p.v. 62,7% in de begroting.

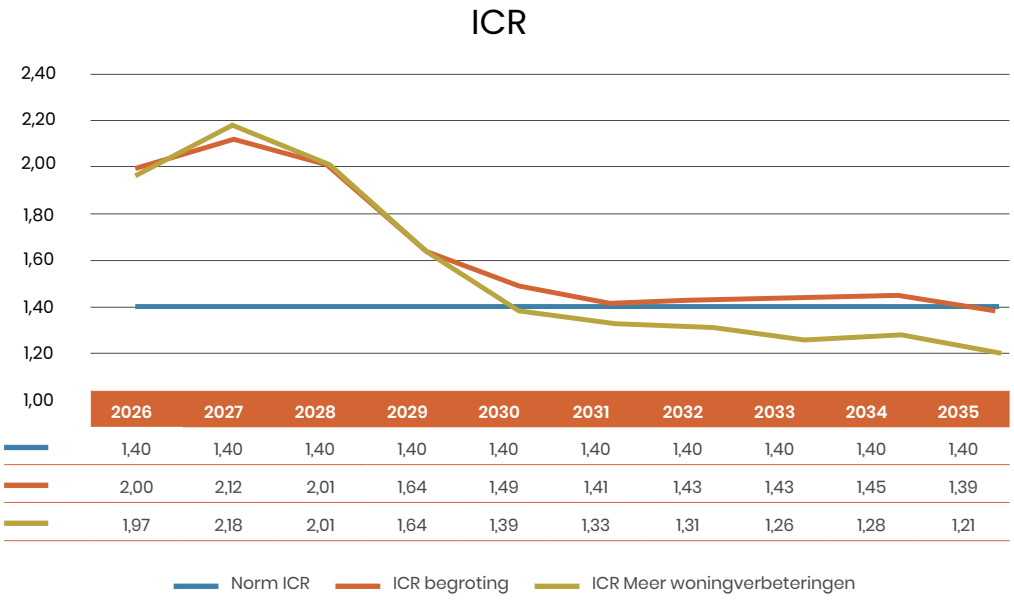


	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm LtV	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
LtV begroting	47,9	52,0	59,4	63,9	63,0	63,8	63,1	62,9	62,8	62,7
LtV Lagere rente	47,9	51,9	59,3	63,7	62,7	63,3	62,4	62,0	61,7	61,4

Scenario 5: Meer woningverbeteringen

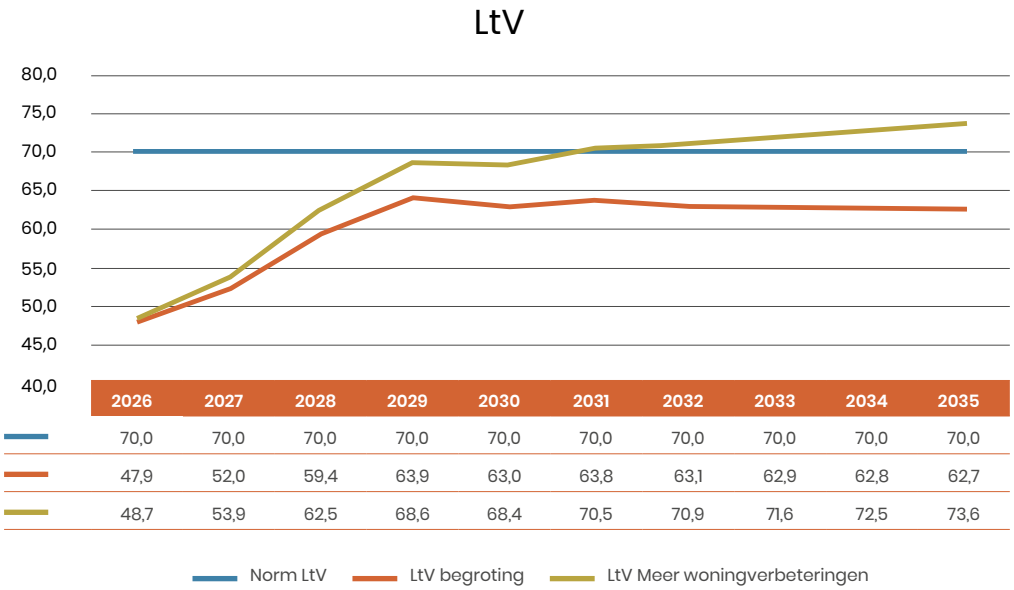
In dit scenario rekenen we met de ambitie m.b.t. onze woningverbeteringen, waarbij we in totaal aan 1.466 woningen meer verbeterinvesteringen doen. Daarnaast rekenen we ook in dat we in een groot deel van onze woningen warmtepompen gaan aanbrengen (400 woningen per jaar).

In totaal gaan we in dit scenario € 265 miljoen extra investeren. Hierdoor moeten we € 267 miljoen extra gaan lenen, wat leidt tot ruim € 42 miljoen extra rentelasten. Omdat we uit deze investeringen maar zeer beperkt iets terugverdienen (alleen een kleine opbrengst vanuit zonnepanelen), loopt de ICR in 2035 terug naar 1,21 (t.o.v. 1,39 in de begroting). In dit scenario rekenen we ook een besparing in op de vennootschapsbelastinglast, die samenhangt met het instandhoudingsdeel in de totale verbeterinvesteringen. Ook in dit scenario zakken we vanaf 2030 onder de norm van 1,4.



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm ICR	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
ICR begroting	2,00	2,12	2,01	1,64	1,49	1,41	1,43	1,43	1,45	1,39
ICR Meer woningverbeteringen	1,97	2,18	2,01	1,64	1,39	1,33	1,31	1,26	1,28	1,21

Door de fors oplopende leningenportefeuille neemt ook de LtV toe tot 73,6 % in 2035. De norm wordt in 2031 al overschreden.

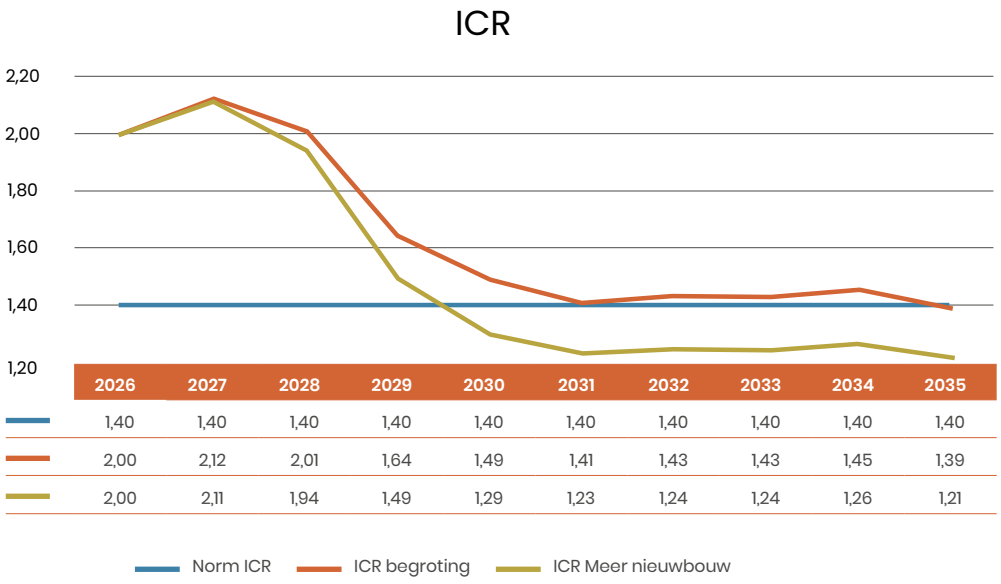


	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm LtV	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
LtV begroting	47,9	52,0	59,4	63,9	63,0	63,8	63,1	62,9	62,8	62,7
LtV Meer woningverbeteringen	48,7	53,9	62,5	68,6	68,4	70,5	70,9	71,6	72,5	73,6

