

# **Stichting Casade**

## **Jaarverslag 2025**

- Bestuurs- en volkshuisvestingsverslag
- Jaarrekening

## Inhoud

<b>BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG</b> .....	<b>3</b>
1. Volkshuisvesting.....	5
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	6
3. Leefbaarheid en dienstverlening.....	13
4. Duurzaamheid.....	20
5. Organisatie.....	26
6. Externe legitimatie en samenwerking.....	28
7. Verbindingen.....	29
8. Governance.....	29
9. Financiën en financiële continuïteit.....	29
<b>Verslag van de Ondernemingsraad Casade</b> .....	<b>31</b>
<b>Verslag van de raad van commissarissen</b> .....	<b>33</b>
<b>Financieel verslag</b> .....	<b>51</b>
1. Financieel beleid.....	51
1.1. Resultaat 2025.....	54
1.2. Waardering van het bezit.....	55
1.3. Investeringen.....	57
1.4. Normen financieel beleid.....	57
1.5. WSW en Aw.....	60
2. Interne risicobeheersings- en controlesystemen.....	61
3. Treasury.....	61
3.1. Derivaten.....	61
3.2. Financiering en renterisico.....	61
3.3. Interne organisatie treasury.....	61
4. Risicomanagement.....	61
5. Bestuursverklaring.....	65
<b>JAARREKENING 2025</b> .....	<b>66</b>
1. Balans voor resultaatbestemming.....	67
2. Winst- en verliesrekening.....	69
3. Kasstroomoverzicht.....	71
4. Toelichting op de jaarrekening.....	73
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	77
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	90
7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	94
8. Toelichting op de balans.....	95
9. Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	113
10. Niet in de balans opgenomen regelingen.....	116

11.	Toelichting winst- en verliesrekening.....	118
12.	Overige toelichtingen .....	125
13.	Gebeurtenissen na balansdatum .....	131
14.	Afzonderlijke primaire overzichten .....	132
14.1	Enkelvoudige balans DAEB-tak per 31 december 2025 .....	133
14.1.1	Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2025.....	135
14.1.2	Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB-tak 2025.....	137
14.2	Enkelvoudige balans niet-DAEB-tak per 31 december 2025.....	139
14.2.1	Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2025 .....	141
14.2.2	Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2025 .....	143
15.	Overige gegevens .....	146
15.1	Statutaire regeling winstbestemming .....	146
15.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	146

# BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

## Voorwoord

2025 was een jaar waarin veel in beweging was. Een jaar waarin we opnieuw voelden hoe groot de volkshuisvestelijke opgave is, maar ook hoe krachtig we kunnen zijn wanneer we samen optrekken. Terwijl tegen het einde van het jaar de cijfers voor zich spraken, gebeurde er achter de schermen minstens zoveel dat het verhaal van 2025 kleurde. Dit verslag laat zien wat we samen hebben bereikt — en waar we nog verder willen groeien.

## Een jaar van politieke onrust, maar ook van volharding

Het landelijke politieke klimaat was onrustig. Het plan voor huurbevrozing, dat uiteindelijk niet doorging, en de val van het kabinet zorgden voor onzekerheid. Toch werd er in de demissionaire periode hard doorgewerkt aan de volkshuisvestelijke opgave: het eerlijk verdelen van schaarse ruimte, het bouwen van passende en betaalbare woningen, het beter benutten van de bestaande voorraad en het versterken van leefbaarheid in wijken en dorpen.

We hopen dat het nieuwe kabinet extra impulsen geeft om het ‘bouwen, bouwen, bouwen’ voor corporaties te versnellen. De nood is hoog — en de wil om te leveren is groot.

## De toekomst maken we samen

In 2025 stelden we ons nieuwe ondernemingsplan 2025–2028 vast: *De toekomst maken we samen*. De kern daarvan is helder: méér woningen realiseren, zodat starters en andere woningzoekenden meer kansen krijgen. Tegelijkertijd blijven we investeren in onze dienstverlening. Digitalisering speelt daarin een belangrijke rol, maar altijd met behoud van persoonlijk contact wanneer dat nodig is. Want goed wonen gaat niet alleen over stenen, maar ook over mensen.

## Een warm visitatierapport

Dit jaar ontvingen we het visitatierapport. De terugkoppeling van onze stakeholders was warm en oprecht. Zij zien Casade als een betrouwbare organisatie die doet wat zij belooft en die samenwerking serieus neemt. Dat vertrouwen ontstaat niet in documenten, maar in het dagelijks werk: in gesprekken met bewoners, in keuzes die we maken en in de manier waarop we met elkaar en onze partners omgaan.

Stakeholders vinden ons soms wat bescheiden en moedigen ons aan vaker te laten zien wat we bereiken — en af en toe wat meer lef te tonen. Een mooi voornemen voor het nieuwe jaar.

## Bouwen, zichtbaar én achter de schermen

We zijn trots op projecten zoals de Kasteellaan in Waalwijk en de nieuwe woningen aan de Molenstraat in Sprang-Capelle. Maar minstens zo belangrijk is het werk dat minder zichtbaar is. Processen zijn aangescherpt, het dagelijks onderhoud is verder geprofessionaliseerd en er is gewerkt aan overzicht en rust. Dat zie je niet altijd direct, maar het maakt wél het verschil — voor collega's én voor bewoners.

## Sneller wonen: een nieuw instrument in een krappe markt

Met de introductie van *Sneller wonen* in 2025 zetten we een belangrijke stap in de woonruimteverdeling. Woningzoekenden kunnen nu kiezen: de vertrouwde route op basis van inschrijfduur, of een lotingsroute voor wie dringend op zoek is.

Het systeem geeft ons bovendien een scherper beeld van de woningmarkt. We zien beter wie in echte (huur)nood zit en wie vooral graag wil verhuizen. Die inzichten helpen ons om eerlijker en effectiever te verdelen — een cruciale stap in tijden van schaarste.

### **Dichtbij in de wijk**

In 2025 waren we zichtbaar en dichtbij in de wijken. Bij vragen, zorgen of gewoon voor een gesprek. Bij calamiteiten stonden collega's direct klaar. Er werd snel geschakeld, goed samengewerkt met partners en bewoners werden niet losgelaten. Juist in zulke momenten blijkt hoe sterk we samen zijn.

### **Het gewone werk, dat eigenlijk heel bijzonder is**

Ondertussen ging het dagelijkse werk door: zorgen voor ruim 12.000 verhuureenheden, duizenden telefoontjes beantwoorden, meedenken, uitleggen, oplossen. En tegelijk werd hard gewerkt aan de voorbereiding van nieuwe en verbeterde vastgoedprojecten, zodat we ook in de toekomst kunnen blijven bouwen aan goed wonen.

### **Een nieuw thuis voor Casade**

2025 was ook het eerste jaar waarin we volledig werkten vanuit ons nieuwe pand aan de Jan de Rooystraat in Kaatsheuvel. Een groen, markant gebouw dat samenwerking en ontmoeting stimuleert — tussen collega's én met huurders en partners.

Dat we daarnaast zijn benoemd tot *world class work environment* en in de top 30 eindigden van 2.200 organisaties, is een prachtige erkenning voor de inzet en betrokkenheid van al onze medewerkers.

### **Samen vooruit**

2025 liet zien dat we veel kunnen bereiken, zelfs in een jaar vol onzekerheden. Het liet ook zien dat onze kracht zit in samenwerking: met bewoners, partners, gemeenten en elkaar.

De uitdagingen blijven groot, maar onze ambitie is dat ook. Met lef, vakmanschap en een warm hart voor ons verzorgingsgebied blijven we bouwen aan goed en betaalbaar wonen in een fijne buurt.

**Laten we 2026 benutten om verder te versnellen — voor iedereen die een thuis zoekt, en voor iedereen die op ons rekt. De toekomst maken we samen.**

Hassan Najja  
Directeur-bestuurder

## 1. Volkshuisvesting

### 1.1.1 Strategie

Begin 2025 is het nieuwe ondernemingsplan van Casade vastgesteld. Het heeft de titel '**De toekomst maken we samen 2025-2028**' gekregen. Deze strategie is tot stand gekomen na dialogen met huurders, zorg- en welzijnspartijen, gemeenten, medewerkers van Casade en onze leden van de RvC. De druk op de woningmarkt is groot en is niet alleen te verlagen door Casade. Maar we kunnen wel laten zien wat onze bijdrage is en waarop we aanspreekbaar zijn. Dat leggen we vast in prestatie-afspraken met onze gemeenten en huurdersorganisatie SHC. Wat is de kern van het nieuwe ondernemingsplan 2025-2028?

#### ***Het verminderen van het tekort aan woningen...***

De druk op de woningmarkt is zeer groot. Er zullen de komende jaren bijna 1 miljoen nieuwe woningen moeten worden gebouwd om aan de vraag van woningzoekenden te kunnen voldoen. En deze woningen zullen bovendien passend voor de diverse doelgroepen moeten zijn. Daaraan werken we graag mee. Casade gaat tot 2035 2.000 nieuwe woningen bouwen in de gemeenten Waalwijk, Dongen en Loon op Zand. Dat is prioriteit nummer 1. Tot en met 2028, dit is dus de looptijd van het nieuwe ondernemingsplan, zullen we ongeveer 750 nieuwe woningen gaan bouwen en minimaal 1.000 woningen verduurzamen.

#### ***...met oog voor de betaalbaarheid...***

We blijven overigens oog houden voor de betaalbaarheid van het wonen. Want voor een groep huurders is het lastig om maandelijks in hun levensonderhoud te kunnen voorzien. Opnieuw willen we met u de afspraak maken om 9.000 woningen betaalbaar te houden. Dat wil zeggen een huurprijs van 731 euro of lager. Bovendien zullen we blijven investeren in het verduurzamen van onze woningen zodat ook de energievraag van de woning lager wordt.

#### ***...en een fijne buurt om in de wonen.***

We zijn en blijven aanwezig in onze wijken en buurten. Daar waar we aan de slag gaan met onze woningen verbinden we dit altijd aan de sociale opgaven. We zijn er dus niet alleen als er zich problemen voordoen. We gaan uit van de draagkracht van de inwoners zelf en zullen ondersteunen daar waar nodig is. Onze samenwerking met partners zoals de gemeenten, politie, welzijn- en zorgorganisaties gaan we versterken door samen gebiedsvisies op te stellen. Dat geeft een houvast in de verdere samenwerking.

#### ***We gaan onze dienstverlening en bedrijfsvoering verder optimaliseren.***

Als Casade willen we het verschil gaan maken. Vooral in het verder digitaliseren en automatiseren van onze dienstverlening en bedrijfsvoering. Waarom? Omdat we ervan overtuigd zijn dat dankzij de moderne technologie we de maatschappelijke opgaven beter kunnen realiseren. Er gaat meer ruimte ontstaan om dicht bij de huurder en zijn buurt te blijven als het ons lukt om doelmatiger te kunnen werken.

### 1.1.2 Gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken

#### *Gemeentelijke woonvisie*

Casade verhuurt woningen in drie gemeenten. De visies die gemeenten hebben op de ontwikkeling van wonen, liggen vast in verschillende documenten. De belangrijkste zijn de woon(zorg)visies van de gemeenten en de regionale Woondeal. Deze laatste is een regionale vertaling van de bouwopgave uit de Nationale Prestatieafspraken.

De drie gemeenten in het werkgebied van Casade hebben hun eigen woon(zorg)visie:

- Gemeente Dongen; Woonzorgvisie 2024-2028

- Gemeente Loon op Zand; Woonvisie 2016-2025 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar'
- Gemeente Waalwijk; Woonvisie 2020

Bij de totstandkoming van deze woonvisies zijn we betrokken geweest.

### *Prestatieafspraken*

Via (jaarlijkse) prestatieafspraken leggen we vast hoe we willen bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisies. De afspraken voor 2025 hebben we gezamenlijk gemaakt met de drie gemeenten waarin we werken en de vier lokale huurdersbelangenverenigingen. De afspraken worden regelmatig gemonitord. Van de voor 2025 gemaakte prestatieafspraken zijn de volgende gerealiseerd:

- Van ruim 9.000 woningen in de portefeuille van Casade hebben we de huurprijs onder de maximale aftoppingsgrens kunnen houden;
- De kosten van het verbeteren van onze woningen zijn niet in een huurverhoging aan de huurder doorberekend;
- We hebben de brandveiligheid voor scootmobielen in onze complexen verbeterd door gesprekken met bewoners over het vrijmaken van vluchtroutes en het aanpakken van de plaatsen waar deze gestald worden;
- De samenwerking op het gebied van schuldhulpverlening is verder verstevigd en voorkomen door vroeg signalering.

In 2025 stond de samenwerking met de gemeenten vooral in het teken van de realisatie van de nieuwbouwoopgave.

#### 1.1.3 Realisatie ambities en opgaven

Aan de hand van de speerpunten van ons beleid leggen we in dit verslag verantwoording af over onze prestaties. Elk speerpunt begint met een kader met de prestatie-indicatoren op basis van het Ondernemingsplan 2025-2028 en de prestaties eind 2025.

## **2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

<b>Prestatie-indicatoren o.b.v. Ondernemingsplan 2025-2028</b>	<b>Prestaties 2025</b>
≥ 9.000 woningen hebben een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens.	9.098 woningen hebben een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.
Minimaal 95% van de woningtoewijzingen is conform de passendheidscriteria.	99% van de woningtoewijzingen is conform de passendheidscriteria.
Minimaal 85% van de verhuringen t/m de liberaliseringsgrens is aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen kleiner of gelijk aan € 49.669 dan wel meerpersoonshuishoudens met een inkomen kleiner of gelijk aan € 54.847.	95% is verhuurd aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen kleiner of gelijk aan € 49.669 dan wel meerpersoonshuishoudens met een inkomen kleiner of gelijk aan € 54.847.
Maximaal 15% van de verhuringen t/m de liberaliseringsgrens is aan huishoudens met een inkomen boven € 49.669 (eenpersoonshuishoudens) c.q. € 54.847 (meerpersoonshuishoudens).	5% van de verhuringen t/m de liberaliseringsgrens is verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven € 49.669 (eenpersoonshuishoudens) c.q. € 54.847 (meerpersoonshuishoudens).
We transformeren jaarlijks gemiddeld 550 woningen.	383 woningen hebben een transformatie ondergaan.
De gemiddelde conditiescore is maximaal 3 aan de hand van NEN 2767.	De gemiddelde conditiescore aan de hand van NEN 2767 bedraagt 2.
De onderhoudsuitgaven per onderhoudssoort blijven binnen de begroting.	Dagelijks onderhoud: binnen de begroting. Planmatig onderhoud: binnen de begroting. Cyclisch onderhoud: boven de begroting.
De jaarlijkse afspraken met SHC en gemeenten over de huisvesting van (bijzondere) doelgroepen worden behaald.	De afspraken over de huisvesting van (bijzondere) doelgroepen zijn voor de meeste doelgroepen gerealiseerd. De uitstroom uit maatschappelijke opvang is niet volledig gerealiseerd.

## 2.1 DAEB

Totaal DAEB-bezit per 31 december 2025:

	Dongen	Loon op Zand	Waalwijk	Totaal
Zelfstandige woningen	2.266	2.269	6.079	10.614
Onzelfstandige woningen			22	22
Intramuraal zorgvastgoed	151	142	314	607
Maatschappelijk vastgoed	4	10	25	39
Parkeerplaatsen	26		196	222

Mutaties zelfstandige DAEB-woningen in 2025:

	Dongen	Loon op Zand	Waalwijk	Totaal
Per 31 december 2024	2.229	2.306	6.007	10.542
Mutaties 2025:				
Nieuwbouw	48		91	139
Aankoop/uit voorraad	1	1	4	6
Verkoop	-11	-10	-20	-41
Uit beheer in voorbereiding voor sloop		-30	-5	-35
Overig/Mutatie door andere categorie	-1	2	2	3
Per 31 december 2025	2.266	2.269	6.079	10.614

### 2.1.1 Nieuwbouw

In 2025 zijn 139 zelfstandige woningen en 1 onzelfstandige woning opgeleverd met een huurprijs onder de sociale huurgrens.

### 2.1.2 Verkoop

#### *Verkoopbeleid*

Verkoop van woningen is een belangrijk instrument dat bijdraagt aan een transformatie van de vastgoedvoorraad. De kaders van het verkoopbeleid zijn gebaseerd op ons ondernemingsplan, ons portfoliebeleid en het overheidsbeleid.

#### *Verkoop verspreid liggend bezit*

We hebben 41 woningen verkocht, waarvan drie aan zittende huurders. Het betreft hier verspreid liggend bezit. Om aankoop mogelijk te maken hebben wij aan één koper een corporatie starterslening verstrekt voor een bedrag van € 25.000,00.

#### *Verkoop onder voorwaarden*

Om meer mensen in staat te stellen een woning te kopen, verkopen we woningen met korting op de marktwaarde. We werken daarbij met de producten 'slimmer kopen' en 'koopgarant'. Voorheen werd er ook verkocht met 'Koopcomfort'. Tegenover de korting staat dat koper verplicht is om bij eventuele verkoop de woning te koop aan te bieden aan Casade.

Eind 2025 telt onze portefeuille 443 woningen die onder voorwaarden zijn verkocht:

	Dongen	Loon op Zand	Waalwijk	Totaal
Koopcomfort			12	12
Koopgarant	1	95	217	313
Slimmer Kopen	115		3	118
Totaal	116	95	232	443

Omdat bij deze woningen een terugkoopplicht c.q. -recht bestaat, bestaat ook het risico dat we veel woningen tegelijk moeten terugkopen. We willen dat risico beperken door de voorraad woningen met verkoopvoorwaarden af te bouwen.

Om die reden zijn van de 22 teruggekochte woningen, die destijds met korting zijn verkocht, zeven woningen verkocht in de vrije verkoop en vijf woningen opnieuw in de verhuur gebracht (4 woningen in Waspik, één in Kaatsheuvel). De andere tien woningen zijn doorverkocht met koopgarant voorwaarden afgekocht.

### 2.1.3 Sloop

In 2025 zijn 35 woningen gesloopt.

### 2.1.4 Onderhoud

In 2025 hebben we € 21 miljoen uitgegeven aan onderhoud:

Bedragen x € 1.000,-	Dongen	Loon op Zand	Waalwijk	Totaal
Planmatig onderhoud	1.986	1.736	6.131	9.852
Cyclisch onderhoud	1.039	800	1.264	3.103
Mutatieonderhoud	516	628	1.314	2.458
Reparatie onderhoud	926	1.632	2.982	5.541
Totaal	4.467	4.796	11.691	20.954

## **2.2 Niet-DAEB**

Totaal niet DAEB-bezit per 31 december 2025:

	Dongen	Loon op Zand	Waalwijk	Totaal
Zelfstandige woningen	56	80	154	290
Parkeerplaatsen/bergingen	97	162	863	1.122
Zakelijk vastgoed	2	17	45	64

Mutaties niet-DAEB-zelfstandige woningen in 2025:

	Dongen	Loon op Zand	Waalwijk	Totaal
Per 31 december 2024	55	82	155	292
Mutaties 2025:				
Aankoop	-	-	-	-
Verkocht	-	-	-	-
Mutatie door andere categorie	1	-2	-1	-2
Per 31 december 2025	56	80	154	290

### 2.2.1 Zakelijk vastgoed

We willen zo veel mogelijk actief zijn binnen de sociale volkshuisvesting. Daarnaast kent onze portefeuille ook zakelijk vastgoed. Daarin onderscheiden we maatschappelijk onroerend goed, (intramuraal) zorgvastgoed en bedrijfsonroerend goed. Onze focus ligt op het maatschappelijk onroerend goed en op het zorgvastgoed. Het aandeel bedrijfsonroerend goed houden we beperkt.

#### *Maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed*

Dit jaar is onze visie op wonen, welzijn en zorg vastgesteld. Hierin is vanzelfsprekend ook de inbreng van maatschappelijke organisaties, zorgpartijen, gemeenten en onze partners in de wijk verwerkt.

We denken mee met maatschappelijke partijen om tot toekomstbestendige oplossingen te komen voor vraagstukken op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zo zijn met de gemeente Waalwijk afspraken gemaakt over het wijkpunt Balade als ontmoetingslocatie voor de uitrol van het

programma 'Samen Redzaam'. En samen met gemeente Loon op Zand en maatschappelijke partijen krijgt de herontwikkeling van de Rode Loper tot 'Huis van de Wijk' vorm.

We verkennen nieuwe locaties en optimaliseren bestaande locaties. Daarbij onderzoeken we ook de haalbaarheid van nieuwe (zorg)initiatieven. Met dit jaar als resultaat dat aan de Kasteellaan in Waalwijk een wooninitiatief voor 18 mensen met autisme in gebruik genomen is.

Belangrijke terugkerende thema's in gesprekken met zorgpartijen zijn het veranderende zorglandschap, strategische huisvestingsplannen, de toekomst van wonen, welzijn en zorg, nieuwe concepten/doelgroepen en community building.

### *Bedrijfsonroerend goed*

We willen het bedrijfsonroerend goed zo veel mogelijk verkopen en de middelen die daarmee vrijkomen inzetten voor de sociale doelstelling. In 2025 staan twee zakelijke panden in de verkoop, waaronder het voormalig kantoorpand van Casade in Waalwijk.

## **2.3 Woonruimteverdeling**

### 2.3.1 Verhuringen zelfstandige woningen

In 2025 zijn 633 zelfstandige woningen verhuurd. Hiervan hadden er 615 een huur tot aan de sociale huurgrens:

	<b>Dongen</b>	<b>Loon op Zand</b>	<b>Waalwijk</b>	<b>Eindtotaal</b>
<b>Eenpersoons</b>				
<b>Lager of gelijk aan € 28.375</b>				
<= € 477,20	20	7	25	52
> € 477,20 - 682,96	20	29	76	125
> € 682,96	1	1	1	3
<b>Hoger dan € 28.375</b>				
<= € 477,20			1	1
> € 477,20 - 682,96	1	1	2	4
> € 682,96	22	6	32	60
<b>Eenpersoons-ouderen</b>				
<b>Lager of gelijk aan € 28.375</b>				
<= € 477,20	5	1	2	8
> € 477,20 - 682,96	15	11	16	42
> € 682,96			5	5
<b>Hoger dan € 28.375</b>				
<= € 477,20			1	1
> € 477,20 - 682,96		2		2
> € 682,96	4	2	10	16
<b>Tweepersoons</b>				
<b>Hoger dan € 38.500</b>				
> € 682,96	6	5	7	18
<b>Lager of gelijk aan € 38.500</b>				
<= € 477,20	3	1	1	5
> € 477,20 - 682,96	16	4	33	53
> € 682,96	1			1

<b>Tweepersoons-ouderen</b>				
<b>Hoger dan € 37.350</b>				
> € 477,20 - 682,96	2	4	4	10
> € 682,96	11	4	25	40
<b>Lager of gelijk aan € 37.350</b>				
<= € 477,20		1		1
> € 477,20 - 682,96	4	10	13	27
> € 682,96			1	1
<b>Meerpersoons</b>				
<b>Hoger dan € 38.500</b>				
> € 477,20 - 731,93	2	1	3	6
> € 731,93	2	7	21	30
<b>Lager of gelijk aan € 38.500</b>				
<= € 477,20	2			2
> € 477,20 - 731,93	20	18	61	99
<b>Meerpersoons-ouderen</b>				
<b>Hoger dan € 37.350</b>				
> € 477,20 - 731,93	1			1
<b>Lager of gelijk aan € 37.350</b>				
> € 477,20 - 731,93			1	1
Verhuring aan rechtspersoon			1	1
<b>Eindtotaal</b>	<b>158</b>	<b>115</b>	<b>342</b>	<b>615</b>

### Passend toewijzen

Minimaal 95% van de woningtoewijzingen moet voldoen aan de passendheidscriteria. In 2025 hebben we 418 huishoudens als zodanig gehuisvest. Daarvan kregen er 413 (= 99%) een woning met een huur tot de aftoppingsgrens.