Scenario 6: Meer nieuwbouw

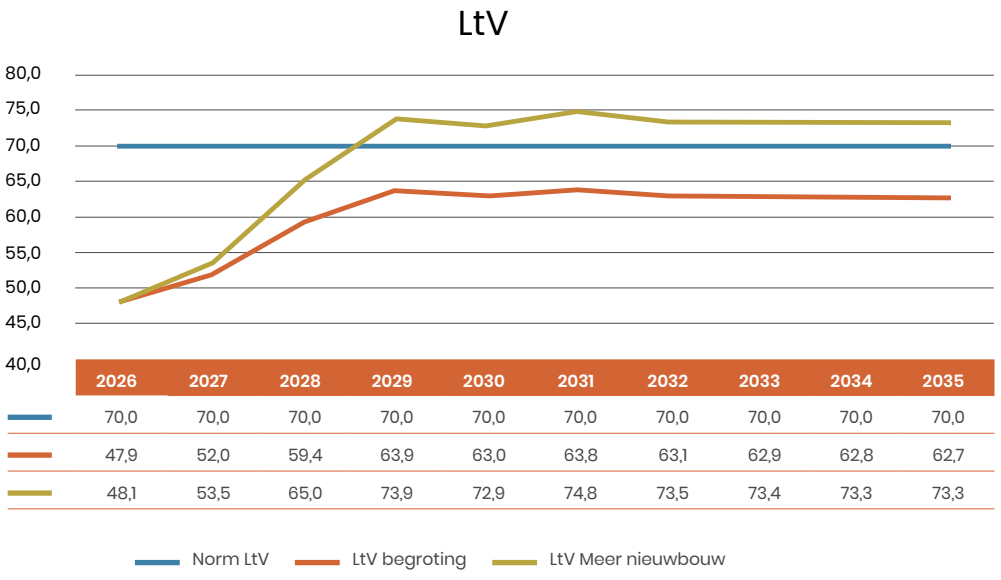
In dit scenario laten we de toepassing van slagingspercentages achterwege en rekenen we met de aantallen woningen zoals we die per project verwachten te realiseren. Dit betekent dat we exact 1.000 DAEB nieuwbouwwoningen meer inrekenen.

De ICR zakt in dit scenario vanaf 2030 onder de norm van 1,4 en komt in 2035 uit op 1,21. We investeren in totaal € 382 miljoen extra, wat volledig extern gefinancierd moet worden.



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm ICR	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
ICR begroting	2,00	2,12	2,01	1,64	1,49	1,41	1,43	1,43	1,45	1,39
ICR Meer nieuwbouw	2,00	2,11	1,94	1,49	1,29	1,23	1,24	1,24	1,26	1,21

Door de hogere financieringsbehoefte loopt ook de LtV hard op in dit scenario, tot 73,3% in 2035. In dit scenario wordt de norm van 70% al in 2029 overschreden.



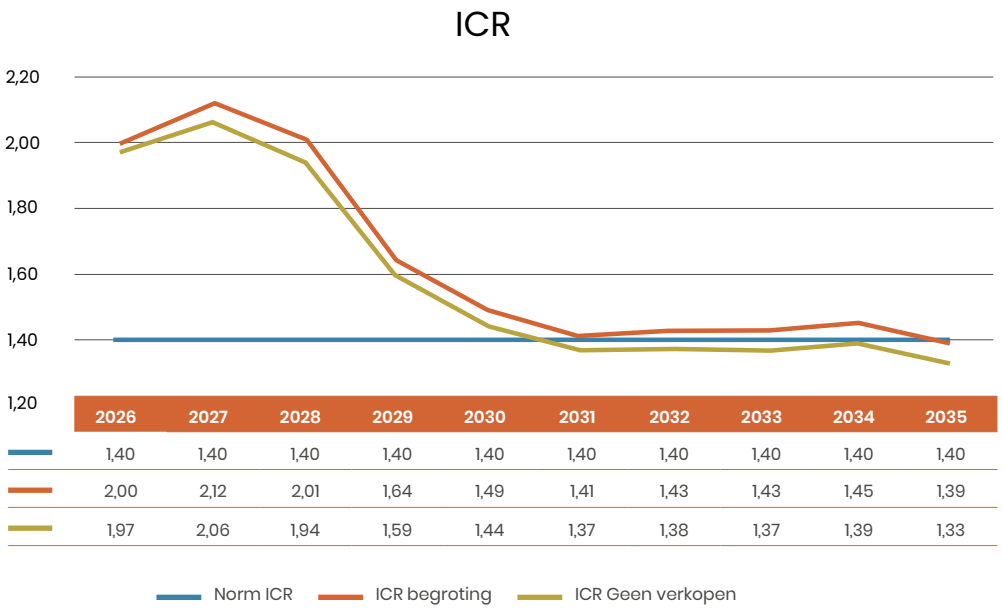
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm LtV	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
LtV begroting	47,9	52,0	59,4	63,9	63,0	63,8	63,1	62,9	62,8	62,7
LtV Meer nieuwbouw	48,1	53,5	65,0	73,9	72,9	74,8	73,5	73,4	73,3	73,3

Scenario 7: Geen verkopen

In de begroting hebben we de verkoop ingerekend conform de portefeuillestrategie. In dit scenario hebben we de verkoop uitgezet, waardoor we in de 10-jaars periode 131 woningen extra in portefeuille houden. De verkoop van een nieuwbouwcomplex (247 woningen) in 2026 is onveranderd wel ingerekend.

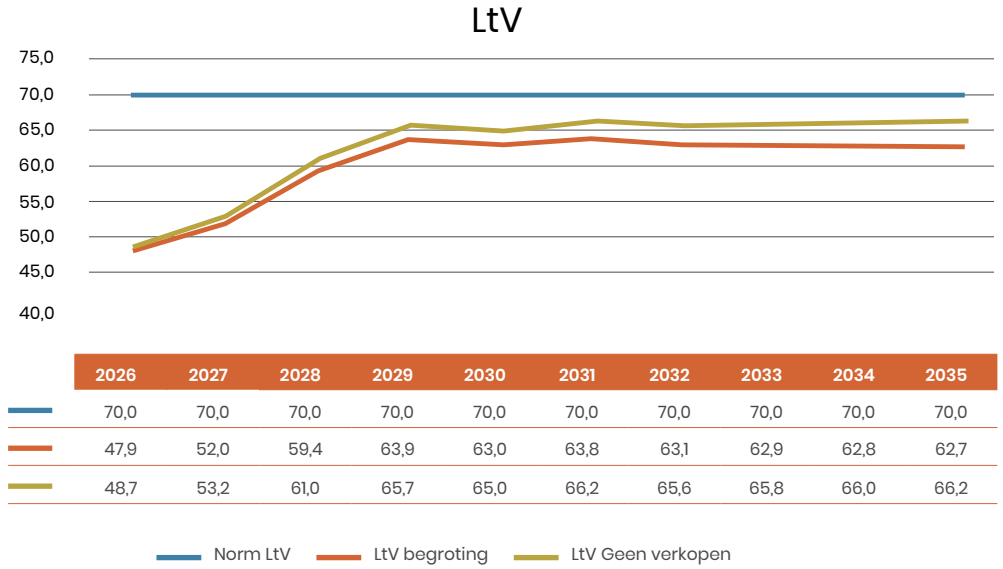
Verder hebben we ook de verkoop van teruggekochte woningen uit koopgarant uit de berekening gehaald. Deze woningen gaan terug in de verhuur.

De doorrekening van dit scenario laat maar een marginaal effect zien: de ICR daalt met 0,06 in 2035 (1,33 t.o.v. 1,39 in de begroting).



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm ICR	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
ICR begroting	2,00	2,12	2,01	1,64	1,49	1,41	1,43	1,43	1,45	1,39
ICR Geen verkopen	1,97	2,06	1,94	1,59	1,44	1,37	1,38	1,37	1,39	1,33

De LtV stijgt met 3,5% in dat jaar (66,2% t.o.v. 62,7% in de begroting); de schuldpositie is eind 2035 ruim € 94 miljoen lager, terwijl de beleidswaarde door het grotere aantal woningen juist € 18 miljoen hoger is.



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm LtV	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
LtV begroting	47,9	52,0	59,4	63,9	63,0	63,8	63,1	62,9	62,8	62,7
LtV Geen verkopen	48,7	53,2	61,0	65,7	65,0	66,2	65,6	65,8	66,0	66,2

Financiële risicoanalyse

De meerjarenprognose is aan risico's onderhevig, zoals de economische ontwikkeling of politieke en operationele risico's. Qonsio heeft een gevoeligheids- en scenarioanalyse (Monte Carlo simulatie) voor ons uitgevoerd. Daarbij zijn 2.000 economische scenario's doorgerekend. De uitkomsten geven voor nu geen aanleiding tot bijsturing of het instellen van een afwijkende interne norm ten opzichte van de door WSW/Aw vereiste continuïteitsratio's.

Op grond van de 2.000 economische scenario's kan worden afgeleid wat de kans is dat de financiële ratio's niet voldoen aan de norm. De uitkomsten worden getoetst tegen de vastgestelde aanvaardbare overschrijdingskansen van 2030 en 2035. De ICR kent overschrijdingskansen van 20% in 2030 en van 33% in 2035 voor het gehele bezit. Voor alleen het DAEB-bezit is de overschrijdingskans in 2030 33% . In 2035 laat de ICR in het DAEB-deel al een kleine overschrijding, 1,39 t.o.v. een norm van 1,40, zien in de meerjarenbegroting. De overschrijdingskansen van de LtV en solvabiliteit blijven ruim binnen de normen.

Onderstaande tabel bevat de samenvattende weergave voor de continuïteitsratio's (ICR, Loan to Value en Solvabiliteit) van DAEB en de totale corporatie. De overschrijdingskansen in het niet-DAEB-deel zijn op alle ratio's nihil. Overschrijdingsrisico's groter dan het toegestane risico zijn rood gekleurd. Aangezien er voldoende tijd en mogelijkheid is om bij te sturen, is de begroting niet meer gewijzigd.

DAEB

Kengetal	ICR		LtV beleidswaarde (%)		Solvabiliteit beleidswaarde (%)	
Jaar	**2030**	**2035**	**2030**	**2035**	**2030**	**2035**
Norm	1,4	1,4	70,0	70,0	30,0	30,0
Begroting	1,49	1,39	63,00	62,70	39,10	39,00
Gemiddelde OFS	1,50	1,46	57,99	53,80	44,27	47,86
Overschrijdingskans	33%	41%	26%	33%	21%	30%

Totaal

Kengetal	ICR		LtV beleidswaarde (%)		Solvabiliteit beleidswaarde (%)	
Jaar	**2030**	**2035**	**2030**	**2035**	**2030**	**2035**
Norm	1,4	1,4	70,0	70,0	30,0	30,0
Begroting	1,61	1,50	58,00	57,90	38,50	38,50
Gemiddelde OFS	1,63	1,57	53,14	49,49	43,66	47,37
Overschrijdingskans	20%	33%	17%	27%	22%	30%

Bijlage 1 - Projectenoverzicht nieuwbouw

Kans	Projectnaam	Plaats	Daeb/ N-Daeb	Project	Aantal	VHE type	Jaar oplevering	Investering	Investering per woning
100%	HOTA E9 Leidsche Rijn	Utrecht	DAEB	201	201	MGW	2026	47.778.351	237.703
100%	HOTA E9 Leidsche Rijn - kamers	Utrecht	DAEB	46	46	Kamers	2026	6.515.230	141.635
100%	Flexwoningen Utrecht	Utrecht	DAEB	104	104	Tijdelijk	2026	21.415.264	205.916
100%	Haarrijn fase 1 EGW	Vleuten	DAEB	53	53	EGW	2026	19.959.800	376.600
					404				
100%	Willem Alexanderlaan Harmelen	Harmelen	DAEB	21	21	MGW	2027	7.698.348	366.588
100%	Willem Alexanderlaan Harmelen - nD	Harmelen	Niet-DAEB	4	4	MGW	2027	1.543.792	385.948
100%	De Meijert Mijdrecht	Mijdrecht	DAEB	90	90	MGW	2027	29.074.320	323.048
50%	Flexwoningen Montfoort	Montfoort	DAEB	40	20	Tijdelijk	2027	5.615.353	280.768
100%	Flexwoningen Utrecht	Utrecht	DAEB	58	58	Tijdelijk	2027	11.943.128	205.916
100%	Haarrijn fase 1 MGW	Vleuten	DAEB	34	34	MGW	2027	10.292.072	302.708
75%	Kantoor Oslolaan	Woerden	DAEB	27	20	MGW	2027	6.860.269	343.013
50%	Maricken II Fase 1, egw	Wilnis	DAEB	54	27	EGW	2027	10.429.166	386.265
100%	Park Rapijnen Linschoten	Linschoten	DAEB	29	29	MG	2027	9.765.518	336.742
					303				