### 2.3.2 Bijzondere doelgroepen

Casade heeft te maken met diverse doelgroepen.

#### Vergunninghouders

Gemeenten krijgen een taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. De gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk zetten deze taakstelling één-op-één door naar de woningcorporaties. We werken bij de huisvesting van vergunninghouders intensief samen met de gemeenten met als uitgangspunt dat Casade zorgt voor de huisvesting en de gemeente voor de begeleiding. In 2025 hebben we 49 woningen beschikbaar gesteld waarin 198\* vergunninghouders zijn geplaatst:

	Restant 2024	Taakstelling 2025-1	Taakstelling 2025-2	Totaal	Geplaatst aantal personen 2025*	Nog te huisvesten	aantal woningen ingezet
Dongen	26	23	20	69	47	22	12
Loon op Zand	12	20	17	49	54	-5	13
Waalwijk	18	42	36	96	97	-1	24
<b>Totaal:</b>	<b>56</b>	<b>85</b>	<b>73</b>	<b>214</b>	<b>198</b>	<b>16</b>	<b>49</b>

Incl. gezinshereniging

In vergelijking met vorig jaar zijn we flink ingelopen met het huisvesten van vergunninghouders. De taakstelling voor 2025 was ook 30% lager dan 2024.

#### *Vluchtelingen Oekraïne*

Er zijn tien woningen tijdelijk verhuurd aan de gemeente Waalwijk ten behoeve van de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Deze tijdelijke verhuur is voor negen woningen verlengd met een jaar.

#### *Maatschappelijke opvang*

'Weer Thuis' is een regionale samenwerking voor de uitstroom uit maatschappelijke opvang. Gemeenten en zorgpartijen maken met elkaar afspraken over de opvang en zorg in de wijk/woning. In 2025 hebben we 42 woningen (Dongen: 11, Loon op Zand: 8, Waalwijk: 23) beschikbaar gesteld.

#### *Stadsurgente en herstructureerders*

Casade kent met voorrang woningen toe aan huurders die door sloop van hun woning vervangende woonruimte nodig hebben. In 2025 waren dat er 34.

#### *Acute huisvesting*

Wij hebben in 2025 29 woningen (Dongen: 4, Loon op Zand: 8, Waalwijk: 17) beschikbaar gesteld voor mensen met een urgente begeleidings- en ondersteuningsvraag.

#### 2.3.3 Woningzoekenden

Voor de verdeling van woonruimte nemen we deel aan het regionaal verdeelsysteem van Woning in Zicht. Zie voor een uitgebreide toelichting het jaarverslag van Woning in Zicht over 2025 op [www.woninginzicht.nl](http://www.woninginzicht.nl). De volgende tabel toont het aantal woningzoekenden, dat aan het einde van het verslagjaar woonachtig is in het werkgebied van Casade.

	<b>Woningzoekenden</b>
Jonger dan 35 jaar	7.558
35-54 jaar	6.344
55-74 jaar	6.554
75 jaar en ouder	2.969
Totaal	23.425

## **2.4 Huurbeleid**

Om voldoende woningen met een betaalbare huur te kunnen aanbieden maar ook om het investeringsniveau te kunnen handhaven, hanteren we een huurbeleid met vaste streefhuurprijzen.

### 2.4.1 Huurverhoging

Volgens de Nationale Prestatieafspraken mochten de huren stijgen met een percentage dat gebaseerd was op de loonontwikkeling. In 2025 kwam dat neer op een verhoging van 4,5%, de daadwerkelijke doorgevoerde huurverhoging bij Casade was 4,4%.

### 2.4.2 Huurachterstanden

We willen de totale huurachterstand onder 1,0% van de huuropbrengst houden. Eind 2025 bedroeg de totale huurachterstand 0,62%, waarvan 0,12% van vertrokken huurders.

We voeren een goede regie op (het voorkomen van) huurachterstanden. Door vroegsignalering en samenwerking met gemeenten en andere partners zijn achterstanden voorkomen.

### 2.4.3 Ontruimingen

Wij gaan ervan uit dat de huurder zijn woning als een goed huurder bewoont. Als een huurder in zijn verantwoordelijkheid ernstig tekortschiet, moeten we soms tot huisuitzetting besluiten.

#### *Ontruiming bij betalingsachterstand*

In 2025 vonden zes ontruiming plaats vanwege huurachterstand. Hetzelfde aantal als het jaar daarvoor. In de meeste gevallen betrof het een situatie die al het jaar daarvoor was opgestart.

#### *Ontruiming bij drugs*

Op drugs voeren we een zero-tolerance beleid. Hierin treden we samen op met de gemeente. Bij hennep of andere drugs starten we een procedure om de huurovereenkomst te beëindigen. De huurder krijgt altijd eerst de gelegenheid om zelf de huurovereenkomst op te zeggen.

In 2025 waren er twee ontruiming vanwege drugs, waarvan één vrijwillig is opgezegd en één met een vonnis.

#### *Ontruiming wegens dwaling en aantreffen prostitutie in de woning*

In 2025 zijn er drie dwalingszaken geweest. Hiervan hebben de drie huurders (waarvan één na vonnis) vrijwillig meegewerkt, zodat er geen ontruiming heeft hoeven plaats te vinden. In Waalwijk zijn er vier prostitutiezaken geweest, waarvan één vrijwillig is opgezegd, er bij één een vonnis is gehaald en bij twee zaken zijn we in afwachting zijn van de zittingsdatum.

### 3. Leefbaarheid en dienstverlening

Prestatie-indicatoren o.b.v. Ondernemingsplan 2025-2028	Prestaties 2025
We hebben met onze netwerkpartners een gezamenlijke visie op wijken met ondersteunende data van Casade	We weten elkaar meer en meer te vinden. Bij het opstellen van de visie wonen, welzijn en zorg hebben we input van onze partners verwerkt. En met de gebiedsmonitor maken we data van Casade inzichtelijk als input voor een gezamenlijke wijkvisie.
We ontwikkelen minimaal twee nieuwe initiatieven om meer mensen te huisvesten in ons verzorgingsgebied	Zie 3.2.3
De huurder waardeert onze dienstverlening met minimaal een 8	7,8
De huurder waardeert de dienstverlening van Casade in zijn buurt met minimaal een 8	Dit meten we 2x per jaar via KWH in de onderwerpen thuisgevoel (een 8,2), beoordeling buurt (een 7,5), veiligheid buurt (een 7,8) en inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt (een 6,2). Alle scores waren in de tweede meting of gelijk gebleven of verhoogd, met de grootste verhoging voor de inzet van de corporatie van een 5,9 naar een 6,5. Daar is ter vergelijking de gemiddelde score van corporaties van vergelijkbare grootte een 6.

#### 3.1 Leefbaarheid

Met huurders, gemeenten en maatschappelijke organisaties werken we aan wijken die schoon, heel, veilig en prettig zijn. Onze kerntaak is de leidraad van onze bijdrage hieraan. Zo zijn we in 2025 verdergegaan met het vormgeven van onze rol op wonen, welzijn en zorg en voeren we de ontwikkelde visie op leefbaarheid uit.

##### 3.1.1 Gebiedsgericht samenwerken

In 2023 zijn we gestart het programma gebiedsgericht samenwerken. Daarin vallen drie projecten: gebiedsteams, gebiedsplannen en gebiedsmonitor. We zijn gestart met het werken in integrale gebiedsteams met een intensievere interne samenwerking als doel. Daarin nemen collega's met werkzaamheden in de wijk deel vanuit de afdelingen Wonen en Wijken.

De gebiedsplannen hebben in 2025 verder vorm gekregen. Zo zijn er gebiedsagenda's beheer opgesteld en is er een start gemaakt met de contouren van de gebiedsagenda ontwikkeling. Ook wordt gewerkt aan het ontwikkelen van de achterliggende analyse van, en visie op een gebied of wijk en versterken we de externe samenwerking.

De plannen worden opgesteld met behulp van onze interne data, die we willen weergeven in een interactief dashboard: de gebiedsmonitor. Deze is in ontwikkeling en geeft Casade inzicht in strategische risico's. Het is een hulpmiddel voor sturing van de inzet in de wijk.

##### 3.1.2 Leefbaarheidsactiviteiten

Onze acties op het gebied van leefbaarheid zijn divers. Soms richten deze zich op de wijk, een buurt of straat, en soms leveren ze een bijdrage aan organisatiebrede of gemeentelijke plannen. Zo intensiverden we in 2025 de samenwerking met partners, waaronder ook de RKC Foundation en de Woonschool.

Bewoners, netwerkpartners en Casade vinden elkaar regelmatig om de directe omgeving te onderhouden en de samenwerking te verdiepen. Hieronder een overzicht van allerlei activiteiten en onze betrokkenheid:



**Figuur 2. Nieuwbouwproject Heuveleind Dongen**



**Figuur 1. Buurtjesdag SalmRijck Loon op Zand**

Dongen	Loon op Zand	Waalwijk
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Kerststerrenactie (Oude Baan)</li> <li>* Lentefeest (De Biezen)</li> <li>* Turkse Thee (verbinding met Cultureel Centrum Isra) (PlanWest 2)</li> <li>* Onderdak "Aan de deur geklopt" in oude kantoorpand (Centrum)</li> <li>* Ontvangst "Granieten huurder" op kantoor (Oud Dongen)</li> <li>* Met bloemzaadjes langs de deur bij huurders (De Biezen)</li> <li>* Tuintjes gecreëerd bij complex Magnoliastraat (Oud Dongen)</li> <li>* In februari 2025 hebben we de laatste woningen van Heuveleind opgeleverd.</li> <li>* In juni '25 hebben we een opleverfeest gehouden i.s.m. bouwbedrijf van Grunsven en de gemeente Dongen. We vierden de oplevering van 48 eengezinswoningen en 48 appartementen met eten en drinken van het lokale Dönercenter Dongen.</li> <li>* Nieuwbouwproject De Vloot is in 2025 echt van de grond gekomen. In mei 2025 is het sloopbesluit genomen en zijn we de gesprekken met de bewoners aangegaan.</li> <li>* Op de Trompstraat 45 is een modelwoning ingericht waar we op de donderdagochtend spreekuur hebben gehouden en waaruit we de verhuisdozen naar de bewoners brengen.</li> <li>* Brandveilige banken en stoelen zijn verzameld in het oude kantoor in Dongen en vandaaruit verspreid naar de woongebouwen van Casade.</li> <li>* 1e wijkschouw: gezamenlijk met gemeente en partners wijk-west 2 bezocht. Vooral geconcentreerd op sociale/fysieke aspecten in de wijk.</li> <li>* 2e wijkschouw: met het gebiedsteam Dongen zijn we door Dongen-Vaart gegaan. Erg waardevol omdat het een buitengebied betreft die we de komende jaren verder gaan ontwikkelen.</li> <li>* 3e wijkschouw: controle op bergingen in woongebouwen i.s.m. politie en boa's.</li> <li>* Kerstdorp Molendijk 11C: vorig jaar heeft hij in de buurtbus gestaan en BN/DeStem. Dit jaar is Casade aan de beurt en hebben we een nieuwsbrief artikel aan hem gewijd. Vanaf oktober tot het einde van het jaar krijgt onze huurder Simon veel (kerst)bezoek.</li> </ul> <p><a href="#">Binnenkijken bij .....Simon Faro - Casade</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Voortuintjes Loon op Zand – Tegels wippen en groen erin bij 5 woningen als bewonersinitiatief.</li> <li>* Salmrijck Buurtjes dag – activiteiten club van 6</li> <li>* Opleveringsfeest Salmrijck: in de nieuwbouw organiseren bewoners en gezellige bijeenkomst met frietkar (leverde een nieuwe activiteiten commissie op, de Club van 6)</li> <li>* Afronding Collinstraat (ijskar) - bijna de hele straat loopt uit voor ijsjes</li> <li>* Westwand 10-jarig bestaan</li> <li>* Ontmoetingsruimte Vaertkant</li> <li>* Kerstbijeenkomst Modelleur</li> <li>* Brasserie Contrefort (veel activiteiten en isolerende maatregelen getroffen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Buurtactiviteit in het hofje van Prins Willem Alexanderhof: voor ontmoeting, plezier en verbinding</li> <li>* Wijkbezoeken met ContourdeTwern en wethouder in wijken Centrum en Besoyen</li> <li>* Bijeenkomst voor actieve vrijwilligers uitdelen kerst attentie</li> <li>* Kennismaking nieuwe bewoners Magic mix voor omwonenden</li> <li>* Muurschildering Hollandsestraat</li> <li>* Deelname aan gemeentelijke pilot 'Samen Redzaam' met netwerkpartners</li> <li>* Samenwerkafspraken rondom nieuwbouwproject met Molukse Gemeenschap</li> <li>* Wijkschouw Baardwijk met gemeente, Tavenu en ContourdeTwern</li> <li>* Deelname aan informatieavond van gemeente om met bewoners mee te denken over indeling buitengebied Borksesticht.</li> <li>* Wijkbezoeken met ContourdeTwern, de wijkadviseur van de gemeente en wethouder in Laageinde.</li> <li>* 20-jarig jubileum feestelijke bijeenkomst Mr. Troelstrapark)</li> <li>* Ondersteuning Burendag Erve en omgeving, Dr. Kuyperlaan en Hofstad</li> <li>* Feestelijke afgifte vrijwilligersattenties Mr. Troelstrapark, Grotestraat en Hofstad in de Kansfabriek van BaLaDe</li> <li>* De Waard- Drunenseweg: het plaatsen van nieuwe bankjes, stoelen, tafels om ontmoeten mogelijk te maken in de hal en het aanschaffen van brandveilige kerstversiering door de bewonerscommissie (kosten Casade)</li> <li>* Magnoliapark: de opening van het gebouw in April 2025 was een succes! De winnaars van de prijsvraag zijn blij gemaakt met een ijsbon, een taartbon en een lunchbon</li> <li>* Geslaagde burendag aan de Max Bruchstraat én Bernard Zweersstraat waar Casade een bijdrage aan doet</li> <li>* Wijnruitstraat: buurtonderzoek naar Leefbaarheid in eerste helft 2025</li> <li>* Nelson Mandelastraat: koffiemoment tijdens werkzaamheden aan de lift november 2025</li> <li>* Uitreiken van een Bedankje tijdens een koffie met lekkers moment voor alle vrijwilligers en actieve bewoners Waalwijk Zuid in de kerstperiode</li> <li>* Plaatsing van de kerstboom bij de Cortenbergstraat, wat in samenwerking is gegaan met de VVE van de kopers, Casade en de gemeente</li> <li>* Leefbaarheidsonderzoek Nieuwe Vaart plus vervolgacties (Casade, gemeente, politie en hulpverlening).</li> <li>* Wijkschouw Vrijhoeve (SC) met gemeente, Contour de Twern en Tavenu -&gt; participatieproject Vrijhoeve</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>* Wijkbezoek met gemeente en wethouder Landgoed Driessen (Villa Vlinderhof)</li> <li>* Opruimacties o.a. Het Fort</li> <li>* Cameratoezicht complexen Dorpsplein en Chabotstraat</li> </ul>
--	--	--

*Enkele van bovenstaande activiteiten uit 2025 lichten we hieronder verder uit.*



### **Granieten huurder**

Een bijzondere mijlpaal: 68 jaar huurder bij ons!

In december mochten we een heel bijzondere gast ontvangen: mevrouw van Loon, onze “granieten” huurder. Zij heeft maar liefst 68 jaar lang een woning van ons gehuurd in Dongen – een mijlpaal die we eigenlijk nooit tegenkomen!

In september verhuisde mevrouw van Loon naar Mijzo. Bij de

mutatie ontmoette collega Jan van de Wetering haar kinderen en raakte in gesprek over deze unieke geschiedenis. Het idee ontstond om haar eens extra in het zonnetje te zetten. Samen met haar kinderen organiseerden we een heerlijke middag om stil te staan bij deze bijzondere periode.

Mevrouw van Loon werd ontvangen op ons kantoor in Kaatsheuvel door Bea, Jan en Jolanda met koffie en slagroomtaart. Daarna volgde een rondleiding door ons nieuwe pand dat ze prachtig vond – vooral de tegeltjes op de vloer en het uitzicht op de kerktoren brachten mooie herinneringen boven. Ze vertelde dat ze in Kaatsheuvel geboren is, in “onze kerk” haar communie deed en daar ook trouwde.

Als verrassing kreeg ze een prachtige bos bloemen én een speciaal gemaakt granieten tegeltje als blijvende herinnering. Mevrouw van Loon genoot zichtbaar van deze dag.

Haar verhaal: “Bijzonder? Voor mij was het gewoon,” vertelt ze. “Ik kwam als eerste bewoner in het huis en ben pas in september 2025 verhuisd. We hebben er met veel plezier gewoond, zelfs met tien personen in één woning! De jongens sliepen met z’n drieën in één bed, en er was altijd plek voor logeetjes. Achter het huis hadden we ruimte om te spelen en tuinieren, en in de buurt waren De Bergen, De Vennen en De Kanovijver – plekken waar de kinderen konden ravotten, zwemmen, vissen en schaatsen. Het was een fijne tijd.” Wij zijn trots dat we zo lang deel mochten uitmaken van haar woonverhaal.

### **Bedankje met een grote glimlach!**

Aan het einde van het jaar verrassen wij huurders die zich inzetten voor hun medebewoners met een lunchbon van de Kansenfabriek.

Dit jaar heeft het sociaal wijkteam Baardwijk – Laageinde & De Hoef ervoor gekozen om de bonnen persoonlijk te overhandigen. Daarom nodigden we vorige week de vrijwilligers van wooncomplexen Troelstrapark, De Hofstad en Grotestraat 403 tegelijk uit in de Kansenfabriek in Waalwijk.

De 22 enthousiaste vrijwilligers ontvingen, onder het genot van een kopje koffie met een taartje, hun lunchbon. Al snel ontstonden leuke gesprekken tussen bewoners van de verschillende complexen. Dit zorgde voor een mooie kruisbestuiving van ideeën. Ervaringen werden gedeeld en zelfs een jeu-de-boules-toernooitje tussen de drie complexen is in de maak!

Iedereen – inclusief het sociaal wijkteam – genoot van deze gezellige en positieve ochtend. Wij kwamen tot een mooie conclusie: het geven van waardering aan onze huurders zorgt voor waardering voor onze organisatie.

Met een grote glimlach kijken we terug op een eenvoudige, maar waardevolle ochtend.

### 3.1.3 Sociale projectbegeleiding

Bij grote veranderingen in de woonomgeving – zoals sloop met nieuwbouw of woningverbetering – is sociale projectbegeleiding onmisbaar. Het doel: bewoners stap voor stap meenemen in wat er gebeurt, zodat zij zich gehoord, geïnformeerd en ondersteund voelen. We doen dit op verschillende manieren. Persoonlijk contact staat daarbij centraal, bijvoorbeeld via huisbezoeken en gesprekken. Daarnaast zorgen we voor duidelijke informatie via bijeenkomsten, brieven, een informatiepunt en online projectpagina's. Hebben bewoners extra hulp nodig? Daarvoor hebben we verschillende dingen geregeld in het sociaal statuut én indien nodig brengen we hen in contact met passende netwerkpartners. Zo bieden we maatwerk, ook in complexe situaties.

Sociale projectbegeleiding gaat verder dan informeren. We brengen actief de stem van bewoners in onze organisatie en zorgen dat hun ideeën en zorgen meetellen. Door bewonerspanels, meedenkgroepen en omgevingsdialogen ontstaat meer draagvlak en betere plannen. Tegelijk vervullen we een verbindende rol tussen corporatie, aannemer en bewoners, zodat projecten niet alleen technisch, maar ook sociaal goed verlopen.

In de praktijk betekent dit intensieve trajecten waarin we luisteren, uitleg geven en samen oplossingen zoeken. Soms vraagt dat om extra gesprekken aan de keukentafel, soms om creatieve manieren om draagvlak te creëren. Altijd met oog voor leefbaarheid, welzijn en de toekomst van de buurt.

#### *Voorbeelden uit de praktijk*

- Projectbegeleiding: o.a. Vooreinde, Baardwijksestraat, Burg. Smit- en Meijerstraat, Collinstraat en Rembrandtstraat: met maatwerkondersteuning en heldere communicatie.
- Minister Goselinglaan: intensief traject om draagvlak op te halen via gesprekken en huisbezoeken.
- Sloop De Vloot: zorgvuldige begeleiding nadat er eerder woningverbetering zou plaatsvinden.
- Cortenbergstraat: gesprekken over wonen, leefbaarheid en begeleiding bij complexe situaties.

#### *Ondermijning*

Ondermijning, zoals woonfraude en handel in verdovende middelen, zorgt voor een onveilig gevoel bij huurders en destabiliseert de wijken. Nadat Casade in 2024 een veiligheidsweek heeft georganiseerd op ondermijningsthema's zijn we met deze thema's in 2025 verder aan de slag gegaan. Denk aan trainingen aan medewerkers zoals verdieping in het huurrecht, herkennen van luxegoederen, herkennen van woonfraude door middel van wijkscans waarbij signalen van ondermijning worden herkend en training bij het RIEC (Regionale Informatie en Expertise Centra, een samenwerkingsverband van overheden om ondermijning integraal aan te pakken). Samenwerking met gemeenten, politie, welzijnsorganisaties zijn geïntensiveerd waarbij in buurten met problemen gezamenlijk de strategie wordt bepaald en in deze samenwerking de vervolgstappen worden gezet. Denk aan gezamenlijk buurtonderzoek en gesprekken met overlastgevers.