Bijlage 2 - Projectenoverzicht Groot onderhoud

Complex	Projectnaam	Plaats	Totaal	2026	2027	Strategie	Investering	Investering / woning
1052	Ridderstraat e.o.	Woerden	7	7	-	Verbeteren	985.353	140.765
1066	Jan Kriegestraat e.o.	Woerden	49	49	-	Verbeteren	5.063.423	103.335
6014	Schakelflats	IJsselstein	160	96	64	Verbeteren	34.090.397	213.065
6001	Nieuwepoort	IJsselstein	39	39	-	Verbeteren	5.718.921	146.639
6002	Nieuwepoort	IJsselstein	34	34	-	Verbeteren	4.881.745	143.581
3205	Midrethstraat e.o.	De Ronde Venen	38	38	-	Verbeteren	5.545.986	145.947
3013	Achter de Kerken	De Ronde Venen	20	20	-	Verbeteren	2.521.056	126.053
3014	Achter de Kerken	De Ronde Venen	31	31	-	Verbeteren	3.907.636	126.053
2312	Nassaupark	Woerden	85	45	-	Versnellen	12.096.705	142.314
6005	Kasteellaan	IJsselstein	57	57	-	Verbeteren	7.195.973	126.245
1060	Jan Steenstraat mgw	Woerden	27	-	27	Consolideren	2.175.994	80.592
1031	Hogewalstaat/Warmoeshof mgw	Woerden	56	-	56	Consolideren	4.513.172	80.592
2315	Dorpsstraat	Woerden	24	-	24	Verbeteren	3.527.928	146.997
2313	Claushof	Woerden	35	-	35	Verbeteren	4.518.439	129.098
1063	Albert Cuypstraat e.o.	Woerden	23	-	23	Verbeteren	3.305.143	143.702
2010	Alenveltpark	Utrecht	79	-	79	Consolideren	11.352.449	143.702
6006	Europakwartier	IJsselstein	91	-	91	Verbeteren	14.102.634	154.974
3211	Hoofdweg egw	De Ronde Venen	15	-	15	Consolideren	1.208.885	80.592
divers	EFG- en mandjesproject	divers	205	105	100	divers	4.925.602	
				547	**554**			

Bijlage 3 – Financiële meerjarenbegroting 2026 – 2035

Direct kasstroomoverzicht Cazas Wonen totaal *(Bedragen x € 1.000)*	**Begroting 2026**	**Begroting 2027**	**Begroting 2028**	**Begroting 2029**	**Begroting 2030**	**Begroting 2031**	**Begroting 2032**	**Begroting 2033**	**Begroting 2034**	**Begroting 2035**
Ontvangsten										
Huren	137.010	146.198	153.081	161.341	170.932	178.826	185.745	192.299	197.534	202.727
Vergoedingen	8.836	9.052	9.274	9.526	9.790	10.018	10.254	10.496	10.741	10.994
Overige bedrijfsontvangsten	193	196	199	202	205	208	210	212	215	218
Rente-ontvangsten	151	105	97	97	107	115	134	139	142	149
Subtotaal	146.190	155.551	162.651	171.166	181.034	189.167	196.343	203.146	208.632	214.088
Uitgaven										
Erfpacht	7	6	6	6	6	6	5	5	5	5
Personeelskosten	22.577	23.295	24.084	24.925	25.790	26.561	27.355	28.173	29.015	29.883
Onderhoudsuitgaven	58.077	50.996	48.260	45.470	47.777	51.692	53.432	55.691	56.018	60.571
Overige bedrijfsuitgaven	25.411	26.259	27.062	27.999	29.025	29.870	30.690	31.521	32.318	33.135
Rente-uitgaven	17.562	21.520	26.484	33.883	39.863	43.248	45.368	47.588	48.976	50.007
Sectorspecifieke heffing	1.335	1.469	1.645	1.950	2.183	2.300	2.357	2.403	2.423	2.448
Leefbaarheidsuitgaven	608	623	639	656	674	690	706	723	740	757
Vennootschapsbelasting	-502	4.096	4.251	9.891	11.116	11.502	11.559	11.380	11.424	12.140
Subtotaal	125.075	128.264	132.431	144.780	156.434	165.869	171.472	177.484	180.919	188.946
Kasstroom uit operationele activiteiten	**21.115**	**27.287**	**30.220**	**26.386**	**24.600**	**23.298**	**24.871**	**25.662**	**27.713**	**25.142**
Ontvangsten materiële vaste activa										
Verkopen bestaand bezit	60.766	7.130	6.387	5.250	7.316	5.918	2.146	6.187	6.192	2.924
Verkopen na terugkoop VOV	4.087	4.641	4.232	4.096	3.379	3.468	3.936	3.475	3.616	2.367
Subtotaal	64.853	11.771	10.619	9.346	10.695	9.386	6.082	9.662	9.808	5.291
Uitgaven materiële vaste activa										
Nieuwbouw huur	90.924	79.287	142.083	134.033	60.682	28.498	14.457	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	72.079	59.871	74.255	36.100	33.201	32.239	36.591	41.443	46.467	40.692
Aankoop	2.999	1.749	2.979	1.314	1.819	1.592	3.291	2.006	1.773	1.141
Terugkoop VOV	3.045	3.579	3.025	2.996	2.607	2.614	2.988	2.580	2.661	1.763
Investeringen overig	894	910	925	941	957	974	991	1.008	1.026	1.044
Externe kosten bij verkoop	169	188	171	147	159	144	104	147	152	81
Subtotaal	170.110	145.584	223.438	175.531	99.425	66.061	58.422	47.184	52.079	44.721
Ontvangsten uit financiële vaste activa	364	364	124	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-104.893**	**-133.449**	**-212.695**	**-166.185**	**-88.730**	**-56.675**	**-52.340**	**-37.522**	**-42.271**	**-39.430**
Nieuwe leningen	97.747	133.943	197.982	160.099	103.703	84.536	91.492	62.051	30.139	49.947
Aflossing leningen	-17.544	-28.422	-15.475	-20.479	-39.155	-50.841	-63.533	-50.254	-15.244	-35.061
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**80.203**	**105.521**	**182.507**	**139.620**	**64.548**	**33.695**	**27.959**	**11.797**	**14.895**	**14.886**
Totaal kasstroom	**-3.575**	**-641**	**32**	**-179**	**418**	**318**	**490**	**-63**	**337**	**598**