### 3.1.3 Scores op leefbaarheid

We meten de waardering voor de wijk via het KWH-label 'waardering huurders Woning en Buurt'. Hieronder de waardering van de laatste meting in december 2025:

Labelonderdeel	Casade	Corporaties vergelijkbare grootte
Thuis in de wijk	8,2	7,8
Beoordeling kwaliteit woning	7,3	7,1
Onderhoud woning	6,8	6,8
Beoordeling buurt	7,6	7,2
Veiligheid buurt	7,8	7,5
Ervaren overlast	7,5	7,0
Inzet corporatie prettige en veilige buurt	6,5	6,0

### 3.1.4 Bijdrage aan leefbaarheid

Bewoners die ondersteuning nodig hebben staan centraal. We komen achter de voordeur en gaan het gesprek aan over de leefbaarheid in de buurt. In 2025 hebben we € 1.454.000 geïnvesteerd om wijken leefbaar te houden en actief burgerschap te stimuleren. Dit bedrag bestaat uit € 392.000 directe leefbaarheidsuitgaven plus € 1.062.000 toegerekende personeels- en organisatiekosten. Een deel van het bedrag is bestemd voor initiatieven van plaatselijk en algemeen belang die het woon- en leefklimaat in een wijk verbeteren en de sociale samenhang tussen bewoners versterken.

## 3.2 Dienstverlening

Voor de waardering van onze dienstverlening met een 8 gebruiken we de Aedes-benchmark op het onderdeel huurdersoordeel. Dit onderdeel geeft inzicht in hoe huurders de dienstverlening van de corporatie ervaren. Het huurdersoordeel bestaat uit drie vaste thema's:

- **Reparaties**  
Beleving van huurders over het afhandelen van reparatieverzoeken (snelheid, kwaliteit, communicatie).
- **Vertrokken huurders**  
Beleving van huurders die pas verhuisd zijn waarbij de nadruk ligt op de processen vanaf het moment dat de huur is opgezegd (contact, proces, communicatie)
- **Nieuwe huurders**  
Beleving van huurders die een nieuwe woning betrekken waarbij de nadruk ligt op de processen vanaf het moment dat de huurder een woning zocht (contact, proces, communicatie)

De scores zijn rechtstreeks gebaseerd op onze (frequente) huurdersonderzoeken en geven een goed beeld van hoe huurders onze dienstverlening waarderen. Op de KWH-score 'Aedes benchmark huurdersoordeel' gemeten over 2025 realiseren we een gewogen gemiddelde van 7,8.

### 3.2.1 KWH

Onze kwaliteit van dienstverlening meten we via de KWH-scores. KWH hanteert zelf een minimale kwaliteitsnormering (7) die lager uitvalt dan de Aedes-benchmark. Casade stuurt op een dienstverlening van minimaal een 8. Deze normering wordt in de Aedes benchmark beoordeeld met een A-score. Op de KWH-score 'Aedes benchmark huurdersoordeel' gemeten over 2025 realiseren we een gewogen gemiddelde van 7,8. In de benchmark is dit een B-score.

Labelonderdeel	Casade	Corporaties vergelijkbare grootte	KWH-norm
Alg. waardering	7,0	7,1	7
Nieuwe huurder	7,9	7,8	7
Vertrokken huurder	7,1	7,9	7
Reparatie	8,0	8,2	7
Onderhoud	7,7	7,5	7

\*cijfers 2025

Op twee onderdelen – nieuwe huurders en onderhoud – scoren we even goed of beter dan vergelijkbare corporaties. Bij vertrokken huurders ligt onze score iets lager. Een reden voor deze lage score is ons nieuwe mutatiebeleid waarbij we de woning beoordelen op schoon, heel en veilig. De algemene waardering ligt net onder de norm, maar deze is alleen in juni gemeten en met een relatief lage respons. Onze focus blijft op het verbeteren van onze communicatie en het beter afstemmen van onze processen.

### 3.2.2 Online-dienstverlening

We bouwen onze online-dienstverlening verder uit om te voldoen aan de behoefte van huurders en woningzoekenden die 24-7 dienstverlening verwachten. Daarvoor zetten we de website en een online klantenportaal in. De groep die niet in de gelegenheid is om de dienstverlening online af te nemen, kunnen producten en diensten telefonisch of persoonlijk afnemen.

### 3.2.3 Ontwikkeling van bijzondere en innovatieve woonvormen

In 2025 is ingezet op het ontwikkelen en realiseren van bijzondere en innovatieve woonvormen, met als doel het vergroten van de huisvestingsmogelijkheden voor doelgroepen met specifieke woon- en zorgbehoeften. In Waalwijk is in dat kader de woonvorm voor bewoners met autisme aan de Kasteellaan opgeleverd. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in een passende en duurzame woonomgeving voor een kwetsbare doelgroep, in nauwe samenwerking met zorgpartners. Daarnaast is in 2025 het overleg gestart tussen Casade en RIBW / Amarant over de realisatie van een bijzondere woonvorm binnen de uitleglocatie Noorderbunder in Dongen. Deze verkenning richt zich op het combineren van wonen en zorg binnen een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Op strategisch niveau zijn prestatieafspraken gemaakt om samen met zorginstellingen – met name op tactisch niveau – structureel na te denken over de ontwikkeling van nieuwe woonvormen binnen het werkgebied van Casade. Hierbij is expliciet aandacht voor innovatieve oplossingen die bijdragen aan doorstroming en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In het kader van het vergroten van de huisvestingscapaciteit wordt tevens onderzocht op welke wijze *Friends-contracten* bij Casade verder kunnen worden uitgewerkt en toegepast. Daarnaast wordt verkend of het concept *Woning Delen* nieuwe kansen biedt. Dergelijke woonconcepten vragen om een zorgvuldige nadere uitwerking en brengen zowel een investeringsvraagstuk als een benodigde aanlooptijd met zich mee. In 2025 is hiermee een belangrijke basis gelegd voor verdere besluitvorming en mogelijke doorontwikkeling in de komende jaren.

### 3.2.4 Dienstverlening

## **3.3 Klachten**

De klachtenprocedure van Casade voorziet in een helder proces voor de afhandeling van klachten. Huurders en woningzoekenden die niet tevreden zijn over de afhandeling van een klacht door Casade kunnen zich wenden tot de Geschillencommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant. Deze commissie ontving in het verslagjaar 14 klachten over Casade. In 2024 ontving de commissie 19 klachten, en in 2023 20. Hieronder een overzicht van deze klachten en de uitspraak van de Geschillencommissie in 2025.

Onderwerp van geschil	Niet in behandeling	Niet ontvankelijk	Gegronnd	In afwachting van uitspraak	Ongegrond	Totaal
ZAV-aanvraag		1			1	2
Onderhoud/gebreken aan de woning	1		2	1	1	5
Overlast					1	1

Servicekosten		1				1
Huurverhoging	1					1
Huurachterstand		1				1
Communicatie					1	1
Woningtoewijzing				2		2
Totaal	2	3	2	3	4	14

## 4. Duurzaamheid

Sinds het klimaatakkoord van Parijs (2015) zetten woningcorporaties zich in op het verlagen van de warmtevraag van woningen om deze voor te bereiden op, of in één keer om te zetten naar, een (aard)gasloze warmteopwekker. Dit resulteert in een lager en schoner energieverbruik, een beter energielabel en reductie van CO<sub>2</sub>: Deze energietransitie.

Casade pakt de opgave voortvarend op. Volgens de routekaart CO<sub>2</sub>-reductie wordt de woningportefeuille via een programma woningverbetering energetisch verbeterd. Gemiddeld worden 200 – 250 woningen per jaar ingrijpend verbeterd en via het reguliere RGS-schilderwerk wordt enkel glas vervangen door isolatieglas. Gerekend vanaf 2018 is de gebouwgebonden CO<sub>2</sub> van de woningportefeuille van 39 mio kilo gedaald naar 26 mio kilo<sup>1</sup> eind 2025. De gemiddelde warmtevraag is daarbij gedaald naar 100 kWh/m<sup>2</sup> (6 kWh onder het gemiddeld in de sector).

Voor woningen die worden gesloopt en nieuwbouw als aanvulling op de portefeuille, kwamen duurzame Nul Op de Meter (NOM) woningen in de plaats. Eind 2025 schakelden we van NOM naar BENG omdat de grote duurzame opwek bij NOM-woningen voor bewoners nadelig werd door veranderingen in de energiesector zoals terugleverkosten en het einde van de salderingsregeling.

Naast reductie van CO<sub>2</sub> door de energietransitie, komt er vanuit Europese wetgeving ook meer nadruk te liggen op het verlagen van CO<sub>2</sub> bij het vervaardigen van materialen. We zien daardoor in de bouwkolom een noodzakelijke verschuiving van het gebruik van conventionele materialen als steen, beton en isolatie op olie-basis en vervaardigd met veel energie zoals steen- en glaswol, naar materialen die veel minder CO<sub>2</sub> vragen bij productie, of zelf CO<sub>2</sub> op slaan. Ook wordt ingezet op het hergebruiken van materialen of het omzetten van materialen naar nieuwe grondstoffen (hernieuwbaar): De materiaaltransitie.

### 4.1 Beperken ecologische voetafdruk

#### 4.1.1 Biobased materiaalgebruik

Bouwen of verbouwen met een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk is dé uitdaging in komende jaren. Bij een aantal projecten brengen we met onze bouwpartners een materiaaltransitie op gang: van beton naar een hybride vorm van hout en beton of geheel hout en van isolatie op oliebasis naar isolatie gemaakt van gewassen uit de natuur.

We zijn in 2024 met 30 andere Brabantse corporaties een samenwerking aangegaan met Building Balance. Building Balance is er voor het ondersteunen van ketens met als doel om een versnelling tot stand te brengen in het gebruik van biograndstoffen/-bouwstoffen in de bouw waardoor de klimaatdoelen en de circulaire doelen kunnen worden gehaald.

<sup>1</sup> Wijzigingen in de rekenregels (van Nader Voorschrift naar NTA8800) spelen ook een rol bij die reductie. Een verminderde waardering van duurzame energie door zonnepanelen op de daken deden de CO<sub>2</sub> weer toenemen.

In 2025 hebben we twee woningverbeteringsprojecten in uitvoering genomen waarbij de isolatie van vloer, dak en gevel wordt uitgevoerd met biobased materialen. Ook werden bij nieuwbouw biobased isolatiematerialen toegepast en 64 geheel biobased (concept)woningen ingekocht.

Onze inzet om met onze ketenpartners écht meer impact te kunnen maken bij woningverbetering werd eind 2025 bekroond met de afspraak “Biobased tenzij”. Dat houdt in dat we bij kierdichtings- en isolatiewerkzaamheden altijd eerst de mogelijkheden van biobased uitwerken en dat een conventioneel materiaal alleen mag toegepast als het écht niet anders kan.

Bij de aanbesteding van een nieuwbouwproject is biobased-isolatie als wegingscriterium toegevoegd. Een recente aanbesteding is passend gebleken binnen de financiële kaders. In Waspik startten we de ontwikkeling van appartementen die volledig biobased worden.



Afbeelding 1 Ondertekening “Biobased materialen, tenzij....” door Casade en Ketenpartners

#### 4.1.2 Hergebruik materialen en grondstoffen

Met een externe partij zijn afspraken gemaakt over het uitvoeren van een materiaalinventarisatie, voorafgaande aan sloop- en verbeteringsprojecten. Daarbij leggen we vast welke materialen of installaties geschikt zijn voor hergebruik.

Daarnaast beschikken we over een materialenbank van waaruit hergebruik of verkoop wordt georganiseerd. Onze bouwpartners zijn hiermee bekend, zodat materialen of installaties hergebruikt kunnen worden in onze nieuwbouw- of woningverbeteringsprojecten.

Enkele voorbeelden van hergebruik:

- Bij sloop of woningverbetering vrijgekomen cv-ketels zijn weer geplaatst in andere woningen;
- Het dakbeschot van een sloopproject is hergebruikt als gevelafwerking bij woningverbetering;
- Bij de bouw van het nieuwe kantoor van Casade is sloophout als gevelbekleding gebruikt en zijn balkon- en galerijhekwerk als balustrade hergebruikt bij de daktuinen.

Omdat ook andere corporaties inmiddels beschikken over een materialenbank behoort het onderling uitwisselen van materialen tot de mogelijkheden.

Bij nieuwbouw en verbouw kijken we naar ‘losmaakbaar bouwen’, dus of gebouwen of onderdelen kunnen worden gedemonteerd en bij sloop eenvoudig kunnen worden gescheiden.

#### 4.1.3 (hergebruik) groen

Het groen dat vrijkomt bij slooprojecten willen we zo veel mogelijk hergebruiken. Dat doen we via 'struikroofdagen', waar we samen met de Stichting Struikroven en omwonenden planten, struiken en bomen wegnemen en een andere plek geven.

#### 4.1.4 Duurzaam opwekken

We zijn al langer bezig met het leggen van zonnepanelen. Dat doen we vanwege het naderende einde van salderen niet meer bij woningverbetering. Momenteel bekijken we de mogelijkheden van collectieve opwek op hoogbouwcomplexen (om de servicekosten te beperken) en individueel bij nieuwbouw wanneer nodig, maar ook daar niet meer dan wat dagelijks verbruikt kan worden. Het aantal panelen is gegroeid naar ongeveer 35.000. Dit heeft geresulteerd in een elektriciteitsopbrengst van 9,6 GigaWatt.

### 4.2 Duurzaam in woningverbetering

#### 4.2.1 Projecten in ketensamenwerking

Bij het verduurzamen van de woningen starten we met het dichten van kieren en isoleren we eerst de gebouwschil. Gelijktijdig pakken we de ventilatie aan met het aanbrengen van balansventilatie met warmteterugwinning. Dit zorgt voor een reductie van de warmtevraag tot het niveau waarop comfortabel (aard)gasloos verwarmen op midden-temperatuur met een beheersbaar energieverbruik mogelijk wordt

Bij sommige projecten pakken we direct door naar aardgasloos. Bij andere projecten doen we dat gefaseerd, mede afhankelijk van de mogelijkheden van de netbeheerder, later met vervanging van de CV ketel voor een warmtepomp.

In 2025 hebben we 65 woningen energetisch verbeterd en zijn er 109 in uitvoering:

	Schil naar midden- temperatuur	Mechanische ventilatie (WTW)	Aardgasloos
<b>Gerealiseerd</b>			
13 woningen Burg. Smit- en Meijerstraat Sprang-Capelle	V	V	X
18 woningen Baardwijksestraat Waalwijk	X	X	X
12 woningen Collinstraat Loon op Zand	V	V	V
6 woningen Voorweide Waalwijk	V	V	X
16 woningen Rembrandtstraat Kaatsheuvel	V	V	V
<b>In uitvoering</b>			
29 woningen Albert Rousselstraat Waalwijk	V	V	V
30 woningen F. Hendrikplein, Kaatsheuvel (biobased)	V	V	X
18 woningen Berndijksestraat Loon op Zand (biobased)	V	V	X
32 woningen Prins Mauritsplein Loon op Zand (biobased)	V	V	X
<b>In voorbereiding</b>			
30 woningen Wijnruitstraat Waalwijk	V	V	X
21 woningen Havendries (Waspik)	V	V	X
8 woningen Dravik, Sprang-Capelle	V	V	X
22 woningen Hondsdraf Sprang-Capelle	V	V	X
15 woningen Hondsdraf Sprang-Capelle	X	X	X
11 woningen Emma- en Nassastraat Sprang-Capelle	X	X	X
94 woningen bevrijdingsbuurt Waalwijk	V	V	X
92 woningen Pruiengaarde/Citroengaarde Dongen	V	V	X

Bewoners merken de effecten van kierdichting, isolatie en balansventilatie. Het comfort in de woning neemt toe en het energieverbruik daalt. Ook waarderen zij de begeleiding tijdens de voorbereiding en uitvoering.

### **4.3 Duurzaam in nieuwbouw**

#### 4.3.1 Nieuwbouw

Nieuwe woningen bouwen we volgens ons duurzaamheidsbeleid. We maken zeer energiezuinige natuurinclusieve woningen die comfortabel, gezond, toekomstbestendig én betaalbaar zijn. Ze zijn voorzien van gebruiksvriendelijke installaties. Het programma van eisen, dat eerder werd aangevuld op de thema's biobased en circulair bouwen, is uitgewerkt naar een uitvraag voor gebiedsontwikkeling en/of aannemersselectie voor nieuwbouwprojecten. De uitvraag heeft als basis de maatlat van Het Nieuwe Normaal (HNN) aangevuld met eisen ten aanzien van natuurvriendelijke materialen en circulariteit.

Het Nieuwe Normaal (HNN) fungeert binnen de bouwsector als een landelijke standaard en gedeelde taal om circulair bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Het raamwerk vervangt de versnippering aan duurzaamheidsdefinities door één set van tien duidelijke indicatoren, waardoor opdrachtgevers en marktpartijen concrete en haalbare prestatieafspraken kunnen maken. Door de focus te leggen op de volledige levenscyclus van gebouwen en het slim hergebruik van materialen, biedt HNN een praktisch fundament om de transitie naar een toekomstbestendige en afvalvrije gebouwde omgeving te versnellen.

### **4.4 Duurzaam in de wijken**

#### 4.4.1 Waterbuffering

Het wordt droger én het gaat harder regenen. Het opvangen en afvoeren van water vraagt extra aandacht, bijvoorbeeld via waterbuffering. Het treffen van maatregelen in de bestaande bouw is nog ingewikkeld. We monitoren 55 daken met sedum op niet-zongerichte daken. Dat houdt water vast, vermindert de hittestress en draagt bij aan de versterking van de biodiversiteit en het behoud van planten en insecten en een positief effect hebben op het welbevinden van mensen. Die daken vragen 2 keer per jaar om onderhoud wat naast de groendaken zelf ook kostenverhogend werkt.

Om de doelmatigheid van deze investeringen te borgen, kijken we met de gemeenten naar kansen die voortkomen uit stresstesten rond hitte en adaptatie.

Bij nieuwbouw is klimaat adaptief bouwen een onderdeel van de omgevingsvergunning.



Op versteende plekken in de wijk kijken we met gemeente of er groen voor in de plaats kan komen. Op plekken met versteende tuinen proberen we in overleg met bewoners bestrating te vervangen door een geveltuintje.

#### 4.4.2 Gasloos

De gemeenten in ons werkgebied hebben een warmtetransitie-visie, die wordt vertaald naar wijktransitie-plannen. Bij die plannen wordt allereerst ingezet op het isoleren van woningen. Het ziet er niet naar uit dat binnen afzienbare tijd (grootschalige) warmtewetten worden gerealiseerd.

Daar waar de netbeheerder de infrastructuur heeft aangepast, maken we de woningen bij woningverbetering bij voorkeur gasloos. Dit is mede afhankelijk van de regelgeving vanuit de overheid, de energiebedrijven en kosten-batenanalyse. Het fenomeen netcongestie speelt daarbij een belangrijke belemmerende rol.

Casade heeft een aantal collectieve WKO-installaties in beheer. In 2025 onderzochten we de mogelijkheden van collectieve installaties opnieuw en hebben inmiddels een project in voorbereiding.

Met het naderende einde van salderen startten we een onderzoek naar de mogelijkheden van het efficiënt kunnen omzetten van duurzame opwek door zonnepanelen naar warmte (opslag).

#### 4.4.3 Netcongestie

Netcongestie is een 'file' op het elektriciteitsnet die ontstaat wanneer de vraag naar stroom of het aanbod ervan groter is dan wat de kabels en transformatoren aankunnen.

Projecten die hierdoor worden geraakt zijn de woningverbeteringsprojecten (vaak is verzwaring van de ondergrondse infrastructuur niet mogelijk door gebrek aan capaciteit en prioriteiten elders). Dit is ook bij alle nieuwbouwprojecten een probleem. Vanwege de hoge kosten van het gasloos maken kiezen we er bij woningverbetering voor nog niet gasloos te maken en op een later moment de CV ketel te vervangen door een warmtepomp.

Netbeheerders vragen om netbewust te gaan (ver)bouwen. Casade kijkt daarom naar mogelijkheden om pieken op het net te voorkomen. Bijvoorbeeld door het slimmer kunnen aansturen van warmtepompen, boilers en zonnepanelen van NOM-woningen. Deze woningen wekken in de zomer veel energie op wat niet gelijktijdig kan worden gebruikt. Dat was oorspronkelijk ook de bedoeling (leveren in de zomer en onttrekken van energie aan het net in de winter) echter versterkt dat in het huidige tijdsgewricht met netcongestie de problemen op het elektriciteitsnet.

In samenwerking met een partner en RVO maakten we een plan dat we in 2026 gaan uitvoeren.

### **4.5 Duurzaam in de organisatie**

#### 4.5.1 Opleiding

Ook in dit verslagjaar hebben we geïnvesteerd om de kennis in de organisatie rond duurzame woningen naar een hoger niveau te brengen, bijvoorbeeld waar het gaat over installatietechniek en een generieke aanpak van daken.

#### 4.5.2 CO<sub>2</sub>-voetprint

We verminderen de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningen, maar hebben ook afspraken gemaakt over het terugbrengen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze kantoren, onze mobiliteit en tijdens het werken. We zijn eind 2024 verhuisd van drie kantoorlocaties naar één nieuw kantoor met een hoog circulair en duurzaam karakter. Het gebouw is een mooi voorbeeld van de energie- en materiaaltransitie waarin de bouw- en vastgoedsector verkeert. In 2025 werkten we aan het verbeteren van de balans tussen duurzame opwek (zonnepanelen), opslag (accu) en verbruik (kantoor en elektrische bedrijfsauto's en -fietsen).

## **4.6 Samenwerking en overig**

### 4.6.1 Met ketenpartners

Bij het realiseren van leefbare wijken betrekken we onze ketenpartners zo vroeg mogelijk. Zo maken we met de gemeenten duurzaamheidsafspraken en verkennen we hoe we het vergunningentraject soepel kunnen laten verlopen. En met de netbeheerder kijken we vooruitlopend op de uitvoering al naar mogelijkheden in de planning.

### 4.6.2 In 'Lente'

Met de collega-corporaties binnen het samenwerkingsverband Lente werken we op diverse terreinen samen, met name op het gebied van inkoop- en contractmanagement. Daarnaast is er ook veel uitwisseling op het gebied van wet- en regelgeving. Zo zijn we met de in het programma Houtbouw ontwikkelde kennis onze eerste nieuwbouw in hout aan het voorbereiden.

### 4.6.3 Natuur inclusief

Casade bouwt altijd natuur-inclusief bij nieuwbouw en bij woningverbetering. Daarnaast proberen wij in samenwerking met gemeentes de openbare ruimte biodivers in te richten ter ondersteuning van de beschermde diersoorten.

Wij doen dit volgens de voorschriften uit de gebiedsontheffing en ons SMP (Soorten Management Plan) waarvoor we inmiddels al een verlenging hebben ontvangen.

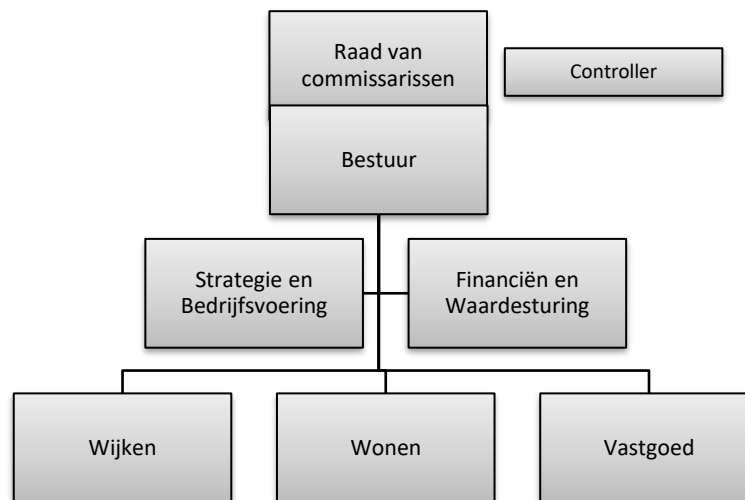
## 5. Organisatie

Prestatie-indicatoren o.b.v. Balanced Scorecard Corap met KPI's uit Corap/ondernemingsplan 2025-2028	Prestaties 2025
Het ziekteverzuim blijft onder 4%.	Het ziekteverzuim komt uit op 4,0%.

### 5.1 Formatie

Eind 2025 bedraagt de formatie 142,02 fte (inclusief 2,56 fte inleen). Dit jaar verwelkomden we 23 nieuwe collega's en namen we afscheid van 22 collega's, waarvan negen collega's die met pensioen zijn gegaan.

### 5.2 Organogram



### 5.3 Ontwikkeling van medewerkers

In 2025 besteedden we veel aan leren en ontwikkelen. Collega's volgden verschillende opleidingen die bijdroegen aan het vergroten van vakkennis, het verbeteren van gespreksvaardigheden en het efficiënter samenwerken. Voor studie- en opleidingskosten was €325.000,- begroot.

#### De ontwikkelbehoefte is groot

Het volledige budget voor studie- en opleidingskosten is benut. Dat laat zien dat de bereidheid om te leren en zich te ontwikkelen groot is. Dit zien wij als een positieve beweging. Als organisatie vinden we het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen. De wereld waar wij middenin staan doet dat ook.

#### We ontwikkelen ons richting strategisch opleiden

Vanaf 2025 werken we met een nieuwe aanpak die we voortzetten en blijven verbeteren. P&O gaat ieder jaar in gesprek met managers en teamleiders over de opleidingswensen van hun afdelingen. Zo leggen we een duidelijker verband tussen onze ambities en de leeractiviteiten die daarbij passen en daaraan bijdragen. Daarnaast reserveren we een deel van het budget voor individuele loopbaanbudgetten (CAO Woondiensten), waardoor er ruimte blijft voor individuele ontwikkelwensen.

#### Wat viel op in 2025?

In 2025 gebeurde er veel op het gebied van leren en ontwikkelen bij Casade. Naast de introductie van opleidingsplannen werkten we samen met een adviseur van FLOW aan een visie op leren en ontwikkelen. Deze visie kreeg de titel 'Leren in het werk, werken in het leren'. Dit vormt de basis

van hoe wij naar opleiden kijken: leren kan op verschillende manieren, vaak ook direct op de werkvloer. Het gebeurt dus niet alleen in 'het klaslokaal'.

De eerste mooie voorbeelden hiervan zagen we al in 2025, zoals kennissessies tussen collega's en INNOvember, waarin medewerkers hun kennis deelden over innovatie en (online) samenwerken. Ook de afdeling Wonen startte met mooie initiatieven waarin collega's met én van elkaar leren.

### **Doorontwikkeling Casade Academie**

Na een aanbestedingstraject zijn we in 2025 gestart met een samenwerking met De Corporatie Academie. Daarmee willen we leeractiviteiten uit de branche inzichtelijk maken. In 2026 richten we deze applicatie verder in. Ons doel is om zoveel mogelijk opleidingen uit het opleidingsplan hierin op te nemen. Ook willen we het leeraanbod dat gemaakt is door collega's beschikbaar maken, zodat we in 2026 en daarna nóg meer van elkaar kunnen leren!

#### 5.3.1 Medewerkersfeedback

Om te weten hoe het met onze medewerkers gaat en hoe zij het werken bij Casade ervaren, voeren we periodiek metingen uit. In het najaar van 2025 voerden we, net als in 2022, een breed medewerkers tevredenheidsonderzoek uit. We stelden vragen over verschillende onderwerpen. Bepaalde onderwerpen sloten aan op eerdere metingen, maar we maakten ruimte voor nieuwe geluiden. Zo kregen we een goed beeld van wat er speelt, zonder daar zelf op voorhand invulling aan te geven.

De uitkomsten zijn overwegend zeer positief. We ontvingen het label 'World-class Workplace 2025-2026' van onderzoeksbureau Effectory. Tegelijk blijven we gericht werken aan de ontwikkelpunten die uit het traject cultuurontwikkeling naar voren kwamen, zodat we als organisatie blijven groeien. In 2025 zijn we intensief aan de slag gegaan met dit onderwerp, naast een leiderschapsprogramma zijn stappen gezet om een Casade kompas te ontwikkelen waarin staat beschreven wat voor organisatie we willen zijn en hoe iedereen daaraan bijdraagt. We blijven ondanks overwegend positieve resultaten uit het medewerkersonderzoek alert op wat er beter kan in de onderlinge samenwerking, organisatie en in leiderschap. Ook de acties op eerdere aandachtspunten, zoals agressie en werkdruk, zijn in 2025 voortgezet.

### **5.4 Arbeidsomstandigheden**

De arbodienstverlening met medisch adviesbureau Zicht op Beter is gecontinueerd. Elke drie weken houdt de bedrijfsarts spreekuur op locatie, waar medewerkers ook preventief gebruik van kunnen maken. Daarnaast vinden er gesprekken plaats met het Sociaal Medisch Team.

#### 5.4.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2025 komt uit op 4,0% (2024: 4,5%) (1,1% kort (2024:1,1%) en 2,9 % lang verzuim (2024: 3,4%)).

### **5.5 Ondernemingsraad**

Zie het Verslag van de ondernemingsraad 2025.

## 6. Externe legitimatie en samenwerking

We stellen onze maatschappelijke doelen vast met bewoners en gemeenten en leggen deze neer in prestatieafspraken. Daarbij hebben we oog voor andere belanghebbenden en staan we open voor feedback over de keuzes ten aanzien van de inzet van maatschappelijke middelen.

### 6.1 Huurders(organisaties)

Bij het maken van plannen voor onderhoud, de inrichting van een wijk of beleidsmatige zaken hebben we intensief contact met de huurders. De samenwerking tussen huurders en Casade speelt zich op verschillende niveaus af.

#### 6.1.1 Bij het beleid van Casade

Op beleidsniveau werken we samen met de stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Casade (SHC), waarin de lokale huurdersorganisaties zich hebben verenigd.

We betrekken de SHC zo vroeg mogelijk bij onze plannen. Met haar maken we jaarlijks een overzicht van onderwerpen vanuit de samenwerkingsovereenkomst SHC-Casade en het jaarplan van Casade. In 2025 is de SHC onder andere betrokken bij:

Onderwerp	Standpunt SHC
Nieuwe beleidslijn erfafscheidingen	Positief advies
Voorstel Huurverhoging per 1 juli 2025	Negatief advies
Visie wonen, welzijn en zorg	Positief advies
Herijking Verkoopbeleid	Positief advies
Ondernemingsplan 2025-2028	Positief advies

#### 6.1.2 Bij projecten en processen van Casade

Het beheer in complexen wordt besproken met de bewonerscommissies. Daarnaast praten we regelmatig met de lokale huurdersorganisaties over algemene zaken. In 2025 is onder andere gesproken over het visitatierapport, het participatieplan, Dakenstroom, prestatieafspraken en de dienstverlening van Casade.

### 6.2 Gemeenten

Ook de samenwerking met de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk speelt zich op verschillende niveaus af:

#### 6.2.1 Gemeenteraad en Casade

We organiseren regelmatig bijeenkomsten met gemeenteraadsleden en betrokken wethouders over volkshuisvestelijke onderwerpen. Daarnaast vindt regelmatig overleg plaats tussen raadsfracties en individuele raadsleden en de bestuurder en/of manager(s) van Casade over specifieke onderwerpen.

#### 6.2.2 Burgemeester en wethouders en Casade

Het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en Casade vindt met regelmaat plaats. Dit gebeurt op gestructureerde wijze en incidenteel, afhankelijk van de onderwerpen. Daarnaast vindt overleg plaats tussen de burgemeester en de bestuurder van Casade over specifieke onderwerpen.

#### 6.2.3 Ambtenaren en Casade

Tussen de gemeenteambtenaren en de medewerkers van Casade vindt veelvuldig overleg plaats over nieuwbouw- en verbeteringsprojecten en leefbaarheidsonderwerpen. We betrekken elkaar en activiteiten die onze huurders raken proberen we zo veel als mogelijk op elkaar af te stemmen.

### **6.3 Strategische allianties**

Samenwerken is kennis delen en levert voor iedereen voordelen op. Waar mogelijk werken we samen met diverse collega-corporaties en maatschappelijke partners in Brabant.

#### **6.3.1 Samenwerking in 'Lente'**

Met de Brabantse corporaties Alwel, Zayaz, WonenBreborg, Stadlander, Tiwos, Area en BrabantWonen neemt Casade deel aan 'Lente'. Deze corporaties functioneren als een netwerk van kennis en inspiratie op de thema's duurzaamheid, betaalbaarheid, participatie, inkoop en slimmer organiseren. In 2025 is deze samenwerking uitgebouwd op de ingezette lijnen van verdere professionalisering van contract- en leveranciersmanagement en deskundigheidsontwikkeling bij de bestuurders. Daarnaast is een leergang georganiseerd voor medewerkers met strategisch managementtalent en zijn inspiratiebijeenkomsten gehouden voor de commissarissen.

## **7. Verbindingen**

Ultimo 2025 heeft Casade geen verbindingen.

## **8. Governance**

Zie het Verslag van de raad van commissarissen over 2025.

## **9. Financiën en financiële continuïteit**

In het Financieel verslag 2025 en de Jaarrekening 2025 is een uitgebreidere beschouwing van de financiën en de financiële continuïteit opgenomen. Hieronder de beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde, de beleidswaarde en verschil tussen beiden.

### **9.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

De vastgoedportefeuille van Casade heeft in 2025 een stijging van de marktwaarde ondergaan. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 189 miljoen gestegen tot een waarde van € 2.297 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 9,0%. Casade hanteert voor de bepaling van de waarde van de vastgoedportefeuille de basisversie, hierdoor zijn alle parameters voorgeschreven. Zowel de waardeontwikkeling als de eindwaarde 2025 liggen in lijn met de uitkomsten van andere corporaties en corporaties die de full-waardering hanteren.

### **9.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en het WSW. De beleidswaarde is lager dan de marktwaarde doordat Casade een lagere huur dan de markthuurlen rekent, we meer investeren in onderhoud en meer kosten maken voor beheer van de woning (sociaal beheer).

De vastgoedportefeuille van Casade heeft in 2025 een stijging van de beleidswaarde ondergaan. De totale beleidswaarde van de vastgoedportefeuille is met € 126 miljoen gestegen tot een waarde van € 1.283 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 10,9%. De belangrijkste redenen van deze stijging zijn de hogere contract- en beleidshuren door de jaarlijkse huurverhoging.

### 9.3 Analyse van de beleidswaarde versus de marktwaarde

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde wordt gevormd door op de marktwaarde een vijftal afslagen te hanteren. Dat levert voor 2025 de volgende kengetallen op:

- Gemiddelde marktwaarde per woning per m<sup>2</sup>: € 2.245,- (2024: € 2.068,-)
- Gemiddelde beleidswaarde per woning per m<sup>2</sup>: € 1.201,- (2024: € 1.085,-)

In 2025 bedroeg de beleidswaarde 55,9% van de marktwaarde (2024: 54,9%). Deze afslag laat zich als volgt verklaren:

- Op-/Afslag beschikbaarheid (bij mutatie doorexpluiten i.p.v. uitpanden): -1,7% (2024: -4,4%)
- Afslag betaalbaarheid (bij mutatie streefhuur i.p.v. markthuur): -35,3% (2024: -33,0%)
- Afslag kwaliteit (eigen onderhoud ingerekend i.p.v. normatief): -14,2% (2024: -17,1%)
- Afslag beheer (eigen beheerskosten ingerekend i.p.v. normatief): -2,4% (2024: -2,9%)
- Opslag sociale disconteringsvoet 9,7% (2024: 12,3%)

### 9.4 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie - en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.014 miljoen (2024: € 950 miljoen).

Dit impliceert dat 57,5% (2024: 60%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Het eigen vermogen o.b.v. de beleidswaarde is in 2025 € 748 miljoen (2024: € 625 miljoen).

## Verslag van de Ondernemingsraad Casade

### Inleiding

In dit jaarverslag blikken wij terug op het afgelopen kalenderjaar. 2025 Was een enerverend jaar. We zitten een volledig jaar in het nieuwe kantoor. De cultuurfoto loopt door al onze werkzaamheden heen. Iedereen is er op welke manier dan ook mee bezig. De goede resultaten zijn al zichtbaar. We hebben dit jaar het label 'World-class Workplace' gehaald. Dat is een enorme prestatie.

### De OR 2025 bestaat uit:

Ingrid van Dijk	: lid (afdeling Wijken)
Corinne van der Linden	: secretaris (afdeling Vastgoed)
Paula Timmermans	: lid (afdeling Wonen)
Dave Castelijns	: voorzitter (afdeling Wijken)
Robbert van Mersbergen	: lid (afdeling Wijken)

### Aantal vergaderingen

De OR had in 2025 vier reguliere overlegvergaderingen met de bestuurder. Ter voorbereiding op deze vergaderingen heeft de OR tien overleggen gehad. Dit jaar was er voor het eerst ook een informeel overleg met de bestuurder zonder notulen.

Met een afvaardiging van de raad van commissarissen was er een jaarlijks overleg. Hier waren werkdruk, het cultuurtraject en het medewerkerstevredenheidonderzoek onderwerp van gesprek.

Daarnaast was er een extra OR-overleg over de ontwikkelingen van datamanagement binnen Casade. Hieruit volgde een traject met een reorganisatie (zoals in de CAO woondiensten bepaald) en diverse overleggen met de verantwoordelijke manager, de bestuurder, de medewerkers die betrokken waren bij het traject en de vakbonden.

De OR achtte het van groot belang om alle medewerkers vanaf het begin actief te betrekken bij deze ontwikkelingen binnen de afdeling. Om die reden is ervoor gekozen het proces vanaf de start zorgvuldig te doorlopen. Dit traject heeft er uiteindelijk toe geleid dat voor het eerst een doorlopend sociaal statuut is opgesteld, in het belang van de medewerkers. Dit sociaal statuut biedt duidelijkheid over de wijze van handelen en over de rechten van medewerkers in het geval van een reorganisatie. Het sociaal statuut loopt parallel aan het ondernemingsplan en geldt tot en met 31-12-2028.

### Advies- en instemmingszaken

De OR heeft in 2024 formeel advies- en instemmingsaanvragen van de bestuurder ontvangen over:

- Sociaal statuut
- Teamleider wijken

### Diverse besproken zaken

Naast de formele advies- en instemmingsaanvragen is er gesproken over:

### Werving nieuwe externe vertrouwenspersoon

De OR heeft deelgenomen aan het sollicitatieproces. Barbara Van Don is aangenomen en zal begin januari 2026 kennismaken met onze organisatie.

### Informele gesprekken

Wij hebben regelmatig informele gesprekken met collega's gevoerd over uiteenlopende onderwerpen, waaronder de reorganisatie. Wij vinden het belangrijk deze gesprekken te continueren om goed geïnformeerd te blijven over het sentiment binnen onze achterban.

#### **Effectmetingen en werkdruk binnen de organisatie**

Werkdruk is een standaard bespreekpunt in het overleg met de bestuurder. De meting heeft plaatsgevonden in september van dit jaar. De resultaten zijn positief. Uiteraard blijven we doorgaan met ontwikkelen op het gebied van communicatie, processen en samenwerking binnen Casade.

#### **Training en advies**

In 2025 heeft de OR een opfriscursus gehad van Nicole Geerts.

#### **Visitatierapport**

In 2025 is er een visitatierapport tot stand gekomen. Ook hiervoor is de OR uitgenodigd. We hebben mooie complimenten gekregen. Uiteraard zijn er ook leerpunten.

#### **Proces dagelijks onderhoud**

Dit jaar blijft Casade met de kosten onder het budget. Een mooie prestatie. Door meer en completere data kan er beter gestuurd worden op kwaliteit en kosten.

#### **Lente-platform ondernemingsraden**

Het Lente-platform heeft als doel kennisuitwisseling (op actuele zaken) en scholing. Aan dit platform nemen de ondernemingsraden deel van: Area, Casade, Leystromen, Stadlander, Thuis, Alwel, WonenBreburch, BrabantWonen, Woonkwartier en Zayaz. In 2025 zijn er vier bijeenkomsten, tweemaal fysiek en tweemaal digitaal, via Teams met dit platform geweest.

#### **Kilometervergoeding korte ritten en indexatie vergoedingen**

Voorheen mochten korte ritten minder dan 5 kilometer niet gedeclareerd worden. Dit heeft de OR bespreekbaar gemaakt en dit is nu toegestaan. Vergoedingen voor diner/lunch bij overwerken en gratificaties zijn besproken. Deze bedragen staan al jaren vast. Deze worden vanaf 2027 jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI.

De OR blijft alert op alle ontwikkelingen binnen de organisatie en voelt zich uitgedaagd zijn rol hierin op een adequate wijze te blijven vervullen. Daarnaast kunnen medewerkers altijd zaken onder de aandacht brengen bij de OR-leden.

Namens de Ondernemingsraad Casade,

Dave Castelijns  
Voorzitter

Corinne van der Linden  
Secretaris

# Verslag van de raad van commissarissen

## 1. Voorwoord

### Mijlpalen in wonen en bouwen

2025 was een jaar van mooie mijlpalen. Bijvoorbeeld de start en oplevering van nieuwe woningen in de Molenhoek, in Sprang-Capelle. De planvorming voor Landgoed Driessen. Of de voorbereidingen voor het rooveren van bestaande appartementen en het realiseren van nieuwe aan de Minister Goselinglaan in Dongen, het oude kantoorgebouw van Casade. Het project De Els in Waalwijk. De sloop van 30 woningen, met als doel om op diezelfde plek 87 duurzame nieuwbouwwoningen te realiseren aan de Asterstraat, Anjerstraat en Sweenstraat in Kaatsheuvel, onder de noemer Bloemwaard. Woningverbeteringen aan de Wijnruitstraat in Waalwijk, de Bevrijdingsbuurt eveneens in Waalwijk of de Pruiengaarde in Dongen. En dat is nog maar een greep uit het werk van Casade in 2025, gericht op onze zittende en toekomstige huurders. Werk dat altijd is gericht op een nieuw thuis voor velen: soms een ingrijpende, maar vooral ook een hele mooie gebeurtenis in een mensenleven.

### Realisatie en voortgang: een genuanceerd beeld

Bij al deze mooie mijlpalen in 2025 hoort een nuancering. In 2025 is 45% van het investeringsbedrag (€ 81,5 miljoen volgens de begroting) gerealiseerd. Dat percentage ligt lager dan in 2024 en is onder het landelijke gemiddelde. Reden om de voortgang in het realiseren van renovaties en nieuwbouwwoningen kritisch te blijven volgen. Tegelijkertijd is dit percentage slechts één onderdeel van een veel groter verhaal.

Want wat niet zichtbaar is in dit percentage, is dat in 2025 ook de basis is gelegd voor een viertal majeure projecten, die de komende jaren juist voor een forse impuls in onze woningbouwproductie zullen zorgen.

Daarom kijken we met vertrouwen vooruit.

### Positieve beoordeling en leerpunten uit visitatie

Er is nog veel meer gebeurd in 2025 om met trots op terug te kijken. Er verscheen in dat jaar een visitatierapport over Casade. Het oordeel van de externe visitatiecommissie werd gevat met woorden als 'goede en consistente prestaties', 'goede vooruitgang geboekt in gebiedsgericht werken', 'uitstekende prestaties in duurzaamheid', 'kwaliteit dienstverlening volop in de aandacht', 'robuuste besturing', 'goed ontwikkeld risicomanagement', 'stabiele samenwerking met lokale en regionale partijen', 'luisterende en responsieve houding', 'gezonde financiële positie', 'sterke aandacht voor structuur en cultuur van de organisatie' en 'sterke inzet op digitalisering'. Lovende woorden, die wat mij betreft recht doen aan waar Casade voor staat.

En natuurlijk kende het rapport ook diverse verbeterpunten. De visitatiecommissie oordeelde bijvoorbeeld dat Casade soms iets te voorzichtig of te bescheiden is, nog iets zakelijker mag zijn, stakeholders bij nog te maken afwegingen onderweg nog iets beter kan meenemen en nog meer kan inzetten op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad om méér woningzoekenden huisvesting te kunnen bieden. Verbeterpunten die we graag ter harte nemen uiteraard.

### Nieuw ondernemingsplan en ambities

In 2025 stelde de Raad van Commissarissen (RvC) een nieuw Ondernemingsplan vast met als naam 'De toekomst maken we samen'. Met stevige ambities voor de komende jaren. In de periode 2025-2028 wil Casade 750 nieuwe woningen realiseren en 1.000 woningen verbeteren, bedoeld om nog meer woningzoekenden een thuis te kunnen bieden. Maar ook de dienstverlening moet kwalitatief goed zijn en blijven: Casade gaat niet voor minder dan een 8 als rapportcijfer van huurders. En tot slot zet Casade volop in op digitalisering van het werk, onder meer door het verschil te maken met het werken met data. Niet alleen de doelstellingen uit het nieuwe Ondernemingsplan zijn

vermeldenswaardig, maar ook de weg ernaartoe. Veel mensen binnen en buiten Casade hebben meegedacht bij de totstandkoming van dit belangrijke koersdocument: o.a. huurders, huurdersverenigingen, gemeenten, zorgpartijen, medewerkers, OR, MT-leden en de RvC. Dit product is écht in samenwerking tot stand gekomen. En het biedt een mooie basis voor de jaren die voor ons liggen.

### **Focus op organisatiecultuur en medewerkerstevredenheid**

In 2025 kwam de organisatiecultuur expliciet op de agenda, een initiatief van de bestuurder, gesteund door de RvC. Hij zette het traject van een cultuurfoto in. Ontzettend belangrijk en waardevol. Niet eerder stond het thema cultuur zo prominent op de agenda. Het levert waardevolle inzichten op en toont aan waar de kracht van Casade zit. Maar soms noodzaakt het ook tot iets moeilijker gesprekken. Maar alles om het werk met elkaar steeds weer een beetje beter te maken!