Balans Cazas Wonen Totaal *(Bedragen x € 1.000)*	**Begroting 2026**	**Begroting 2027**	**Begroting 2028**	**Begroting 2029**	**Begroting 2030**	**Begroting 2031**	**Begroting 2032**	**Begroting 2033**	**Begroting 2034**	**Begroting 2035**
Activa										
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.172.493	4.328.020	4.483.559	4.700.682	4.918.859	5.023.936	5.204.817	5.324.496	5.449.303	5.575.319
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	48.139	36.539	77.003	90.473	23.664	49.644	0	0	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	97.094	94.646	90.837	88.948	87.144	85.602	81.470	78.919	76.187	75.003
(Im)materiële vaste activa	4.357	3.832	3.719	3.599	3.326	3.282	3.240	3.200	3.160	3.121
Financiele vaste activa	4.241	3.851	3.716	3.710	3.704	3.698	3.692	3.686	3.680	3.857
Voorraden	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597
Vorderingen	6.463	6.460	6.465	6.464	6.460	6.463	6.460	6.461	6.461	6.463
Liquide middelen	3.604	2.962	2.994	2.815	3.233	3.551	4.041	3.978	4.315	4.913
Totaal activa	**4.337.988**	**4.477.907**	**4.669.890**	**4.898.288**	**5.047.987**	**5.177.773**	**5.305.317**	**5.422.337**	**5.544.703**	**5.670.273**
Passiva										
Eigen vermogen	3.254.976	3.278.595	3.326.210	3.429.751	3.508.307	3.610.477	3.711.232	3.816.783	3.930.522	4.041.350
Voorzieningen	62.901	74.094	36.099	20.636	27.649	22.688	24.341	26.621	22.834	24.104
Langlopende leningen	856.891	975.359	1.152.862	1.273.807	1.326.668	1.347.671	1.388.909	1.435.716	1.430.794	1.368.993
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	86.202	83.600	80.072	78.147	76.253	74.610	70.849	68.437	65.912	64.691
Kortlopende schulden	77.018	66.259	74.647	95.947	109.110	122.327	109.986	74.780	94.641	171.135
Totaal passiva	**4.337.988**	**4.477.907**	**4.669.890**	**4.898.288**	**5.047.987**	**5.177.773**	**5.305.317**	**5.422.337**	**5.544.703**	**5.670.273**

Resultatenrekening Cazas Wonen Totaal *(Bedragen x € 1.000)*	**Begroting 2026**	**Begroting 2027**	**Begroting 2028**	**Begroting 2029**	**Begroting 2030**	**Begroting 2031**	**Begroting 2032**	**Begroting 2033**	**Begroting 2034**	**Begroting 2035**
Bedrijfsopbrengsten										
Huuropbrengsten	137.010	146.198	153.081	161.341	170.932	178.826	185.745	192.299	197.534	202.727
Opbrengsten servicecontracten	8.836	9.052	9.274	9.526	9.790	10.018	10.254	10.496	10.741	10.994
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17.715	4.084	4.057	3.407	3.904	3.557	1.886	3.806	3.845	1.780
Geactiveerde productie eigen bedrijf	5.576	4.800	7.902	6.610	3.423	2.028	1.542	1.051	1.179	1.031
Overige bedrijfsopbrengsten	193	196	199	202	205	208	210	212	215	218
Totaal bedrijfsopbrengsten	**169.330**	**164.330**	**174.513**	**181.086**	**188.254**	**194.637**	**199.637**	**207.864**	**213.514**	**216.750**
Bedrijfslasten										
Overige waardeveranderingen van (im-) materiele vaste activa	64.275	94.706	79.906	22.431	45.974	24.158	25.824	28.117	24.345	25.630
Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa	1.330	1.435	1.037	1.060	1.231	1.018	1.033	1.049	1.066	1.083
Personeelskosten	19.954	20.575	21.261	21.995	22.748	23.400	24.070	24.760	25.468	26.197
Lasten inhuur	2.623	2.720	2.823	2.930	3.042	3.161	3.285	3.413	3.547	3.686
Beheerkosten	6.792	7.008	7.246	7.499	7.759	7.991	8.230	8.476	8.729	8.990
Zakelijke belastingen en verzekeringen	7.949	8.320	8.619	8.996	9.443	9.781	10.077	10.371	10.616	10.869
Onderhoudslasten	58.077	50.996	48.260	45.470	47.777	51.692	53.432	55.691	56.018	60.571
Leefbaarheid	608	623	639	656	674	690	706	723	740	757
Lasten servicecontracten	9.156	9.380	9.610	9.871	10.144	10.380	10.625	10.876	11.130	11.392
Sectorspecifieke heffingen	1.335	1.469	1.645	1.950	2.183	2.300	2.357	2.403	2.423	2.448
Overige bedrijfslasten	1.521	1.557	1.594	1.640	1.686	1.722	1.761	1.803	1.846	1.888
Totaal bedrijfslasten	**173.620**	**198.789**	**182.640**	**124.498**	**152.661**	**136.293**	**141.400**	**147.682**	**145.928**	**153.511**
Bedrijfsresultaat	**-4.290**	**-34.459**	**-8.127**	**56.588**	**35.593**	**58.344**	**58.237**	**60.182**	**67.586**	**63.239**
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	82.820	84.132	86.763	90.420	94.028	98.385	99.948	104.009	106.461	109.218
Financiële baten en lasten										
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.071	1.778	3.106	2.938	1.398	721	442	139	142	149
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.366	-23.710	-29.865	-36.508	-41.341	-43.772	-46.307	-47.393	-49.020	-49.815
	-17.295	**-21.932**	**-26.759**	**-33.570**	**-39.943**	**-43.051**	**-45.865**	**-47.254**	**-48.878**	**-49.666**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	**61.235**	**27.741**	**51.877**	**113.438**	**89.678**	**113.678**	**112.320**	**116.937**	**125.169**	**122.791**
Belasting uit gewone bedrijfsvoering	502	-4.096	-4.251	-9.891	-11.116	-11.502	-11.559	-11.380	-11.424	-12.140
Resultaat deelnemingen	-42	-26	-11	-6	-6	-6	-6	-6	-6	177
Resultaat uit gewone bedrijfsoefening na belastingen	**61.695**	**23.619**	**47.615**	**103.541**	**78.556**	**102.170**	**100.755**	**105.551**	**113.739**	**110.828**