En naast de cultuurfoto verscheen ook de uitkomst van een nieuw medewerkerstevredenheids-onderzoek, ook weer met mooie resultaten. Casade blijkt een plek waar mensen graag werken. Niet voor niks heeft Casade in 2025 het World Class Worklabel 2025-2026 mogen ontvangen. Dat je als organisatie in de top 30 terecht mag komen in een lijst van meer dan 2.000 organisaties! Iets om te koesteren.

### **Verbeterde besluitvorming rondom investeringen**

Ook heeft Casade in 2025 het hele proces voor de besluitvorming rondom grote investeringen herzien. Dat was best een uitdaging en ook wel even puzzelen. Maar er ligt nu wel een mooie werkwijze: iedereen in positie. Met als doel om tot weloverwogen keuzes te komen voor toekomstige projecten voor nieuwbouw of woningverbetering en een versterkte toezichthoudende rol voor de RvC te creëren.

### **Nieuwe visie op wonen, welzijn en zorg**

Een andere mijlpaal was de visie wonen, welzijn en zorg, die eveneens in 2025 verscheen. Zoiets kende Casade aanvankelijk niet. Dus het was een beetje pionieren. Complimenten voor iedereen die hieraan heeft meegewerkt. En de kunst is nu om de visie te vertalen naar daadwerkelijk handelen.

### **Doorbraak in het onderhoudsdossier**

In 2025 werd ook een transitie gerealiseerd op het onderhoudsdossier. Het is de afgelopen jaren best ingewikkeld gebleken om echt grip te krijgen op de onderhoudskosten. Steeds als we dachten dat de analyse compleet was en oplossingen om de kosten beter beheersbaar te houden waren besproken, bleek dat we er toch nog niet waren en er meer aan de hand was. Maar dat is sinds 2025 verleden tijd. Er is een daadwerkelijke omslag gemaakt. En nu is het onderhoudsdossier veranderd van een zorgendossier in een goed voorbeeld voor andere corporaties.

### **Het onzichtbare maar essentiële werk**

En dan heb ik heel veel mijlpalen of producten uit 2025 nog niet eens besproken, zoals de jaarlijkse begroting, Coraps en de jaarrekening, waar altijd veel werk in gaat zitten. Of allerlei going concern zaken die zich volledig aan het gezichtsveld van menigeen onttrekken, maar die ook altijd maar opgepakt worden. Huurders met vragen te woord staan. Of een oogje in het zeil houden bij juist die ene kwetsbare huurder, die af en toe een steuntje in de rug nodig heeft. Of dat gewoon de salarissen en de rekeningen worden betaald. Veel dank voor al het werk dat is en wordt verricht!

### **Vooruitblik op 2026**

Ondertussen is het jaar 2026 al begonnen. Een jaar waarin een nieuw kabinet is gestart. Waarin gemeenteraadsverkiezingen hebben plaatsgevonden. Met ongetwijfeld een doorwerking daarvan in het woondomein. En waarin geopolitieke ontwikkelingen eveneens zichtbaar en merkbaar zullen

zijn, maar hoe dat is ongewis. Kunst is om koers te houden terwijl een deel van de toekomst onzeker is. Maar dat kan Casade, samen met haar partners. Samen de schouders eronder en doen waar we goed in zijn. En tegelijkertijd ook nieuwe wegen verkennen, bijvoorbeeld op het vlak van innovatie en digitalisering.

### **Niet uit het oog niet uit het hart**

2026 is ook het jaar waarin ik zelf zal afzwaaien als voorzitter van de RvC, omdat mijn zittingstermijn verstrijkt. Ik ben dankbaar voor alle jaren dat ik onderdeel heb mogen vormen van Casade, in verschillende rollen binnen de RvC. En ik kijk met trots terug op mooie jaren. Ik zal de ontwikkelingen bij Casade straks met warme belangstelling vanaf de zijlijn blijven volgen: 'Niet uit het oog en niet uit het hart!'

Ayrin van Dal-Peters

Voormalig Voorzitter raad van commissarissen



## 2. Voldoen aan wet- en regelgeving

De Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) en de Governancecode Woningcorporaties 2025 geven richting aan het functioneren van woningcorporaties. Leden van koepelorganisatie Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties zijn verplicht om de code te volgen. De Governancecode Woningcorporaties is per 1 januari 2025 aangepast. Deze aangepaste code heeft geen invloed op de organisatie aangezien we ook voldoen aan de aangepaste Governancecode. Daarnaast kent Casade een intern toezichtskader waar de statuten de basis vormen. Het toezichtskader is te vinden op [www.casade.nl](http://www.casade.nl) onder bestuur en toezicht.

## 3. Toezichthoudende rol

### 3.1 Toezicht op financiële prestaties

Onder meer via de viermaandelijke rapportage houdt de raad toezicht op de financiële en operationele prestaties.

#### 3.1.1 Jaarstukken 2024

Op 26 mei 2025 bespraken we de jaarstukken over 2024 met de accountant. De jaarstukken laten een resultaat zien van € 402,5 miljoen positief, waar dat het jaar daarvoor nog € 217,6 miljoen negatief was. De voornaamste reden daarvan zijn de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille op basis van het handboek modelmatig waarderen (van € 234,6 miljoen negatief in 2023 naar € 376,9 miljoen positief in 2024).

De cijfers tonen ook aan dat in 2024 voor een bedrag van € 72,4 miljoen is geïnvesteerd in nieuwbouw en woningverbetering. Dit is op vergelijkbaar hoog investeringsniveau met het jaar 2023 en komt uit op een realisatie 73% vergeleken met de begroting.

De accountant is van mening dat Casade haar cijfers goed op orde heeft en constateert dat de beleidswaarde, de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie en de fiscale positie zijn bepaald in overeenstemming met de geldende verslaggevingsregels.

#### 3.1.2 Managementletter 2024

Op 17 februari 2025 bespraken we de Managementletter 2024 van de accountant. In dit document rapporteert de accountant over de voortgang van de controle, recente ontwikkelingen en de visie op de interne beheersing. Zijn belangrijkste bevindingen:

- In opzet en bestaan zijn er voor de belangrijkste risico's voldoende interne beheersingsmaatregelen in de organisatie aanwezig;
- De 'tone at the top' is passend voor het identificeren en aanpakken van risico's;
- De organisatie is goed op de hoogte van de (sector)ontwikkelingen;
- Risico's worden snel onderkend en hiervoor zijn in opzet adequate beheersmaatregelen ontworpen, al is aandacht nodig voor het formaliseren hiervan.
- De financiële afdeling signaleert accounting issues tijdig en overlegt tijdig met ons over de gevolgen en de voorgestelde aanpak.

In lijn met afgelopen jaren ziet de accountant het interne controlebewustzijn en de professionalisering van Casade ook in 2024 toenemen. Ten aanzien van de ontwikkelingen van de IT-beheeromgeving ziet de accountant op basis van (beperkte) werkzaamheden geen aanvullende risico's.

### 3.1.3 Begroting 2026

Op 24 november 2025 hebben we de begroting 2026 goedgekeurd, waarin vermeld de investeringsplannen en de meerjarenbegroting.

In de begroting 2026 en de meerjarenprognose tot en met 2030 is een stevig investeringsprogramma opgenomen. Casade investeert de komende vijf jaar € 372 miljoen, waarvan 70% bestemd is voor nieuwbouw en 30% voor woningverbetering. Om dit te financieren sluit Casade de komende vijf jaar voor € 215 miljoen aan nieuwe leningen af. De schuld stijgt in vijf jaar van € 559 miljoen naar € 712 miljoen.

Ondanks het hoge investeringsniveau blijft Casade de komende vijf jaren voldoen aan de financiële continuïteitsratio's. Dat geldt zowel de ratio's waaraan het WSW en de Aw toetsen als de -iets strengere- ratio's die Casade zelf hanteert.

### 3.1.4 Beheersing proces onderhoud

In 2025 bouwden we verder aan integratie: we zetten stappen richting een samenhangende aanpak van de verschillende vormen van onderhoud, planmatig, dagelijks en mutatieonderhoud. Deze integratie vraagt om een andere manier van sturen, waarbij proceseigenaarschap en kader centraal zijn komen te staan. Vanuit financieel perspectief is deze benadering belangrijker aan het worden. We werken immers vanuit een waarderingmethodiek (beleidswaarde) die uitgaat van een onderhoudsvooruitzicht van 60 jaar. Dit vraagt om een helder en volledig beeld van de levenscyclus van onze woningen: wat gebeurt er in die periode, welke ingrepen zijn nodig, en hoe stemmen we deze optimaal op elkaar af? Alleen met een integraal beeld kunnen we de juiste keuzes maken die zowel technisch als financieel duurzaam zijn.

Het onderhoudsvraagstuk bevindt zich daarmee in een belangrijke transitiefase. In 2025 lag de focus sterk op het optimaliseren van het onderhoudsproces dagelijks en mutatie onderhoud. Deze procesbenadering heeft geleid tot meer grip op uitvoering, betere afstemming tussen afdelingen en een hogere mate van voorspelbaarheid in de onderhoudscyclus.

### 3.1.5 Beoordeling functioneren accountant

De huidige accountantsopdracht van EY loopt na boekjaar 2025 af, waardoor in 2025 een nieuw selectieproces is gestart voor de aanstelling van een nieuwe externe accountant per boekjaar 2026. Tijdens onze vergadering op 13 oktober hebben wij, op voorspraak van de auditcommissie, BDO als nieuwe externe accountant per boekjaar 2026 geselecteerd voor een initiële periode van vier jaar, met een intentie tot verlenging tot maximaal tien jaar (wettelijk bepaald).

De samenwerking met EY was het afgelopen jaar naar tevredenheid. Er zijn al afspraken gemaakt om een warme overdracht tussen EY en BDO te borgen.

### 3.1.6 Auditcommissie

De raad laat zich over financiële onderwerpen adviseren door de auditcommissie.

De auditcommissie, eind verslagjaar bestaande uit de commissarissen M.E. Bouwman en R.T. Wogens, kwam in het verslagjaar vier keer bijeen met de bestuurder, de manager Financiën en waardesturing, de controller en de bestuurssecretaris:

Datum	Onderwerp	Advies aan raad
10 februari	Managementletter 2024 Verantwoordingsrapportage aan de raad Verdwijnen OOB-status en selectie accountant	Kennisneming Kennisneming Kennisneming
20 mei	Jaarstukken 2024 en Accountantsverslag 2024 (in bijzijn accountant) Investeringsstatuut 2025 Verantwoordingsrapportage aan de raad Aanpassing volmacht WSW Risicobeheersing- en controlesysteem 2025 Auditplan 2025	Vaststelling c.q. goedkeuring Vaststelling c.q. goedkeuring Kennisneming Vaststelling c.q. goedkeuring Kennisneming Kennisneming
6 oktober	Selectie nieuwe accountant Verantwoordingsrapportage aan de raad	Goedkeuring Kennisneming
18 november	Evaluatie treasurystatuut Jaarplan en Begroting 2026	n.v.t. Goedkeuring

### 3.2 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Via de viermaandelijke rapportage houdt de raad toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.

#### 3.2.1 Volkshuisvestelijke verantwoording

Het volkshuisvestingsverslag dient de volkshuisvestelijke verantwoording over de geleverde prestaties te bevatten. Het verslag moet ook inzicht geven in de wijze waarop invulling is gegeven aan de met de gemeenten en de huurdersorganisaties gemaakte prestatieafspraken in relatie tot de van rijkswege benoemde prioriteiten. We zijn van mening dat het Volkshuisvestingsverslag 2025 daaraan voldoet en de verantwoording op het gebied van de volkshuisvesting voldoende beschrijft.

#### 3.2.2 Klachtenbehandeling

Huurders en woningzoekenden die niet tevreden zijn over de afhandeling van een klacht kunnen zich wenden tot de Geschillencommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant. Het bestuur heeft de raad geïnformeerd over de in totaal 14 geschillen die de geschillencommissie in 2025 ontving over Casade en waarin de commissie de volgende uitspraak heeft gedaan:

Onderwerp van geschil	Niet in behandeling	Niet ontvankelijk	Gegronnd	In afwachting van uitspraak	Ongegronnd	Totaal
ZAV-aanvraag		1			1	2
Onderhoud/gebreken aan de woning	1		2	1	1	5
Overlast					1	1
Servicekosten		1				1
Huurverhoging	1					1
Huurachterstand		1				1
Communicatie					1	1
Woningtoewijzing				2		2
Totaal	2	3	2	3	4	14

### 3.2.3 Goedkeuring (des)investeringen

#### *Nieuwbouw- en verbeteringsprojecten*

De begroting 2026 is de eerste begroting waarin het nieuwe investeringsstatuut van kracht is, hiermee is er meer grip door RvC op investeringsbesluiten. Hieronder worden de voorgenomen investeringen in woningverbetering en nieuwbouw weergegeven.

In het jaar 2026 wordt een bedrag van € 64 miljoen geïnvesteerd, zie in onderstaande tabel de investeringen in de periode van 2026 tot en met 2030.

#### **Tabel investeringen**

<b>Soort investering</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Woningverbetering	23.137	25.186	16.812	14.944	26.117
Nieuwbouw huur	41.054	62.277	70.305	40.592	50.678
MVA ten dienste van /FVA	100	100	100	100	100
<b>Kasstroom investeringen</b>	<b>64.291</b>	<b>87.563</b>	<b>87.217</b>	<b>55.636</b>	<b>77.095</b>

#### *Verkoop zakelijk vastgoed*

Casade bezit ook nog zakelijk vastgoed. De strategie van Casade is erop gericht om dit niet Daeb-bezit te verkopen en de middelen die vrijkomen in te zetten voor de sociale doelstelling. In 2025 hebben wij een voorstel ontvangen voor de verkoop van het voormalig kantoor van Casade aan het Vredesplein in Waalwijk.

### **3.3 Toezicht op stakeholderdialoog**

Volgens de Governancecode Woningcorporaties spreekt het bestuur minimaal eenmaal per jaar met de raad over de omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden en oriënteert de raad zich regelmatig over wat er onder de gemeenten, huurders en andere stakeholders leeft. De relatie met belanghebbenden, zowel intern als extern, is besproken in het overleg van de remuneratiecommissie met de bestuurder. Ook kwam dit op 30 juni 2025 aan de orde tijdens het eindgesprek met de visitatiecommissie.

#### 3.3.1 Contact met belanghebbenden

De viering van bijzondere momenten in nieuwbouw- en verbeteringsprojecten, bijvoorbeeld de start bouw of het bereiken van het hoogste punt, geschiedt vaak in aanwezigheid van vertegenwoordigers van huurders, gemeenten en samenwerkingspartijen. We oriënteren ons bij die gelegenheden op wat er onder de belanghebbenden leeft.

Commissarissen nemen deel aan de bijeenkomsten die voor commissarissen en bestuurders van de corporaties binnen het samenwerkingsverband Lente worden georganiseerd. In 2025 vonden deze plaats op 8 april en 11 november. Ook zijn zij aanwezig bij de informatiebijeenkomsten die Casade organiseert voor de raadsleden van de gemeenten in haar werkgebied. En de twee commissarissen, die op voordracht van de huurdersorganisaties zijn benoemd, voeren tweemaal per jaar overleg met de SHC (zie 6.4.2).

Daarnaast sluiten commissarissen ook aan bij informele bijeenkomsten met medewerkers van Casade. Zo deed commissaris Van Dal dit jaar een zomerstage bij Casade en liet commissaris Bouwman zich informeren over huurontbindingen en het besluitvormingsformat voor investeringen.

#### 3.3.2 Prestatieafspraken

De bijdrage van een corporatie aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente komt in samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisatie en corporatie tot stand. Daartoe doet de

corporatie jaarlijks een voorstel (een bod) van haar bijdrage aan de gemeente, welk bod uiteindelijk leidt tot prestatieafspraken.

We zijn geïnformeerd over het proces met de gemeenten en de huurdersorganisaties om te komen tot de bijdrage van Casade aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeenten in het werkgebied van Casade en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken.

Via dit verslag leggen we aan belanghebbenden verantwoording af over ons toezicht. Het verslag van de raad van commissarissen vindt u op [www.casade.nl](http://www.casade.nl).

### **3.4 Toezicht op risicobeheersing**

#### **3.4.1 Risicomanagement**

Via de viermaandelijke rapportage houden we toezicht op de beheersing van risico's. Zo worden in die rapportage de meest risicovolle nieuwbouw- en verbeteringsprojecten toegelicht en wordt de raad geïnformeerd over de strategische risico's en beheersingsmaatregelen.

Daarnaast is risicomanagement een onderwerp dat jaarlijks in de raad wordt besproken. In onze vergadering op 26 mei 2025 bespraken we het interne risicobeheersings- en controlesysteem en het auditjaarplan.

Wij zijn van mening dat het risicobesef in de organisatie groot is, dat de risico's verantwoord zijn gezien het maatschappelijk doel van de organisatie en dat de bestuurder transparant is over de risico's en het risicomanagement.

#### **3.4.2 Frauderisico-analyse**

Om meer inzicht te krijgen in potentiële frauderisico's die Casade loopt en de beheersing daarvan, is door de externe controller een risicoanalyse gedaan. Deze analyse richt zich op de meest kritische processen in de exploitatie van het vastgoed. De controller heeft zijn bevindingen aan de raad gepresenteerd op 7 april 2025. Op 26 mei hebben wij kennisgenomen van een geactualiseerd risicobeheersing en controlesysteem. Deze nieuwe opzet is het startpunt voor een aanpassing op de wijze waarop we samenwerken op het gebied van risicomanagement, procesmanagement en internal audit.

#### **3.4.3 Informatieveiligheid**

Informatieveiligheid heeft al langere tijd de aandacht van zowel de accountant als de organisatie. Ook in 2025 zijn diverse phishing testen gedaan onder de medewerkers om de bewustwording te vergroten. We zien dat deze vruchten afwerpen. Ook deed het MT een simulatie van een hackersaanval.

We zijn meegenomen in de voortgang op deze onderwerpen en blijven aangesloten op de verdere stappen om risico's rond informatieveiligheid zo veel mogelijk te mitigeren.

#### **3.4.4 Investeringsstatuut**

Casade maakt bij haar (des)investeringen ten behoeve van de volkshuisvesting gebruik van een investeringsstatuut. Het statuut biedt een formeel kader voor (des)investeringen, maakt duidelijk waar verantwoordelijkheden liggen en biedt de raad een toetsingskader om zijn toezichhoudende rol in te vullen. Het investeringsstatuut is dit jaar grondig geactualiseerd, waarbij we over zijn gegaan naar een nieuw besluitvormingsproces voor vastgoedinvesteringen boven 3 miljoen euro. Deze worden voortaan separaat aan de raad voorgelegd (zie ook 3.2.3 goedkeuring (des)investeringen).

#### **3.4.5 Beoordeling door Aw**

De Aw beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance, terwijl het WSW zich richt op het bedrijfsmodel.

Gezamenlijk beoordelen ze de financiële continuïteit. Als zodanig ontvangt elke corporatie jaarlijks een zogeheten toezichtbrief.

Ten behoeve van de toezichtbrief over 2025 heeft de Aw gesprekken gevoerd met de bestuurder en de controller. De Aw oordeelt de risico-inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader als laag en signaleert dat Casade met haar nieuwe ondernemingsplan 2025-2028 inzet op een warme en zakelijke organisatie.

Daarnaast ontvangt Casade jaarlijks het zogeheten rechtmatigheidsoordeel van de Aw. De Aw kijkt daarbij naar zaken als passend toewijzen, huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. De Aw meldt in haar rechtmatigheidsoordeel over het verslagjaar 2024 geen onrechtmatigheden te hebben geconstateerd.

#### 3.4.6 Beoordeling door WSW

Het WSW zorgt ervoor dat corporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen. Daartoe is een zekerheidsstructuur ontwikkeld met het Rijk en de gemeenten als achtervang en stelt het WSW eisen aan de financiële huishouding van een corporatie. Daarvoor hanteert het WSW een risicobeoordelingsmodel (financial en business-risks) en stelt het jaarlijks het borgingsplafond vast, dat de maximale omvang aangeeft van de geborgde leningenportefeuille.

In zijn beoordeling over 2025 kwalificeert het WSW Casade als een corporatie met een laag tot gemiddeld risicoprofiel. Het WSW vindt de interne sturing en beheersing van voldoende niveau, evenals de financiële positie. Het WSW ziet Casade als een professionele en solide corporatie.

### **4. Klankbordfunctie**

Naast zijn rol als toezichthouder en werkgever dient de raad het bestuur - op basis van expertise en het eigen netwerk- gevraagd en ongevraagd van advies.

Om meer accent te leggen op onze rol als adviseur organiseren we themabijeenkomsten die enerzijds zijn bedoeld voor een meer inhoudelijke verdieping van onderwerpen en anderzijds een extra mogelijkheid bieden voor kennismaking met medewerkers van de organisatie.

In de bijeenkomsten in 2025 bespraken we onder andere de portefeuillestrategie, het nieuwe ondernemingsplan, procesmanagement, digitale transformatie en onderhoud.

### **5. Werkgeversrol**

#### **5.1 Invulling werkgeversrol bestuur**

##### 5.1.1 Bestuurder

De bestuursfunctie wordt sinds 1 september 2023 bekleed door de heer E.H. Najja.

##### 5.1.2 Nevenwerkzaamheden bestuurder

De heer Najja verricht vrijwilligerswerk bij Vluchtelingenwerk Nederland.

##### 5.1.3 Beoordeling bestuurder

De raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen, schorsing en ontslag van de bestuurder en beoordeelt periodiek het functioneren van de bestuurder. De selectie- en remuneratiecommissie voert de gesprekken met de bestuurder over diens functioneren en op basis van haar bevindingen spreekt de raad een oordeel uit over het functioneren van de bestuurder.

##### 5.1.4 Beloningskader en beloning bestuurder

De Wet Normering Topinkomens is leidend voor de bezoldiging van bestuurders. Casade wordt, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, volgens deze wet ingedeeld in

bezoldigingsklasse G. De beloning van de bestuurder valt binnen deze normering. De in totaal over 2025 aan de bestuurder uitgekeerde beloning is opgenomen in de jaarrekening.

#### 5.1.5 Selectie- en remuneratiecommissie

De raad laat zich op het gebied van beoordeling en beloning van de bestuurder en van de raad adviseren door de selectie- en remuneratiecommissie. Deze commissie, gevormd door de voorzitter en vicevoorzitter van de raad, kwam in het verslagjaar tweemaal bijeen met de bestuurder.

#### 5.1.6 Permanente educatie bestuurder

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Door de bestuurder behaalde PE-punten:

	2025	2024	2023	Totaal 2023-2025	Opmerking
E.H. Najja	27,5	54	16	97,5	Bestuurder per 1 september 2023

#### 5.1.7 Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2025 aan de bestuurder geen aandelen, leningen of financiële voordelen verstrekt die niet onder het beloningsbeleid vallen.

#### 5.1.8 Vastgoedbezit bestuurder

De bestuurder bezit woningen die hij privé verhuurt. Bij zijn indiensttreding, in 2023, heeft de raad met de bestuurder afspraken gemaakt over de afbouw van zijn vastgoedbezit.

In dit verslagjaar hebben raad en bestuurder stilgestaan bij deze afspraken. Er is in augustus 2025 een addendum bij de arbeidsovereenkomst ondertekend waarin nadere afspraken zijn gemaakt over de afbouw van het vastgoedbezit van de bestuurder.

## **5.2 Organisatiecultuur en integriteit**

### 5.2.1 Cultuur

Uit de gesprekken met de bestuurder, het managementteam en de ondernemingsraad maken we op dat er binnen Casade sprake is van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en zijn feitelijk gedrag draagt bij aan de gewenste organisatiecultuur. Dat laat onverlet dat cultuuraspecten te allen tijde een punt van aandacht moeten zijn en blijven, in elke organisatie. De bestuurder heeft – in overleg met de raad – besloten in te zetten op een organisatieontwikkeltraject, waarbij onder meer de balans tussen de menselijke en de zakelijke kant van het werk van een woningcorporatie centraal staat.

Bestuur en raad voorkomen tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid aan eerdere besluitvorming en zorgen voor voldoende ruimte en vrijheid om - in de context van toen genomen - beslissingen uit het verleden ter discussie te stellen.

### 5.2.2 Integriteit

Casade beschikt over een klokkenluidersregeling en een integriteitscode met waarden en normen voor de medewerkers. De integriteitscode geldt onverkort voor de commissarissen. Raad en bestuurder hechten groot belang aan een integere organisatie en zetten het onderwerp integriteit regelmatig op de agenda. Onder meer bij de zelfevaluatie in 2025 heeft het thema integriteit – in het bijzonder mogelijke belangenverstremming bij (neven)functies – expliciet op de agenda van de raad gestaan.

De Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling zijn te vinden op [www.casade.nl](http://www.casade.nl).

## 6. Samenstelling en functioneren

### 6.1 Samenstelling

#### 6.1.1 Profielschets

De raad heeft een profielschets voor zijn samenstelling met algemene functie-eisen en specifieke deskundigheden om het brede spectrum van de corporatie te kunnen overzien.



Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit en ook op dit gebied zijn in de profielschets criteria opgenomen. De leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar moeten elkaar ook kritisch kunnen aanspreken.

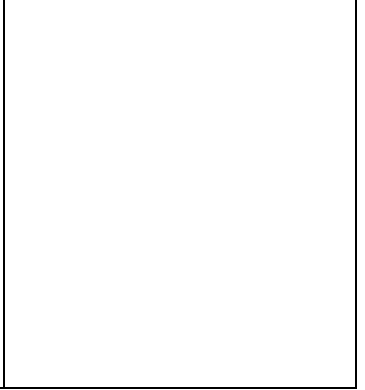
De profielschets van de raad van commissarissen vindt u op [www.casade.nl](http://www.casade.nl).



#### 6.1.2 Samenstelling en rooster van aftreden

Volgens de statuten bestaat de raad uit ten minste vijf en ten hoogste zeven personen. In het afgelopen jaar hebben geen (her)benoemingen of aftredingen plaatsgevonden.

De raad bestond als zodanig aan het einde van het verslagjaar uit vijf personen:

1. Mevr. Drs. A. van Dal-Peters (1976)		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. raad van commissarissen	
<p><u>Functie:</u> Bestuurssecretaris en hoofd team Bestuursadvies bij het COA</p> <p><u>Nevenfuncties:</u> ---</p> 	<p><u>Aanvang 1<sup>e</sup> termijn:</u> 19 maart 2018</p> <p><u>Aanvang 2<sup>e</sup> termijn:</u> 19 maart 2022</p> <p><u>Aftredend:</u> 19 maart 2026</p> <p><u>Herbenoembaar:</u> Nee</p>	<p><u>Rol:</u> Voorzitter raad</p> <p>Lid selectie- en remuneratiecommissie</p> <p><u>Profiel:</u> Governance</p>
2. Dhr. R.T. Wingens (1982)		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. raad van commissarissen	
<p><u>Functie:</u> Bestuursvoorzitter Signum Onderwijs</p> <p><u>Nevenfuncties:</u> ---</p> 	<p><u>Aanvang 1<sup>e</sup> termijn:</u> 1 januari 2024</p> <p><u>Aftredend:</u> 1 januari 2028</p> <p><u>Herbenoembaar:</u> Ja</p>	<p><u>Rol:</u> Lid auditcommissie</p> <p><u>Profiel:</u> Financieel</p>
3. Mevr. Drs. M.E. Bouwman (1970)		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. raad van commissarissen	
<p><u>Functie:</u></p> <p><u>Nevenfuncties:</u> lid Lions Rosendaal Westhoek</p>	<p><u>Aanvang 1<sup>e</sup> termijn:</u> 1 september 2022</p> <p><u>Aftredend:</u> 1 september 2026</p> <p><u>Herbenoembaar:</u> Ja</p> <p>Op voordracht huurdersorganisatie</p>	<p><u>Rol:</u> Voorzitter auditcommissie</p> <p><u>Profiel:</u> Zorg en Welzijn</p>



4. Dhr. P.S. van Gennip (1962)		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. raad van commissarissen	
<p><u>Functie</u>: directeur-bestuurder Zorggroep Het Huisartsenteam</p> <p><u>Nevenfuncties</u>:</p> 	<p><u>Aanvang 1<sup>e</sup> termijn</u>: 1 september 2022</p> <p><u>Aftredend</u>: 1 september 2026</p> <p><u>Herbenoembaar</u>: Ja</p> <p>Op voordracht huurdersorganisatie</p>	<p><u>Rol</u>: Vicevoorzitter raad Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie</p> <p><u>Profiel</u>: Vastgoed en Projectontwikkeling</p>
5. Dhr. A.A.J. van Heumen (1971)		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. raad van commissarissen	
<p><u>Functie</u>: IT Manager ASML</p> <p><u>Nevenfuncties</u>: Lid raad van commissarissen Woonpartners Helmond</p> 	<p><u>Aanvang 1<sup>e</sup> termijn</u>: 1 oktober 2024</p> <p><u>Aftredend</u>: 1 oktober 2028</p> <p><u>Herbenoembaar</u>: Ja</p>	<p><u>Rol</u>: ---</p> <p><u>Profiel</u>: Innovatie en Digitalisering</p>

Wij zijn van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd.

#### 6.1.3 Waarneming bij ontstentenis of belet commissarissen

De statuten van Casade bepalen dat moet worden voorzien in de situatie van ontstentenis of belet van de gehele raad van commissarissen. We hebben besloten dat in dat geval twee personen worden betrokken uit de Commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

#### 6.1.4 Diversiteit in samenstelling

Volgens de Wet bestuur en toezicht moet ten minste 30% van de functies in het bestuur en de raad van commissarissen worden vervuld door vrouwen. De raad voldoet aan deze norm.

## 6.2 Functioneren

### 6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Wij zijn van mening dat elke commissaris zijn functie in 2025 onafhankelijk heeft uitgeoefend, onder meer blijkende uit het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties. De raad is er alert op dat mogelijke strijdige belangen door zijn leden worden gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad.

### 6.2.2 Voorkomen van (de schijn van) belangenverstrengeling

Commissarissen werken onafhankelijk en kritisch en hebben geen deelbelangen die dat in de weg staan. Zo voeren we elk jaar tijdens de zelfevaluatie aan de hand van een beoordelingskader met elkaar in de raad het gesprek over de nevenfuncties en deelbelangen, de risico's op belangenverstrengeling en hoe daarmee wordt omgegaan. Afspraken over het voorkomen van (de schijn van) belangenverstrengeling publiceren we op de website van Casade. In onze vergadering op 24 november hebben we met elkaar procesafspraken gemaakt om te borgen dat we periodiek met elkaar het gesprek voeren over het voorkomen van belangenverstrengeling, en het overzicht met nevenfuncties en deelbelangen actueel gehouden wordt.

### 6.2.3 Meldingsplicht volgens Woningwet

Voor raden van commissarissen van corporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet halen van de toewijzingsnormen, dienen zij dit onverwijld te melden aan de Aw.

In 2025 hebben zich bij Casade geen meldingsplichtige omstandigheden voorgedaan.

### 6.2.4 Informatievoorziening

De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied. We ontvangen daartoe elke vier maanden een rapportage. Samen met de bestuurder en de werkorganisatie zetten we stappen om deze rapportage naar een hoger niveau te brengen.

Om de taken goed te kunnen vervullen laten we ons in themabijeenkomsten regelmatig door de bestuurder informeren over specifieke onderwerpen.

We laten ons ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie en winnen zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Casade. Zo worden jaarlijks gesprekken gevoerd met de ondernemingsraad, het managementteam en de huurdersorganisatie. We krijgen daarmee vanuit verschillende invalshoeken informatie over het functioneren van Casade.

Wij zijn van mening dat de planning- en controlcyclus van Casade goed functioneert en toereikende informatie genereert voor onze toezichthoudende taak. Dit jaar hebben wij onze rol bij grote investeringen herzien. De afspraken hiertoe zijn vastgelegd in het nieuwe investeringsstatuut. De specifieke doelen die de organisatie zich stelt, zijn vertaald in goed meetbare prestatie-indicatoren en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving - zoals wijziging van wetgeving - wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

### 6.2.5 Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen volgen een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen zoals de verantwoordelijkheden van de commissaris, de financiële verslaggeving, governance en educatie. Kennismaking met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie maakt onderdeel uit van het introductieprogramma,

evenals een rondgang langs het bezit van Casade. In 2025 is er geen nieuwe commissaris toegetreden en is er dus geen introductieprogramma geweest.

#### 6.2.6 Lidmaatschappen

De leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

#### 6.2.7 Zelfevaluatie

De raad bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van de individuele leden van de raad. Eens per twee jaar doet de raad dat onder externe, onafhankelijke, begeleiding.

De zelfevaluatie in 2025 deed de raad met externe ondersteuning van Rodney Weterings van bureau Fraey. Naast het bespreken van de nevenfuncties en deelbelangen werd gesproken over het evenwicht in de rollen van de raad, de samenwerking tussen de leden en de effectiviteit van de vergaderingen.

#### 6.2.8 Permanente educatie

Toezichthouders van corporaties die lid zijn van de VTW dienen in 2025 minimaal vijf punten te behalen, gericht op Permanente Educatie (PE). Dit is gebaseerd op vijf studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Door de commissarissen behaalde PE-punten:

Commissaris	PE-punten 2025	PE-punten 2024	PE-punten 2023	Opmerking
A. van Dal-Peters	7	9	7	
M. Bouwman	17	13	11	Commissaris per 1 september 2022
P. van Gennip	9	5	5	Commissaris per 1 september 2022
R. Wingers	5	9		Commissaris per 1 januari 2024
B. van Heumen	6	5		Commissaris per 1 oktober 2024

### **6.3 Bezoldiging**

De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen van de VTW. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad van commissarissen, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie teneinde het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen.

Wij onderschrijven de uitgangspunten van deze beroepsregel, waaronder de gepaste terughoudendheid die een raad van commissarissen betracht bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. De bezoldiging die Casade hanteert ligt daarom beduidend onder de maximale bezoldiging op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet Normering Topinkomens. Bij Casade bedraagt de bezoldiging over 2025 voor een lid van de raad € 16.100,-, voor de vicevoorzitter € 18.975,- en voor de voorzitter van de raad € 21.850,-.

In verband met het uitoefenen van de functie is voor de commissarissen een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. De premie van deze verzekering komt voor rekening van Casade. Dat geldt ook voor de middelen die Casade de commissarissen ter beschikking stelt voor activiteiten op het gebied van professionalisering, educatie en evaluatie.

De totale over 2025 uitgekeerde bezoldiging aan commissarissen is opgenomen in de jaarrekening.

## 6.4 Vergaderingen

### 6.4.1 Vergader- en besluitenschema

De raad van commissarissen kwam in het verslagjaar negen keer bijeen met het bestuur:

Datum	Onderwerp	Besluit
9 januari	Ondernemingsplan 2025-2028	Kennisname
17 februari	Corap 2024-3 Managementletter 2024 Wijziging Investeringsstatuut Portfoliebeleid 2025-2035 Ondernemingsplan 2025-2028 Opleidingsplan RvC	Kennisneming Kennisneming Kennisneming Goedkeuring Goedkeuring Kennisneming
7 april	Strategische risico top-10 Nieuw risk- en controlsysteem Auditplan 2025 Wijziging Investeringsstatuut Fiscale strategie Stagerapport H. Oeloff	Themabijeenkomst: kennisname
26 mei	Klachten bij Geschillencommissie Jaarstukken 2024 Corap 2025-1 Woningverbetering Wijnruitstraat Waalwijk Aanpassing volmacht WSW Investeringsstatuut Risicobeheersing- en controlsysteem 2025 Auditplan 2025 Geschillencommissie en klachten over 2024	n.v.t. Goedkeuring Kennisneming Kennisneming Goedkeuring Goedkeuring Kennisneming Kennisneming Kennisneming
30 juni	Addendum vastgoedbezit bestuurder Visitatierapport	Vaststellen Kennisneming
13 oktober	Corap 2025-2 Overzicht adviezen SHC Visie wonen, welzijn en zorg Selectie accountant Haalbaarheidsbesluit Landgoed Driessen Waalwijk Woningverbetering Pruiengaarde e.o. Dongen Woningverbetering Bevrijdingsbuurt Waalwijk Projectplan cultuurontwikkeling	Kennisneming Kennisneming Vaststelling Goedkeuring Goedkeuring Goedkeuring Goedkeuring Goedkeuring Kennisneming
27 oktober	Zelfreflectie met externe begeleiding	
24 november	Begroting 2026 Ontstentenis of belet van commissarissen Bezoldiging 2026 bestuurder Bezoldiging 2026 commissarissen De Els haalbaarheidsbesluit Profielchets nieuwe commissaris Overzicht nevenactiviteiten en deelbelangen Medewerkerstevredenheidsonderzoek	Goedkeuring Goedkeuring Goedkeuring Goedkeuring Goedkeuring Goedkeuring Goedkeuring Kennisneming
15 december	Digitale transformatie Procesmanagement Dagelijks onderhoud Jaarlijkse gesprek RvC met OR Jaarlijkse gesprek RvC met MT	Themabijeenkomst: kennisdeling

### 6.4.2 Overleg met belanghebbenden

Om de toezichthoudende taak in brede zin te kunnen uitoefenen hebben we jaarlijks overleg, buiten aanwezigheid van het bestuur, met andere gremia over de ontwikkelingen in de sector, regionale en lokale ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de corporatie.

- *Overleg met de controller*

Het jaarlijks overleg met de controller is door onvoorziene omstandigheden verplaatst naar begin 2026. Ad hoc heeft er wel overleg plaatsgevonden met de controller, bijvoorbeeld om zijn advies in te winnen bij de selectie van een nieuwe accountant.

- *Overleg met de huurdersorganisatie*

Het overleg met de huurdersorganisatie SHC verloopt via de commissarissen die op voordracht van de SHC zijn benoemd. Op de agenda van het overleg tussen de SHC en de huurderscommissarissen in 2025 stonden onder andere de huurverhoging, de samenwerking met de bestuurder en de nieuwe organisatiestructuur rond huurdersparticipatie.

- *Overleg met de ondernemingsraad*

In het overleg tussen de ondernemingsraad en de raad werd onder andere gesproken over de samenwerking met de bestuurder, de ervaringen met het cultuurtraject en het medewerkerstevredenheidsonderzoek, werkdruk onder managers en de reorganisatie en het afgesproken sociaal statuut.

- *Overleg met het managementteam*

In het overleg van de raad met het managementteam is gesproken over de ervaringen met het cultuurtraject en het medewerkerstevredenheidsonderzoek en de werkdruk onder de managers.

## 7. Slotwoord

### 7.1 Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2025 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. EY Accountants B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. We kunnen ons verenigen met het verslag van het bestuur, verlenen het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stellen de jaarrekening vast.

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

### 7.2 Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de raad van commissarissen van Casade.

P.S. van Gennip, voorzitter

Drs. M.E. Bouwman, vicevoorzitter

R.T. Wingens

A.A.J. van Heumen

J.M.S. Valk

Kaatsheuvel, 8 juni 2026

## Financieel verslag

### 1. Financieel beleid

Het verslag van het volkshuisvestelijke jaar laat zien dat we volop in ontwikkeling zijn. Om hierin optimaal te opereren, balanceren we continu tussen het waarborgen van financiële stabiliteit en het realiseren van de maatschappelijke doelen

Daarbij laat het financiële jaarverslag van 2025 een sterk positief resultaat zien. Dit komt door specifieke eisen van waarderinggrondslagen. Hieronder gaan we specifiek in op de verschillende aspecten van de financiële activiteiten:

#### **Realisatiegraad kasstromen investeringen woningverbeteringen en nieuwbouw van 45% in 2025**

De totale investeringen zijn gedaald van € 72,4 miljoen in 2024 naar € 37,0 miljoen in 2025. Voor 2025 hadden we de kasstromen investeringen begroot op € 81,5 miljoen. Dit betekent een realisatiegraad op kasstromen van 45%. Vier grote projecten (Park Vossenbergh, Park Wijtenburg, Bloemwaard en Borksesticht) liepen door externe omstandigheden vertraging op vanaf het 4<sup>e</sup> kwartaal 2024. Inmiddels zijn alle projecten vlot getrokken en wordt er op drie projecten gebouwd.

#### **Positief jaarresultaat van € 191,7 miljoen**

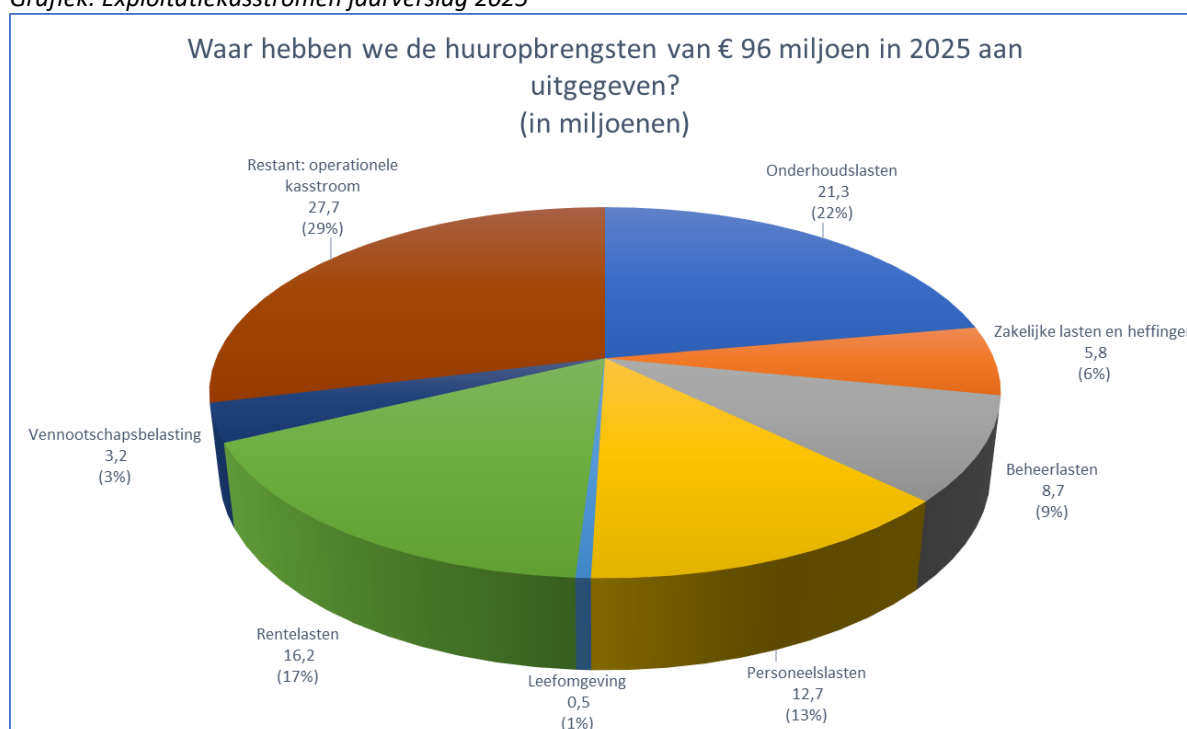
Als corporatie hebben wij geen winstoogmerk, maar streven wij continuïteit na in het aanbod van het sociale vastgoed. Aangezien wij ons vastgoed waarden tegen de marktwaarde zorgen de marktontwikkelingen tot een stijging van het resultaat. De 'winst' is voornamelijk het gevolg van waardeveranderingen. Dit betekent dat woningen die Casade beheert meer waard zijn geworden. Door die stijging is het bedrijf meer waard geworden. Deze toename in waarde zorgt voor 'winst' zonder dat er direct meer geld binnen is gekomen.

In 2025 hebben wij door waardeverandering een bedrag van € 161 miljoen (2024: € 346 miljoen) ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Dit, samen met andere posten, leidt tot een positief jaarresultaat van € 191,7 miljoen.

#### **Kasstromen, afname uitgaven onderhoud**

In 2025 zijn de operationele kasstromen gestegen naar € 27,7 miljoen (2024: € 16,4 miljoen). De voornaamste reden voor deze stijging is een daling in de onderhoudslasten van € 9,1 miljoen.

Grafiek: Exploitatiekastromen jaarverslag 2025



De uitgaande geldstromen in 2025:

	<b>Uitgaand</b>
Aflossing leningen	- € 1,0 miljoen
Investerings nieuwbouw en woningverbeteringen	- € 35,0 miljoen
Aankoop	- € 2,0 miljoen
Terugkoop VoV + kantoor + overige	- € 7,4 miljoen
<b>Totaal uitgaand</b>	<b>- € 45,4 miljoen</b>

De uitgaande geldstromen financieren we op de volgende wijze:

	<b>Inkomend</b>
Operationele kasstromen	€ 27,7 miljoen
Verkoop woningen (regulier, VoV en grond)	€ 20,4 miljoen
Nieuwe leningen	€ 10,0 miljoen
FVA	€ 0,6 miljoen
<b>Totaal inkomend</b>	<b>€ 58,7 miljoen</b>

De liquide middelen zijn gestegen met € 13,3 miljoen. Eind 2025 hadden we nog een tegoed van € 33,2 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen is 20,2 jaar (2024: 20,5 jaar). De rentevoet is in 2025 gedaald van 3,07% naar 2,88%.

### Financiële kengetallen blijven voldoen

Om financieel gezond te blijven sturen we op de financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Daarnaast vindt ook toetsing plaats aan de kengetallen zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onze kengetallen voor 2025 en 2024 zijn:

Kengetal	2025	2024	Normen WSW
ICR	2,67	2,02	> 1,4
LtV	43,6%	47,5%	< 85%
Solvabiliteit	50,6%	46,1%	> 15%
Dekkingsratio	24,6%	29,5%	< 70%

De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we nadrukkelijk op investerings- en desinvesteringskasstromen.