DAEB en Niet-DAEB gescheiden overzichten

Direct kasstroomoverzicht Cazas Wonen DAEB *(Bedragen x € 1.000)*	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Ontvangsten										
Huren	127.145	135.939	142.570	150.052	159.029	166.584	173.274	179.605	184.594	189.557
Vergoedingen	8.314	8.520	8.734	8.979	9.236	9.453	9.684	9.920	10.158	10.403
Rente-ontvangsten	494	276	276	279	41	42	43	43	42	40
Subtotaal	135.953	144.735	151.580	159.310	168.306	176.079	183.001	189.568	194.794	200.000
Uitgaven										
Erfpacht	7	6	6	6	6	6	5	5	5	5
Personeelskosten	21.221	21.925	22.694	23.475	24.304	25.054	25.830	26.626	27.434	28.267
Onderhoudsuitgaven	54.710	47.973	45.440	42.850	45.073	48.695	50.370	52.620	52.911	57.207
Overige bedrijfsuitgaven	23.896	24.715	25.497	26.380	27.365	28.182	28.982	29.792	30.561	31.350
Rente-uitgaven	17.564	21.520	26.484	33.883	39.863	43.248	45.368	47.588	48.976	50.007
Sectorspecifieke heffing	1.335	1.469	1.645	1.950	2.183	2.300	2.357	2.403	2.423	2.448
Leefbaarheidsuitgaven	572	587	601	618	636	651	667	683	699	716
Vennootschapsbelasting	-502	2.768	2.754	8.418	9.399	10.097	9.782	9.557	9.560	10.244
Subtotaal	118.803	120.963	125.121	137.580	148.829	158.233	163.361	169.274	172.569	180.244
Kasstroom uit operationele activiteiten	**17.150**	**23.772**	**26.459**	**21.730**	**19.477**	**17.846**	**19.640**	**20.294**	**22.225**	**19.756**
Ontvangsten materiële vaste activa										
Verkopen bestaand bezit	60.766	6.092	6.387	4.146	6.115	4.670	2.146	6.187	5.637	2.354
Verkopen na terugkoop VOV	2.384	2.596	2.405	1.861	1.289	1.901	1.655	2.165	841	989
Verkoopkasstroom herclassificatie	0	0	0	454	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	63.150	8.688	8.792	6.461	7.404	6.571	3.801	8.352	6.478	3.343
Uitgaven materiële vaste activa										
Nieuwbouw huur	89.857	72.878	131.063	127.301	60.370	28.498	14.457	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	71.142	59.713	74.169	36.076	33.022	30.163	36.564	41.416	46.439	40.663
Aankoop	1.708	905	2.130	1.314	1.337	732	2.530	1.219	1.496	754
Terugkoop VOV	1.793	1.941	1.730	1.418	1.006	1.356	1.233	1.591	614	745
Aankoopkasstroom herclassificatie	4.193	7.055	6.663	6.316	2.189	6.848	7.126	5.148	4.995	3.795
Dividenduitkering van niet-DAEB aan DAEB	0	0	0	0	-27.500	-10.500	-11.500	-10.000	-11.000	-9.000
Investeringen overig	840	855	869	884	900	915	932	948	964	981
Externe kosten bij verkoop	135	136	134	90	105	100	58	121	90	47
Subtotaal	169.668	143.483	216.758	173.399	71.429	58.112	51.400	40.443	43.598	37.985
Ontvangsten uit financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-106.518**	**-134.795**	**-207.966**	**-166.938**	**-64.025**	**-51.541**	**-47.599**	**-32.091**	**-37.120**	**-34.642**
Nieuwe leningen	97.747	133.943	197.982	160.099	103.703	84.536	91.492	62.051	30.139	49.947
Aflossing leningen	-17.544	-28.422	-15.475	-20.479	-39.155	-50.841	-63.533	-50.254	-15.244	-35.061
Aflossingen interne leningen u/g DAEB-scheiding	8.407	0	0	5.588	0	0	0	0	0	0
Mutatie interne lening Niet DAEB aan DAEB	-3.000	5.000	-1.000	0	-20.000	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**85.610**	**110.521**	**181.507**	**145.208**	**44.548**	**33.695**	**27.959**	**11.797**	**14.895**	**14.886**
Totaal kasstroom	**-3.758**	**-502**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Balans Cazas Wonen DAEB *(Bedragen x € 1.000)*	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Activa										
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.904.480	4.057.124	4.210.368	4.404.819	4.617.885	4.719.935	4.897.928	5.013.458	5.134.800	5.256.468
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	47.368	33.145	62.676	90.101	23.664	49.644	0	0	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	55.343	54.103	51.367	49.931	49.001	48.372	45.661	43.878	42.658	42.099
(Im)materiële vaste activa	4.096	3.602	3.496	3.383	3.126	3.085	3.046	3.008	2.970	2.934
Financiele vaste activa	289.503	299.349	311.541	325.650	309.572	314.303	317.621	321.711	325.423	330.547
Interne lening	5.588	5.588	5.588	0	0	0	0	0	0	0
Voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen	5.591	5.590	5.593	5.591	5.590	5.593	5.589	5.592	5.592	5.591
Liquide middelen	2.002	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Totaal activa	**4.313.971**	**4.460.001**	**4.652.129**	**4.880.975**	**5.010.338**	**5.142.432**	**5.271.345**	**5.389.147**	**5.512.943**	**5.639.139**
Passiva										
Eigen vermogen	3.254.976	3.278.595	3.326.210	3.429.751	3.508.307	3.610.477	3.711.232	3.816.783	3.930.522	4.041.350
Voorzieningen	62.831	73.887	35.996	20.488	26.251	22.663	24.316	26.596	22.809	24.079
Langlopende leningen	856.892	975.359	1.152.862	1.273.807	1.326.668	1.347.671	1.388.909	1.435.716	1.430.794	1.368.993
Interne lening	16.000	21.000	20.000	20.000	0	0	0	0	0	0
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.087	46.734	44.247	42.816	41.836	41.125	38.734	37.103	36.009	35.415
Kortlopende schulden	75.185	64.426	72.814	94.113	107.276	120.496	108.154	72.949	92.809	169.302
Totaal passiva	**4.313.971**	**4.460.001**	**4.652.129**	**4.880.975**	**5.010.338**	**5.142.432**	**5.271.345**	**5.389.147**	**5.512.943**	**5.639.139**