### ICR stijgt in 2025

De Interest Coverage Ratio (ICR) lag met 2,67 in 2025 hoger door hogere huuropbrengsten en lagere uitgaven aan onderhoud.

### Beleidswaarde stijgt in 2025

In 2025 stijgt de beleidswaarde met € 125,6 miljoen van € 1,158 miljard naar € 1,283 miljard. Hierdoor daalt de LtV naar 43,6% (2024: 47,5%).

### Toekomstige regelgeving

In 2026 zullen er wijzigingen in de Woningwet, het Btiv en in de Rtiv plaats vinden die regelen dat toegelaten instellingen met ingang van boekjaar 2026 hun vastgoed in de jaarrekening tegen beleidswaarde moeten waarderen (in plaats van huidige waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Dit betreft een stelselwijziging en zal daarmee een materieel effect hebben op de jaarrekening 2026. Naast een impact op het vastgoed in exploitatie en het eigen vermogen zal deze stelselwijziging naar verwachting ook leiden tot grotere onrendabele toppen en een significant lagere zichtbare solvabiliteit. De invloed op de ratio's zal naar verwachting beperkt zijn aangezien de LTV en solvabiliteit tenslotte al bepaald werden op basis van de beleidswaarde.

## 1.1. Resultaat 2025

Het resultaat 2025 is € 191,7 miljoen positief. Het resultaat 2024 bedraagt € 402,5 miljoen positief. De daling van het resultaat met € 210,8 miljoen is als volgt nader te specificeren (x € 1.000):

	2025	2024	Toe-/afname
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	50.838	37.321	13.517
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.689	7.001	-1.312
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	160.198	376.909	-216.711
Overige activiteiten	-222	-54	-168
Overige organisatiekosten	-255	-238	-17
Leefbaarheid	-1.454	-1.615	161
Financiële baten en lasten	-15.261	-14.930	-331
Belastingen	-7.841	-1.879	-5.962
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>191.692</b>	<b>402.515</b>	<b>-210.823</b>

### Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De toename van het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille met € 13,5 miljoen wordt met name veroorzaakt door:

- Hogere huuropbrengsten (+ € 5,4 miljoen)
- Lagere onderhoudslasten (+ € 8,3 miljoen)

### Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat verkoop vastgoedportefeuille is gedaald met € 1,3 miljoen.

### Waardeverandering vastgoedportefeuille

In 2025 is de waardeverandering vastgoedportefeuille uitgekomen op € 160,2 miljoen positief.

De afname van het resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 216,7 miljoen wordt met name veroorzaakt door:

- Lagere waardeverandering vastgoed in exploitatie van € 185,7 miljoen
- Hogere afwaardering vastgoedprojecten in ontwikkeling van € 30,2 miljoen

### Leefbaarheid

De kosten voor leefbaarheid zijn in 2025 € 161.000 lager dan in 2024 en komen uit op € 1,5 miljoen.

### Belastingen

In 2025 zijn de belastingen met € 6 miljoen toegenomen naar € 7,8 miljoen. Het jaar 2024 was een bijzonder belastingjaar vanwege een grote teruggave van vennootschapsbelasting die betrekking had op eerdere jaren.

## 1.2. Waardering van het bezit

Het vastgoed in exploitatie wordt berekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde geeft inzicht in de waarde waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

De waardering van het vastgoed in exploitatie is als volgt (x € 1.000):

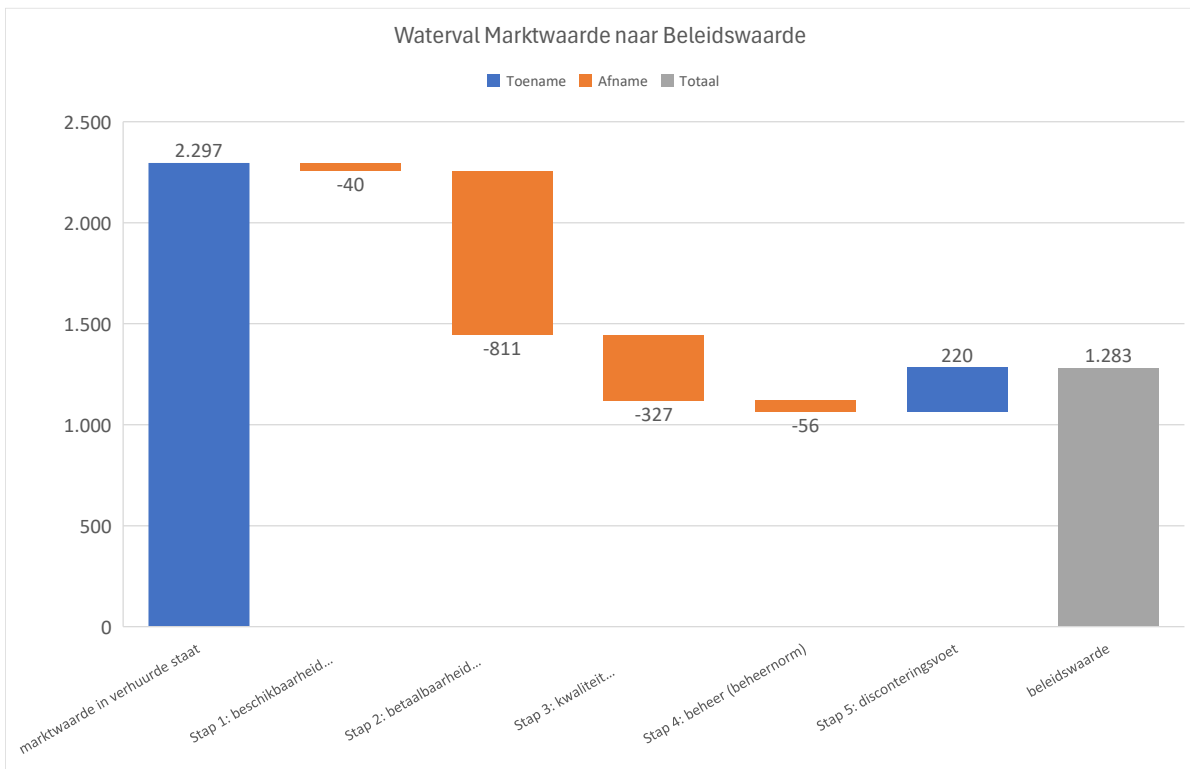
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
DAEB vastgoed in exploitatie	2.188.674	2.006.883
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	108.662	101.332
	<b>2.297.336</b>	<b>2.108.215</b>

Het beleid van Casade is gericht op het behouden van een sterke sociale voorraad en niet op de verkoop van de gehele vastgoedportefeuille. Voor inzicht in de verdien capaciteit op basis van het beleid van Casade is de beleidswaarde een indicator. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat. Bij de onderliggende kasstromen bij de beleidswaardeberekening wordt rekening gehouden met het maatschappelijke beleid van Casade. In het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW geldt dat de Loan to Value berekend wordt door de leningen te confronteren met de beleidswaarde.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt eind 2025 € 1.283 miljoen (eind 2024: € 1.158 miljoen). Dit is een toename van € 125,6 miljoen. Dit is deels door de autonome stijging van de marktwaarde. We zien een toename in Stap 1: beschikbaarheid naar € 40 miljoen negatief (2024: € 92 miljoen negatief). In Stap 2: betaalbaarheid, zetten we de commerciële markthuur om naar een sociale huurprijs. Deze stijgt tot -/- € 811 miljoen (2024: -/- € 695 miljoen). In Stap 3: kwaliteit, voegen we onze kwaliteitsnorm toe, deze ligt hoger dan de markt. Binnen stap 3 zien wij een daling van de negatieve waarde naar -/- € 327 miljoen (2024: € -/- 361 miljoen). In Stap 4 nemen we onze eigen beheernorm mee. De afslag op de beheernorm daalt naar -/- € 56 miljoen (2024: -/- € 62 miljoen). Als laatste stap voegen we de sociale disconteringsvoet toe, deze zorgt voor een stijging van € 220 miljoen (2024: € 259 miljoen).

Naar verwachting zal dus 56% (2024: 55%) van de marktwaarde in verhuurde staat als beleidswaarde worden gerealiseerd. De marktwaarde in verhuurde staat per eind 2025 bedraagt € 2.297 miljoen (eind 2024: € 2.108 miljoen). Onze maatschappelijke bijdrage is daarmee € 1.014 miljoen (eind 2024: € 950 miljoen). Zie ook de beleidsmatige beschouwing in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag.

In onderstaand overzicht zijn de stappen van marktwaarde naar beleidswaarde gepresenteerd:

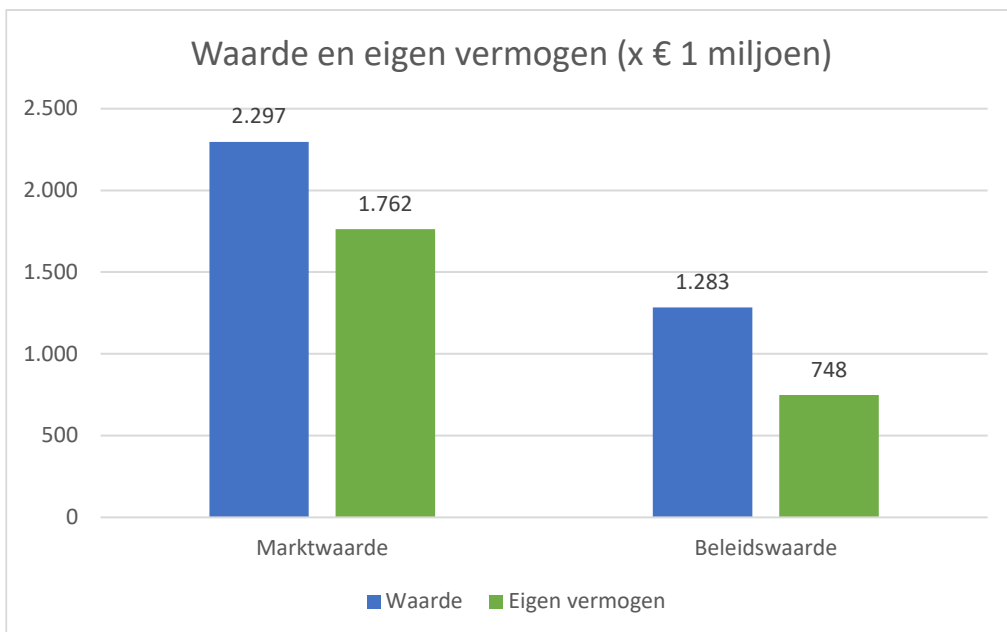


In onderstaand overzicht is bij verschillende waarderingen het eigen vermogen gepresenteerd.

Hierbij zijn de volgende waarderingen gepresenteerd:

- Marktwaarde in verhuurde staat      € 2.297 miljoen
- Beleidswaarde                              € 1.283 miljoen

Dit leidt tot het volgende overzicht:



Het eigen vermogen is dus sterk afhankelijk van de grondslag voor het waarderen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 1.762 miljoen. Als het huidige beleid van Casade uitgevoerd wordt, wordt dit eigen vermogen niet gerealiseerd. Hier is de beleidswaarde een betere waarde. Bij hanteren van de beleidswaarde is het eigen vermogen € 748 miljoen.

De waarde van het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking, bedraagt € 3.373 miljoen met als waardepeildatum 1-1-2025 (vorig jaar: € 2.939 met als waarde peildatum 1-1-2024).

### 1.3. Investeringen

Casade heeft de komende jaren een forse investeringsopgave, zowel in nieuwbouw als in de (energetische) verbetering van het woningbezit. Financiering vindt voor een belangrijk deel plaats uit de operationele kasstromen en opbrengsten uit woningverkopten.

Door voorzichtige uitgangspunten, een strak toetsingskader (investeringsstatuut) en stringente bewaking van projecten (zowel bij start als tussentijds) worden de risico's voor investeringen gemanaged.

### 1.4. Normen financieel beleid

In ons financieel beleid en in ons ondernemingsplan zijn de kaders vastgelegd voor een gezonde financiële positie. De financiële sturing vindt plaats op basis van kasstromen. Voor de bewaking van de financiële continuïteit sluiten we aan bij de kengetallen en normen, zoals beschreven in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen of de corporatie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren.

De beoordeling is gericht op drie onderdelen: liquiditeit (ICR), vermogen (LtV en Solvabiliteit) en onderpand (Dekkings- en onderpandsratio). Dit kader gaat uit van drie ratio's gericht op de continuïteit van de corporatie en twee ratio's gericht op discontinuïteit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de takken DAEB, niet-DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd. In het beoordelingskader worden twee waardebegrippen gehanteerd: de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde. In onderstaand schema zijn de ratio's en grenswaarden opgenomen:

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd
ICR	> 1,4	> 1,8	> 1,4
LtV	< 70%	< 70%	< 70%
Solvabiliteit	> 30%	> 30%	> 30%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandsratio (WSW)	n.v.t.	n.v.t.	< 70%

#### *Uitleg van de ratio's*

- De ICR is een liquiditeitsratio en maakt inzichtelijk of op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen gegenereerd worden om aan de renteverplichtingen te kunnen voldoen.
- De Loan to Value (LtV) is een vermogensratio en maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. Hierbij wordt als waarde (value) de beleidswaarde gehanteerd. Bij de

onderliggende kasstromen wordt rekening gehouden met het maatschappelijke beleid van Casade.

- De Solvabiliteit is de verhouding van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen bij waardering van het vastgoed op beleidswaarde.
- De Dekkingsratio is de verhouding tussen de marktwaarde van het schuldrestant van de leningen en de marktwaarde van het onderpand.
- De onderpand WSW-ratio bepaalt of in geval van dreigende discontinuïteit of de marktwaarde van het ingezette onderpand bij WSW voldoende is om de marktwaarde van de geborgde schuldpositie af te lossen. WSW berekent zelf deze onderpandsratio.

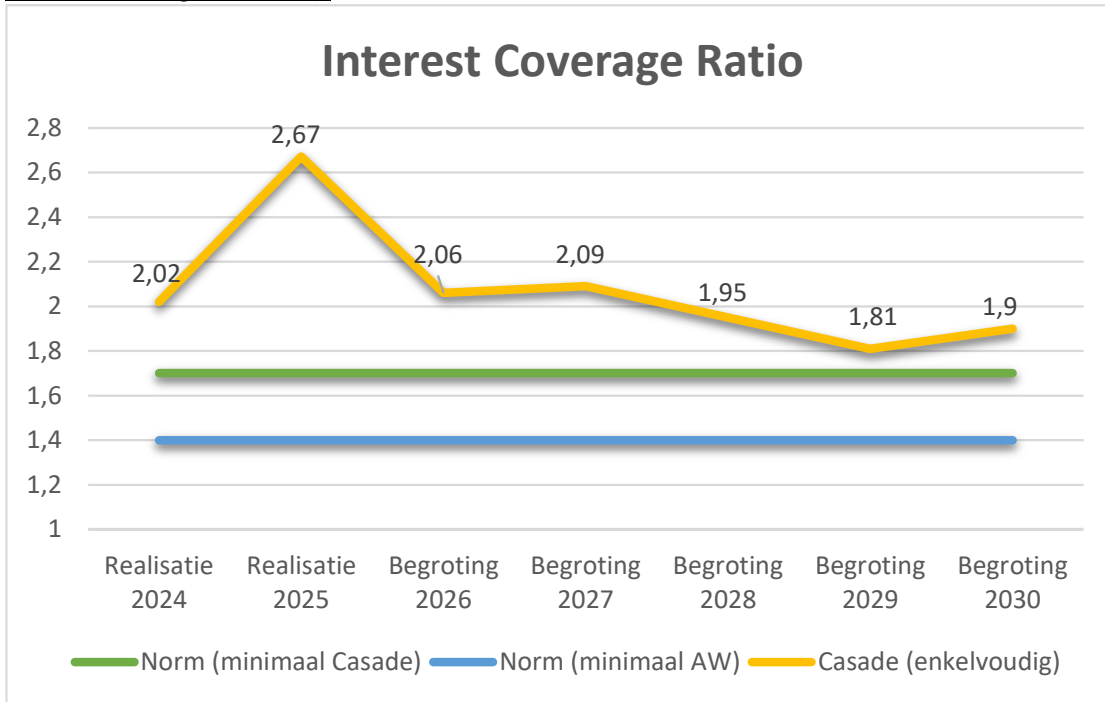
We sturen nadrukkelijk op deze kengetallen en er vindt periodieke rapportage plaats naar managementteam en raad van commissarissen. Uit deze rapportages blijkt dat Casade haar beleid en ambities kan realiseren binnen de gestelde financiële grenzen. Voor twee ratio's (ICR en LtV) wordt voor intern gebruik een scherpere signaleringsnorm gehanteerd. Deze dient als een beleidsmatige remweg.

Dit leidt op bedrijfsniveau (totaal DAEB en niet-DAEB) tot de volgende kengetallen:

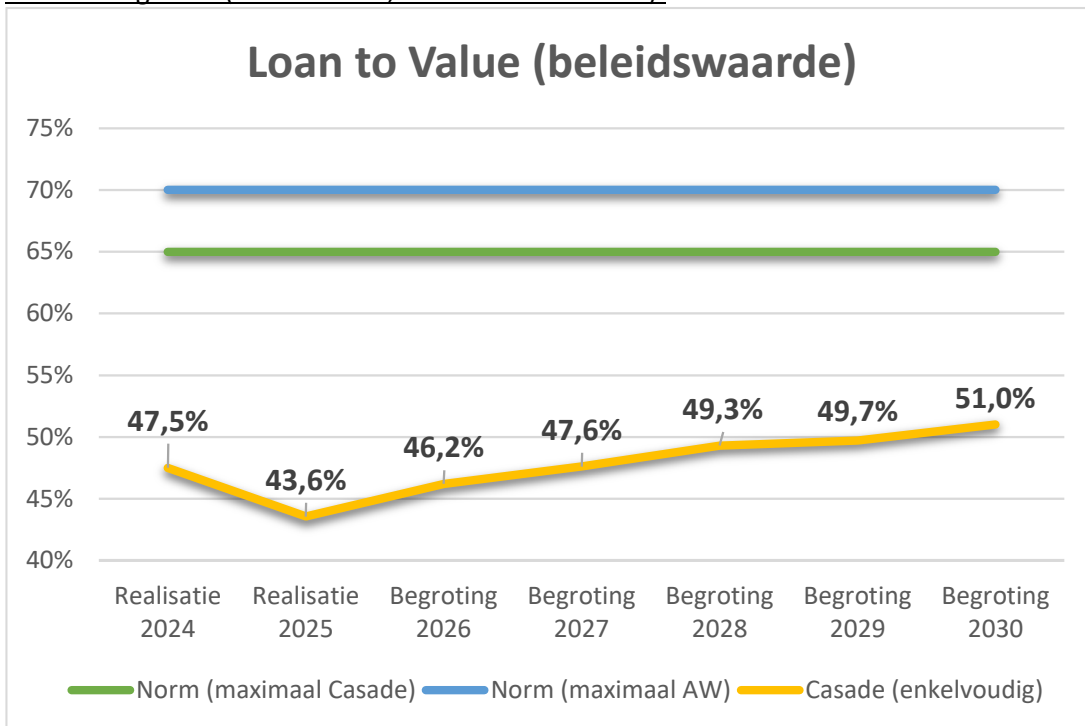
Indicator	Externe norm	Interne signalering norm	Casade 2025	Casade 2024	Casade 2023	Casade 2022	Casade 2021
Interest Coverage Ratio	minimaal 1,4 (DAEB: 1,4 niet-DAEB: 1,8)	minimaal 1,7	2,67	2,02	1,59	2,26	2,12
Loan to Value (op basis van beleidswaarde)	maximaal 70% (zowel DAEB als niet-DAEB)	Maximaal 65%	43,6%	47,5%	61,5%	42,2%	45,3%
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	minimaal 30% (zowel DAEB als niet-DAEB)		50,6%	46,1%	25,7%	47,5%	45,0%
Dekkingsratio (op basis van marktwaarde)	maximaal 70% (zowel DAEB als niet-DAEB)		24,6%	29,5%	31,1%	23,3%	31,2%

In de begroting 2026 en meerjarenraming 2027-2030 blijven we voldoen aan de gestelde normen uit het financieel beleid en daarmee ook aan de normen van Aw en WSW. Dit geldt zowel voor de DAEB- als niet-DAEB tak. In onderstaande overzichten uit de begroting 2026 zijn de externe normen per eind 2025 opgenomen.

Interestdekkingsratio (ICR):



Financieringsratio (loan to value, o.b.v. beleidswaarde):



## 1.5. WSW en Aw

### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Casade is voor haar activiteiten in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbaarheid van externe financiering. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt hierin een belangrijke rol. WSW verstrekt garanties aan de financiers, zodat corporaties de financiering af kunnen sluiten tegen relatief gunstige condities.

In april 2025 heeft WSW de laatste financiële beoordeling gestuurd. Deze beoordeling is gebaseerd op het jaarverslag 2023 en de dPi 2024. WSW heeft een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Het vrijgegeven borgingsplafond is in lijn met de financieringsbehoefte zoals opgenomen voor de jaren 2025-2026-2027. Het borgingsplafond ultimo 2025 is € 581,0 miljoen. Eind 2025 was voor € 566,8 miljoen aan geborgde leningen aangetrokken.

Het vastgestelde borgingsplafond stijgt gedurende de prognosejaren 2026 en 2027 naar respectievelijk € 644,6 miljoen en € 674,7 miljoen. Medio 2026 komt WSW met een nieuwe financiële beoordeling over jaarverslag 2024 en dPi 2025.

### **Autoriteit woningcorporaties**

Binnen het nieuw gezamenlijk beoordelingskader (Aw en WSW) richt Aw zich hoofdzakelijk op de beoordeling, in de vorm van een integraal toezicht, van de corporatie op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Daarbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen vanuit wetgeving en beleidsregels en het risicoprofiel van de corporatie. In 2025 heeft de Aw een basisbeoordeling uitgevoerd.

In haar Toezichtsbrief voor het jaar 2025 geeft de Aw het volgende aan:

Aw concludeert dat de risico-inschatting voor Casade laag is op de onderdelen van het beoordelingskader.

Hieronder de afspraken, zoals opgenomen in onze toezichtbrief van 22 oktober 2025 met daarbij de wijze van afhandeling.

- Graag ontvangt AW een afschrift van uw cultuurfoto 2025 als voorbereiding op ons onderzoek volgend jaar (2026).

Daarnaast ontving Casade van de Aw haar rechtmatigheidsoordeel over het verslagjaar 2024.

Hierbij is onder andere de rechtmatigheid beoordeeld van passend toewijzen en de Wet Normering Topinkomens (WNT). De Aw maakt bij de definitieve uitkomsten geen opmerking.