Resultatenrekening Cazas Wonen DAEB *(Bedragen x € 1.000)*	**Begroting 2026**	**Begroting 2027**	**Begroting 2028**	**Begroting 2029**	**Begroting 2030**	**Begroting 2031**	**Begroting 2032**	**Begroting 2033**	**Begroting 2034**	**Begroting 2035**
Bedrijfsopbrengsten										
Huuropbrengsten	127.145	135.939	142.570	150.052	159.029	166.584	173.274	179.605	184.594	189.557
Opbrengsten servicecontracten	8.314	8.520	8.734	8.979	9.236	9.453	9.684	9.920	10.158	10.403
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17.298	3.289	3.563	2.781	2.964	2.707	1.406	3.511	2.902	1.192
Geactiveerde productie eigen bedrijf	5.512	4.527	7.433	6.323	3.405	1.976	1.542	1.051	1.179	1.031
Overige bedrijfsopbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bedrijfsopbrengsten	**158.269**	**152.275**	**162.300**	**168.135**	**174.634**	**180.720**	**185.906**	**194.087**	**198.833**	**202.183**
Bedrijfslasten										
Overige waardeveranderingen van (im-) materiele vaste activa	65.788	94.674	81.979	25.101	45.522	27.164	29.011	30.534	26.530	27.408
Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa	1.250	1.349	975	997	1.157	957	971	986	1.002	1.018
Personeelskosten	18.755	19.368	20.041	20.721	21.444	22.082	22.742	23.417	24.100	24.802
Lasten inhuur	2.466	2.557	2.653	2.754	2.860	2.972	3.088	3.209	3.334	3.465
Beheerkosten	6.385	6.596	6.828	7.063	7.312	7.538	7.771	8.011	8.254	8.504
Zakelijke belastingen en verzekeringen	7.472	7.831	8.123	8.475	8.901	9.228	9.517	9.803	10.039	10.284
Onderhoudslasten	54.710	47.973	45.440	42.850	45.073	48.695	50.370	52.620	52.911	57.207
Leefbaarheid	572	587	601	618	636	651	667	683	699	716
Lasten servicecontracten	8.615	8.829	9.051	9.304	9.570	9.796	10.035	10.280	10.526	10.780
Sectorspecifieke heffingen	1.335	1.469	1.645	1.950	2.183	2.300	2.357	2.403	2.423	2.448
Overige bedrijfslasten	1.433	1.466	1.503	1.544	1.589	1.623	1.663	1.704	1.746	1.787
Totaal bedrijfslasten	**168.781**	**192.699**	**178.839**	**121.377**	**146.247**	**133.006**	**138.192**	**143.650**	**141.564**	**148.419**
Bedrijfsresultaat	**-10.512**	**-40.424**	**-16.539**	**46.758**	**28.387**	**47.714**	**47.714**	**50.437**	**57.269**	**53.764**
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	77.636	78.862	81.530	84.624	88.161	92.446	93.962	97.931	100.296	102.959
Financiële baten en lasten										
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.607	2.030	3.269	3.195	1.546	869	571	265	265	264
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.582	-23.927	-30.083	-36.727	-41.561	-43.993	-46.528	-47.615	-49.243	-50.039
	-16.975	**-21.897**	**-26.814**	**-33.532**	**-40.015**	**-43.124**	**-45.957**	**-47.350**	**-48.978**	**-49.775**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	**50.149**	**16.541**	**38.177**	**97.850**	**76.533**	**97.036**	**95.719**	**101.018**	**108.587**	**106.948**
Dividenduitkering van niet-DAEB aan DAEB	0	0	0	0	27.500	10.500	11.500	10.000	11.000	9.000
Belasting uit gewone bedrijfsvoering	502	-2.768	-2.754	-8.418	-9.399	-10.097	-9.782	-9.557	-9.560	-10.244
Resultaat deelnemingen	11.044	9.846	12.192	14.109	-16.078	4.731	3.318	4.090	3.712	5.124
Resultaat uit gewone bedrijfsoefening na belastingen	**61.695**	**23.619**	**47.615**	**103.541**	**78.556**	**102.170**	**100.755**	**105.551**	**113.739**	**110.828**

Direct kasstroomoverzicht Cazas Wonen niet DAEB *(Bedragen x € 1.000)*	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Ontvangsten										
Huren	9.865	10.258	10.511	11.290	11.901	12.241	12.471	12.694	12.939	13.169
Overige bedrijfsontvangsten	193	196	199	202	205	208	210	212	215	218
Vergoedingen	523	532	539	547	554	564	570	576	583	591
Rente-ontvangsten	70	68	60	57	66	73	91	97	100	109
Subtotaal	10.651	11.054	11.309	12.096	12.726	13.086	13.342	13.579	13.837	14.087
Uitgaven										
Personeelskosten	1.356	1.370	1.390	1.450	1.486	1.506	1.525	1.547	1.581	1.616
Onderhoudsuitgaven	3.367	3.023	2.820	2.620	2.704	2.997	3.062	3.071	3.107	3.363
Overige bedrijfsuitgaven	1.515	1.541	1.565	1.618	1.659	1.688	1.707	1.729	1.755	1.785
Rente-uitgaven	413	239	239	239	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheidsuitgaven	36	37	37	38	38	39	39	40	40	41
Vennootschapsbelasting	0	1.328	1.497	1.474	1.717	1.406	1.777	1.823	1.864	1.896
Subtotaal	6.687	7.538	7.548	7.439	7.604	7.636	8.110	8.210	8.347	8.701
Kasstroom uit operationele activiteiten	**3.964**	**3.516**	**3.761**	**4.657**	**5.122**	**5.450**	**5.232**	**5.369**	**5.490**	**5.386**
Ontvangsten materiële vaste activa										
Verkopen bestaand bezit	0	1.038	0	1.104	1.201	1.247	0	0	555	570
Verkopen na terugkoop VOV	1.703	2.044	1.826	2.235	2.090	1.568	2.281	1.309	2.775	1.378
Verkoopkasstroom herclassificatie	4.193	7.055	6.663	6.316	2.189	6.848	7.126	5.148	4.995	3.795
Subtotaal	5.896	10.137	8.489	9.655	5.480	9.663	9.407	6.457	8.325	5.743
Uitgaven materiële vaste activa										
Nieuwbouw huur	1.066	6.409	11.021	6.733	312	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	937	158	85	25	178	2.075	27	28	29	29
Aankoop	1.291	844	849	0	483	861	761	787	277	387
Terugkoop VOV	1.252	1.638	1.295	1.578	1.600	1.258	1.756	988	2.048	1.017
Aankoopkasstroom herclassificatie	0	0	0	454	0	0	0	0	0	0
Dividenduitkering van niet-DAEB aan DAEB	0	0	0	0	27.500	10.500	11.500	10.000	11.000	9.000
Investeringen overig	54	55	55	56	57	58	59	60	62	63
Externe kosten bij verkoop	34	52	37	57	54	43	46	26	62	35
Subtotaal	4.634	9.156	13.342	8.903	30.184	14.795	14.149	11.889	13.478	10.531
Ontvangsten uit financiële vaste activa	364	364	124	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**1.626**	**1.345**	**-4.729**	**752**	**-24.704**	**-5.132**	**-4.742**	**-5.432**	**-5.153**	**-4.788**
Nieuwe leningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen interne leningen o/g DAEB-scheiding	-8.407	0	0	-5.588	0	0	0	0	0	0
Mutatie interne lening Niet DAEB aan DAEB	3.000	-5.000	1.000	0	20.000	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-5.407**	**-5.000**	**1.000**	**-5.588**	**20.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totaal kasstroom	**183**	**-139**	**32**	**-179**	**418**	**318**	**490**	**-63**	**337**	**598**

Balans Cazas Wonen niet-DAEB *(Bedragen x € 1.000)*	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Activa										
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	268.013	270.896	273.191	295.863	300.974	304.001	306.889	311.038	314.503	318.851
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	772	3.393	14.328	372	0	0	0	0	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.751	40.543	39.470	39.017	38.142	37.230	35.809	35.040	33.528	32.905
(Im)materiële vaste activa	261	230	223	216	200	197	194	192	190	187
Financiele vaste activa	3.661	3.271	3.136	3.130	3.124	3.118	3.112	3.106	3.100	3.277
Interne lening	16.059	21.059	20.059	20.059	59	59	59	59	59	59
Voorraden	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597
Vorderingen	875	874	874	875	875	874	875	874	873	874
Liquide middelen	1.602	1.462	1.494	1.315	1.733	2.051	2.541	2.478	2.815	3.413
Totaal activa	**334.591**	**343.325**	**354.372**	**362.444**	**346.704**	**349.127**	**351.076**	**354.384**	**356.665**	**361.163**
Passiva										
Eigen vermogen	288.983	298.829	311.021	325.130	309.052	313.783	317.101	321.191	324.903	330.027
Voorzieningen	71	207	103	148	1.399	25	25	25	25	25
Langlopende leningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interne lening	5.588	5.588	5.588	0	0	0	0	0	0	0
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.113	36.866	35.825	35.331	34.418	33.485	32.115	31.333	29.902	29.276
Kortlopende schulden	1.836	1.835	1.835	1.835	1.835	1.834	1.835	1.835	1.835	1.835
Totaal passiva	**334.591**	**343.325**	**354.372**	**362.444**	**346.704**	**349.127**	**351.076**	**354.384**	**356.665**	**361.163**

Resultatenrekening Cazas Wonen niet DAEB *(Bedragen x € 1.000)*	**Begroting 2026**	**Begroting 2027**	**Begroting 2028**	**Begroting 2029**	**Begroting 2030**	**Begroting 2031**	**Begroting 2032**	**Begroting 2033**	**Begroting 2034**	**Begroting 2035**
Bedrijfsopbrengsten										
Huuropbrengsten	9.865	10.258	10.511	11.290	11.901	12.241	12.471	12.694	12.939	13.169
Opbrengsten servicecontracten	523	532	539	547	554	564	570	576	583	591
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.154	3.866	3.339	3.796	1.886	3.882	3.694	2.739	3.157	2.396
Geactiveerde productie eigen bedrijf	64	273	469	287	17	53	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	193	196	199	202	205	208	210	212	215	218
Totaal bedrijfsopbrengsten	**12.799**	**15.125**	**15.057**	**16.122**	**14.563**	**16.948**	**16.945**	**16.221**	**16.894**	**16.374**
Bedrijfslasten										
Overige waardeveranderingen van (im-) materiele vaste activa	223	3.102	771	500	1.399	26	27	28	29	29
Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa	80	86	62	64	74	61	62	63	64	65
Personeelskosten	1.199	1.207	1.221	1.274	1.303	1.316	1.328	1.342	1.368	1.395
Lasten inhuur	157	163	169	176	183	190	197	205	213	221
Beheerkosten	408	412	418	436	447	453	459	465	476	486
Zakelijke belastingen en verzekeringen	477	489	496	522	542	553	560	567	577	586
Onderhoudslasten	3.367	3.023	2.820	2.620	2.704	2.997	3.062	3.071	3.107	3.363
Leefbaarheid	36	37	37	38	38	39	39	40	40	41
Lasten servicecontracten	542	551	559	567	575	585	590	596	604	613
Sectorspecifieke heffingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfslasten	90	91	93	94	92	97	98	99	99	101
Totaal bedrijfslasten	**6.579**	**9.161**	**6.646**	**6.291**	**7.357**	**6.317**	**6.422**	**6.476**	**6.577**	**6.900**
Bedrijfsresultaat	**6.220**	**5.964**	**8.411**	**9.831**	**7.206**	**10.631**	**10.523**	**9.745**	**10.317**	**9.474**
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	5.184	5.271	5.233	5.796	5.867	5.939	5.987	6.077	6.165	6.260
Financiële baten en lasten										
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	93	204	295	201	72	73	91	97	100	109
Rentelasten en soortgelijke kosten	-412	-239	-239	-239	0	0	0	0	0	0
	-319	**-35**	**56**	**-38**	**72**	**73**	**91**	**97**	**100**	**109**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	**11.085**	**11.200**	**13.700**	**15.589**	**13.145**	**16.643**	**16.601**	**15.919**	**16.582**	**15.843**
Dividenduitkering van niet-DAEB aan DAEB	0	0	0	0	-27.500	-10.500	-11.500	-10.000	-11.000	-9.000
Belasting uit gewone bedrijfsvoering	0	-1.328	-1.497	-1.474	-1.717	-1.406	-1.777	-1.823	-1.864	-1.896
Resultaat deelnemingen	-42	-26	-11	-6	-6	-6	-6	-6	-6	177
Resultaat uit gewone bedrijfsoefening na belastingen	**11.043**	**9.846**	**12.192**	**14.109**	**-16.078**	**4.731**	**3.318**	**4.090**	**3.712**	**5.124**

Direct kasstroomoverzicht Providence BV *(Bedragen x € 1.000)*	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Overige beheerslasten	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7
Rente-uitgaven	-36	-21	-5	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten	**-41**	**-26**	**-10**	**-6**	**-6**	**-6**	**-6**	**-6**	**-6**	**-7**
Nieuwbouw huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop Nieuwbouw huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Aflossing interne lening	-364	-364	-124	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-364**	**-364**	**-124**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totaal kasstroom	**-405**	**-390**	**-134**	**-6**	**-6**	**-6**	**-6**	**-6**	**-6**	**-7**

Balans Providence BV *(Bedragen x € 1.000)*	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
ACTIVA										
Vastgoedbeleggingen										
Voorraad grond	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
	2.250	**2.250**	**2.250**	**2.250**	**2.250**	**2.250**	**2.250**	**2.250**	**2.250**	**2.250**
Vlottende activa										
Onderhanden werk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangen nieuwbouw koop										
Liquide middelen	1.250	860	725	720	714	708	702	696	690	682
	1.250	**860**	**725**	**720**	**714**	**708**	**702**	**696**	**690**	**682**
Totaal activa	3.500	3.110	2.975	2.970	2.964	2.958	2.952	2.946	2.940	2.932
PASSIVA										
Eigen vermogen	3.012	2.986	2.975	2.970	2.964	2.958	2.952	2.946	2.940	2.932
Langlopende schulden										
Interne lening	**488**	**124**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	488	124	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal passiva	3.500	3.110	2.975	2.970	2.964	2.958	2.952	2.946	2.940	2.932

Resultatenrekening Providence BV *(Bedragen x € 1.000)*	**Begroting 2026**	**Begroting 2027**	**Begroting 2028**	**Begroting 2029**	**Begroting 2030**	**Begroting 2031**	**Begroting 2032**	**Begroting 2033**	**Begroting 2034**	**Begroting 2035**
Bedrijfsopbrengsten										
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totaal bedrijfsopbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijfslasten										
Overige bedrijfslasten	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7
Waardeverandering nieuwbouw	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totaal bedrijfslasten	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7
Bedrijfsresultaat	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7
Financiële baten en lasten										
Mutatie MVA i.o. (Grondposities) (resultaat)	0	0	0	0	0	0	0	0		
Rentelasten en soortgelijke kosten	**-36**	**-21**	**-5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	-36	-21	-5	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	-41	-26	-10	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Resultaat uit gewone bedrijfsoefening na belastingen	-41	-26	-10	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7

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

CAZAS wonen