## 2. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Het intern risicobeheersings- en controlesysteem is een gestructureerd systeem dat gehanteerd wordt om Casade te laten functioneren in overeenstemming met de uitgezette strategie en om de naleving van wet- en regelgeving te waarborgen. Dit systeem maakt onderdeel uit van het planning- en controlproces. De geactualiseerde opzet hiervan is in april 2025 besproken in een thema bijeenkomst met de raad van commissarissen en is vastgesteld in de raadsvergadering van mei 2025. Hierbij is ook het auditplan 2025 besproken.

## 3. Treasury

### 3.1. Derivatens

De marktwaarde van de derivatenportefeuille, met een hoofdsom van € 30 miljoen, bedraagt per ultimo 2025 € 1,3 miljoen negatief (2024: € 1,9 miljoen negatief). Casade loopt geen liquiditeitsrisico's, er zijn geen bijstortverplichtingen op de derivaten.

### 3.2. Financiering en renterisico

De totale schuldrest van de leningen o/g bedraagt per eind 2025 € 561,2 miljoen (2024: € 554,5 miljoen).

De gemiddelde rentevoet bedraagt per eind 2025 2,88% (2024: 3,07%). De resterende gemiddelde looptijd van de leningen in portefeuille bedraagt eind 2025 20,15 jaar (2024: 20,51 jaar).

Het renterisico als gevolg van eindaflossingen en renteconversies blijft ruimschoots onder de renterisiconorm van maximaal 15% per jaar.

In 2025 zijn de volgende nieuwe leningen afgesloten:

Nr.	Type	Hoofdsom	Storting	Einddatum	Looptijd	Tarief
1	Fixe	€ 10 mln.	19-02-2025	19-02-2069	44 jaar	2,654%

### 3.3. Interne organisatie treasury

In het treasurystatuut zijn de kaders vastgelegd rondom de totstandkoming van de besluitvorming. Alle derivaten van Casade zijn aflopend en er zijn geen open posities. In 2012 is door het bestuur en de raad van commissarissen het besluit genomen geen nieuwe derivaten af te sluiten. Dit uitgangspunt is ook vastgelegd in het treasurystatuut.

Nadere informatie over financiële instrumenten is opgenomen in de jaarrekening.

## 4. Risicomanagement

Casade is van mening dat een goed ontwikkeld risicomanagement bijdraagt aan het vermogen om doelstellingen op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze te realiseren. Hierdoor bereiken wij een hogere mate van stabiliteit en voorspelbaarheid van onze (financiële) resultaten. Casade werkt consequent aan de optimalisering van haar intern risicobeheersings- en controlsysteem en de actualisering van de (fraude)risico's die onze doelstellingen en onze integriteit kunnen belemmeren.

Binnen Casade ligt de verantwoordelijkheid voor risicomanagement op alle niveaus van de organisatie, van operationele medewerkers en leidinggevenden tot het bestuur en de raad van commissarissen. De organisatie onderkent een breed spectrum aan risico's, variërend van strategische, operationele en financiële risico's tot risico's met betrekking tot verslaggeving en naleving van wet- en regelgeving. In de benadering van risicomanagement wordt zowel aandacht besteed aan de 'harde' als de 'zachte' aspecten. Dit omvat enerzijds systemen, processen en procedures, en anderzijds organisatiecultuur en leiderschapstijl. Casade past hierbij een

geïntegreerde benadering toe, waarbij zowel hard controls (zoals formele structuren en richtlijnen) als soft controls (zoals gedrag, integriteit en voorbeeldgedrag) worden ingezet om risico's effectief te beheersen.

In 2025 is de strategie Casade 2025-2028 'De toekomst maken we samen' in werking getreden. In samenhang hiermee is de strategische risico-inventarisatie herijkt. Aan de hand van de bestaande risico-inventarisatie, de landelijke risico-inventarisatie voor woningcorporaties en eigen waarnemingen zijn risico's opnieuw geïnventariseerd. Ieder MT-lid heeft vervolgens kans en impact ingeschat van de strategische risico's die de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen zouden kunnen bedreigen. De uitkomsten hiervan zijn in het MT bediscussieerd, waarbij ingegaan is op onderlinge verschillen in scores en interpretaties. Na discussie is consensus gevonden in de wegging van ieder risico. Per risico is door de verantwoordelijke manager als risico-eigenaar een beheersstrategie vastgesteld en zijn beheersmaatregelen bepaald.

Onze maatschappelijke positie en het maatschappelijk vermogen waarmee wij werken, stellen grenzen aan de mate waarin wij als Casade risico's kunnen en willen nemen. De risicobereidheid van Casade is daarom over het algemeen laag. Wij zijn niet bereid om risico's te nemen die onze financiering in gevaar kunnen brengen. Wij voldoen structureel aan de ratio's die het WSW en de Aw verbinden aan financiële soliditeit en borging. De risicobereidheid van Casade bij risico's die ons maatschappelijke imago kunnen bedreigen, is eveneens laag. Alleen bij risico's in verband met belangrijke maatschappelijke opgaven is onze risicobereidheid hoger.

De belangrijkste risico's zijn die onze doelstellingen in gevaar brengen (de strategische risico's). We denken actief na over deze risico's en trachten deze zoveel als mogelijk te mitigeren. Zo werken we met een strategische risico top 10. Deze risico top 10 brengen we per ondernemingsplanperiode in beeld met externe referenten om te voorkomen dat we risico's missen. De risico's bespreken we met de raad van commissarissen.

Onderstaand een korte weergave van onze strategische risico top 10 en de beheersing hierop.

### **Huizen**

**1. *Het risico dat het ons niet lukt om de gewenste transformatieopgave tijdig te halen en mede hierdoor het aantal en type beschikbare huurwoningen niet overeenkomt met de behoefte.***

Dit risico wordt beheerst door strikt vast te houden aan het portfoliebeleid. De clusterstrategieën worden jaarlijks geactualiseerd en doorgerekend tot 2050 via de routekaart. Bij grote wijzigingen worden scenariodoorrekeningen gemaakt met sturing op financiële ruimte. Het investeringsproces wordt strak gemanaged via het investeringsstatuut en periodieke rapportages, waarbij maandelijks projectrisico's worden besproken. Contractafspraken met ketenpartners en gestructureerd overleg met gemeenten waarborgen de uitvoering. Om het tempo van de opgave te kunnen volgen wordt daarnaast ingezet op conceptwoningen en fabriekswoningen en op het aanbesteden van meerdere projecten vanuit één concept.

**2. *Het risico dat door netcongestie vertraging ontstaat in de realisatie van nieuwbouwplannen.***

De toenemende druk op het elektriciteitsnet vormt een concreet risico voor de tijdige realisatie van nieuwbouwprojecten. De beheersing richt zich op vroegtijdig afspraken maken met Enexis en gestructureerd overleg met de provincie en netbeheerder op projectniveau, zodat knelpunten in aansluitcapaciteit zo vroeg mogelijk worden gesignaleerd en opgelost.

### **Mensen en buurten**

**3. *Het risico dat we de toenemende kwetsbare doelgroep in de samenleving onvoldoende in beeld hebben en kunnen bedienen en hierdoor meer kans op veiligheidsincidenten ontstaat en de leefbaarheid onder druk komt.***

De beheersing van dit risico kent een brede set aan maatregelen die zich richt op gebiedsgericht werken en samenwerken in gebiedsteams, waarbij kennis van de wijk centraal staat. Medewerkers worden ingezet op preventief en aanwezig werken in de wijk. Per gebied worden gebiedsplannen en agenda's opgesteld die focus geven aan het werk en inzichtelijk maken welke buurten extra aandacht nodig hebben. Ontmoeting en sociale cohesie worden gestimuleerd door optimaal gebruik te maken van wijkinitiatieven en plekken in de wijk. Datagedreven werken via de gebiedsmonitor ondersteunt de signaleringsfunctie. Daarnaast wordt het proces rondom woonfraude en overlast continu verbeterd en worden afspraken met gemeenten gemaakt over de rol en inzet van zorgpartijen. Door training van medewerkers in onder meer het barrièremodel en ABCD-grondbeginselen wordt de professionaliteit in het wijkwerk versterkt.

### **Financieel gezond**

**4. Het risico van grote macro-economische en (geo)politieke gebeurtenissen, met als gevolg dat de rente, inflatie of kosten fundamenteel anders zijn dan gepland.**

Scenario-analyses staan centraal in de beheersing van dit risico. Bij de begroting en jaarrekening wordt een integrale doorrekening inclusief verschillende scenario's uitgevoerd, zodat tijdig kan worden bijgestuurd. Middels de CO2-routekaart wordt de investeringsplanning inzichtelijk gemaakt en aan de hand van scenario's beoordeeld. Het treasurystatuut, de treasurystrategie en het jaarplan inclusief aflossingstrategie bieden houvast, ondersteund door de instelling van een treasurycommissie. Het renterisico wordt gespreid tot idealiter de hoogte van de operationele kasstroom. Economische ontwikkelingen worden actief gevolgd zodat proactief kan worden gereageerd.

### **Huizen**

**5. Het risico dat we niet kunnen voldoen aan onze duurzaamheidsopgave of wettelijke verplichtingen.**

Dit risico wordt beheerst door een duidelijk duurzaamheidsbeleid, waarbij Casade de positie van vroege volgorde inneemt en actief onderzoek doet naar nieuwe initiatieven. Bij grote wijzigingen worden scenariodoorrekeningen gemaakt. De uitvoering wordt geborgd door contractafspraken met drie ketenpartners en een gestructureerd besluitvormingsproces met meerdere besismomenten. Er wordt gemeten en gestuurd op CO2-reductie, waarbij op basis van inzicht in het bezit de juiste keuzes worden gemaakt. De planning en control van het investeringsproces verloopt via het investeringsstatuut en periodieke rapportages.

### **Mensen en buurten**

**6. Het risico dat het ons niet lukt om actief woningzoekenden binnen een redelijke termijn te voorzien van een woning.**

We voegen woningen toe aan onze voorraad door middel van aankoop en nieuwbouw, waarbij we zorgen voor diversiteit in het woningaanbod met verschillende prijklassen. Ons woningruimteverdeelsysteem is afgestemd op de huidige vraag en we stimuleren actief doorstroming. Daarnaast maken we afspraken in regionaal verband over woningtoewijzing, oefenen we een adviesrol uit voor woningzoekenden en behouden we de startersregeling bij koop van een woning.

### **Samenwerking**

**7. Het risico dat de corporatie onvoldoende kennis in huis heeft om zichzelf te beschermen tegen technologische dreigingen van buitenaf.**

De beheersing van dit risico richt zich op meerdere lagen van informatiebeveiliging. Periodiek wordt een penetratietest uitgevoerd door een extern bureau en vindt een GAP-analyse op basis

van BIC plaats, resulterend in een verbeterplan. Bij externe leveranciers worden audits uitgevoerd op IT-veiligheid en worden eisen op grond van AVG en informatieveiligheid contractueel vastgelegd. Bewustwording bij medewerkers wordt gecreëerd door middel van phishing-simulaties en cursussen. Daarnaast zijn er calamiteitenplannen en beleidsdocumenten voor wachtwoorden, devicemanagement en informatieveiligheid opgesteld.

**8. Het risico dat de sector in toenemende mate afhankelijk wordt van data in haar sturing en de bedreigingen die dit met zich meebrengt.**

De beheersing richt zich op de ontwikkeling van één centraal dataplatform als bron van data. Er zijn een coördinerend business-analist en een data-engineer aangesteld met specifieke verantwoordelijkheden voor respectievelijk datakwaliteit en monitoring. Daarnaast wordt gewerkt aan het ontwerp van het proces databeheer, de ontwikkeling van kennis en vaardigheden bij medewerkers, sturing op centralisatie van data en de inrichting van nieuwe dashboards voor datasturing.

**9. Het risico dat het MT van Casade er onvoldoende in slaagt om de gewenste organisatieontwikkeling te begeleiden.**

Om dit risico te beheersen wordt focus gebracht op kritische processen die met voorrang geautomatiseerd moeten worden, inclusief de ontwikkeling van de benodigde vaardigheden bij medewerkers. Er is een proces van programmatisch werken opgezet op tactisch en operationeel niveau, in samenwerking met het MT op strategisch niveau. Een innovatieteam is opgericht om medewerkers vertrouwd te maken met AI en robotisering. Aanvullend wordt een leiderschapsprogramma opgezet met focus op organisatieontwikkeling.

## **Huizen**

**10. Het risico van onvoldoende voorbereid zijn op een toename van klimaatgerelateerde incidenten.**

Dit risico heeft ten opzichte van de vorige inventarisatie een hogere inschatting gekregen. De beheersing richt zich op het formuleren van beleid voor klimaatverandering inclusief een klimaatrisicoscan. Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met waterafvoer en wordt ingezet op biobased producten vanwege het gunstige effect op warmteregulatie. Bij huurders wordt bewustwording gestimuleerd rondom vergroening van tuinen.

Bovengenoemde risico's zijn de netto-risico's, dit zijn risico's waarbij rekening gehouden wordt met de van toepassing zijnde beheersingsmaatregelen. Onder elk risico is kort opgenomen hoe wij deze beheersen. Casade heeft bij elk risico de beheersingsmaatregelen beschreven en deze worden periodiek in het managementteam besproken. De grootste resultaten zijn te behalen in het beperken van de kans dat zich een strategisch risico voordoet. De impact is vaak meer een gegeven en is niet altijd even goed te beïnvloeden.

We bespreken de risico's en beheersingsmaatregelen periodiek binnen het managementteam en leggen daarover verantwoording af aan de raad van commissarissen.

Naast risicomanagement op strategisch niveau maken we op projectniveau voor nieuwbouw en vastgoedverbeteringen een afzonderlijke risico-inschatting (o.b.v. RISMAN-methode). In de viermaandelijke rapportage aan de raad van commissarissen besteden we daar aandacht aan.

Daarnaast worden belangrijke treasury-besluiten voorzien van een risicoparagraaf en van een advies van een externe treasury-adviseur.

Om het proces van risicomanagement te versterken is op strategisch niveau de opzet van ons interne risicobeheersing- en controlesysteem geformuleerd en is op tactisch niveau een auditplan opgesteld. Hierin staat beschreven welke interne controles er jaarlijks op welke processen en financiële transactiestromen plaatsvinden. Conform het auditplan worden op operationeel niveau

per proces/thema audits uitgevoerd. Uitkomsten hiervan worden besproken met de proceseigenaar om de beheersing waar nodig te verbeteren.

We geven op een gestructureerde wijze invulling aan compliance, dat wil zeggen het geheel van maatregelen dat zich richt op de implementatie en naleving van wet- en regelgeving en interne regels en besluiten om te voorkomen dat de reputatie, integriteit en betrouwbaarheid van Casade wordt aangetast.

## **5. Bestuursverklaring**

Het bestuur van Casade verklaart voorts dat:

- Casade haar middelen uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt;
- De raad van commissarissen op 8 juni 2026 het jaarverslag 2025 heeft vastgesteld;
- De accountant met betrekking tot de jaarrekening een goedkeurende controleverklaring heeft afgegeven en dat hij in zijn onderzoek heeft getoetst dat het bestuursverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

Dhr. E. H. Najja, directeur-bestuurder

## JAARREKENING 2025

## 1. Balans voor resultaatbestemming

### ACTIVA

(in duizenden euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.188.674	2.006.883
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	108.662	101.332
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	131.786	126.168
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>10.947</u>	<u>18.357</u>
	<b>2.440.069</b>	<b>2.252.740</b>
<b>Materiële vaste activa (2)</b>		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>9.586</b>	<b>9.462</b>
<b>Financiële vaste activa (3)</b>		
6. Latente belastingvordering(en)	3.816	4.874
7. Overige vorderingen	<u>790</u>	<u>794</u>
	<b>4.606</b>	<b>5.668</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraad (4)</b>		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.947	1.612
9. Overige voorraden	<u>-</u>	<u>1.433</u>
	<b>1.947</b>	<b>3.045</b>
<b>Vorderingen (5)</b>		
10. Huurdebiteuren	487	526
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.732	5.313
12. Overige vorderingen	144	159
13. Overlopende activa	<u>909</u>	<u>1.238</u>
	<b>3.272</b>	<b>7.236</b>
<b>Liquide middelen (6)</b>	<b>33.231</b>	<b>19.975</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><b>2.492.711</b></u>	<u><b>2.298.126</b></u>

**PASSIVA**

(in duizenden euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>Eigen vermogen (7)</b>		
14. Herwaarderingsreserve	1.363.430	1.208.065
15. Overige reserves	206.920	-40.230
16. Resultaat	<u>191.692</u>	<u>402.515</u>
	<b>1.762.042</b>	<b>1.570.350</b>
<b>Voorzieningen (8)</b>		
17. Voorziening onrendabele investeringen	<u>27.095</u>	<u>34.162</u>
	<b>27.095</b>	<b>34.162</b>
<b>Langlopende schulden (9)</b>		
18. Leningen overheid	4.931	5.113
19. Leningen kredietinstellingen	556.287	549.377
20. Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	123.177	118.597
21. Derivaten	<u>510</u>	<u>942</u>
	<b>684.905</b>	<b>674.029</b>
<b>Kortlopende schulden (10)</b>		
22. Schulden aan kredietinstellingen	3.272	1.247
23. Schulden aan leveranciers	2.839	3.392
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.501	3.301
25. Overige schulden	88	121
26. Overlopende passiva	<u>9.969</u>	<u>11.524</u>
	<b>18.669</b>	<b>19.585</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>2.492.711</u></u>	<u><u>2.298.126</u></u>

## 2. Winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

	2025	2024
27. Huuropbrengsten	90.823	85.402
28. Opbrengsten servicecontracten	3.859	2.832
29. Lasten servicecontracten	-3.276	-2.462
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.912	-7.963
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.106	-35.450
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.550	-5.038
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>	<b>50.838</b>	<b>37.321</b>
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.132	17.829
34. Toegerekende organisatiekosten	-137	-131
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.306	-10.697
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>5.689</b>	<b>7.001</b>
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.684	28.523
37. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	160.626	346.256
38. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.256	2.130
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>160.198</b>	<b>376.909</b>
39. Opbrengst overige activiteiten	340	339
40. Kosten overige activiteiten	-562	-393
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>-222</b>	<b>-54</b>
41. Overige organisatiekosten	-255	-238
42. Leefbaarheid	-1.454	-1.615
<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>214.794</b>	<b>419.324</b>

(in duizenden euro's)

2025

2024

	2025	2024
<b>Bedrijfsresultaat</b> (transporteren)	<b>214.794</b>	<b>419.324</b>
43. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	432	-109
44. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	629	750
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-16.322</u>	<u>-15.571</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten (15)</b>	<b><u>-15.261</u></b>	<b><u>- 14.930</u></b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>199.533</b>	<b>404.394</b>
47. Belastingen	<u>-7.841</u>	<u>-1.879</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b><u>191.692</u></b>	<b><u>402.515</u></b>

### 3. Kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

	2025	2024	
<b>Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huren	91.835	85.935	
Vergoedingen	3.462	3.562	
Overige bedrijfsontvangsten	56	50	
Renteontvangsten	629	749	
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>95.982</b>	<b>90.296</b>	
<b>Uitgaven:</b>			
Personeelsuitgaven	12.396	11.242	
Onderhoudsuitgaven	21.290	30.379	
Overige bedrijfsuitgaven	14.531	15.168	
Rente uitgaven	16.199	15.465	
Sectorspecifieke heffing	254	232	
Verhuurderheffing	-	-	
Leefbaarheid	441	453	
Vennootschapsbelasting	3.155	899	
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>68.266</b>	<b>73.838</b>	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>27.716</b>	<b>16.458</b>	
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	15.970	17.835	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	4.392	3.446	
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>20.362</b>	<b>21.281</b>	
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	22.864	49.132	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.110	21.950	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.045	1.293	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	6.008	4.781	
Investerings overig	1.089	6.802	
Externe kosten bij verkoop	322	332	
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>44.438</b>	<b>84.290</b>	
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-24.076</b>	<b>-63.009</b>	

<b>FVA</b>			
Ontvangsten overig	636		156
Uitgaven overig	<u>-</u>		<u>-</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>		<b>636</b>	<b>156</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>		<b>-23.440</b>	<b>-62.853</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand:</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000		60.000
<b>Uitgaand:</b>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	<u>1.020</u>		<u>5.997</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>8.980</b>	<b>54.003</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b><u>13.256</u></b>	<b><u>7.608</u></b>
Liquide middelen per 1 januari		19.975	12.367
Liquide middelen per 31 december		33.231	19.975

## 4. Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

Stichting Casade (hierna Casade) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Waalwijk. Casade is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 18111768. Het feitelijk actieve werkgebied bestaat uit de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt op 8 juni 2026.

### Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

### Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

### Regelgeving

Stichting Casade heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

### Oordelen, schattingen veronderstellingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Casade zich diverse oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

### Schattingen en veronderstellingen

Casade maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

#### Klimaatgerelateerde zaken

Casade houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor de groep door zowel fysieke als transitierisico's meegenomen.

De huidige veronderstelling van de groep is dat het huidige bedrijfsmodel en producten welke de groep aanbiedt nog steeds levensvatbaar zullen zijn in de transitie naar een duurzame economie. Wel wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en

veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten. Ook al hebben klimaatgerelateerde risico's nog geen significante impact op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening, de groep monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn:

- Gebruiksduur van materiële vaste activa. De gebruiksduur en/of de restwaarde van een materieel vast actief wordt uitsluitend opnieuw beoordeeld indien zich wijzigingen in de omstandigheden voordoen of nieuwe informatie beschikbaar komt ten aanzien van de resterende gebruiksduur en/of de restwaarde. De groep houdt hier rekening met klimaatgerelateerde zaken, zoals klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en andere wetgeving die mogelijk het gebruik van bepaalde activa beperken, of significante investeringen vereisen in bepaalde activa.
- Bijzondere waardeverminderingen van niet financiële vaste activa. Bij het bepalen van de realiseerbare waarde van een actief of een groep van activa wordt in dergelijke gevallen de bedrijfswaarde ingeschat. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen die op diverse wijzen worden beïnvloed door met name transitierisico, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en mogelijke veranderingen in vraag naar producten en diensten die de groep aanbiedt. Ook al is momenteel de veronderstelling dat geen enkele klimaatgerelateerde aanname significante impact heeft op de bepaling van de bedrijfswaarde, houdt de groep wel rekening met bijvoorbeeld toekomstige verwachtingen omtrent verwachte stijgende vraag naar producten en diensten die aangeboden worden, waaronder het duurzaamheidsportaal.
- Bepaling van reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) van vastgoedbeleggingen. Voor vastgoedbeleggingen houdt de groep rekening met fysieke- en transitierisico's en in hoeverre marktparticipanten rekening houden met deze risico's in het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De groep veronderstelt dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering van vastgoedbeleggingen. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Voor Casade kunnen klimaatgerelateerde risico's een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. De groep monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. De groep heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

#### **Herwaardering en vastgoedbeleggingen**

Casade waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige

kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. Casade heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde van een deel van het bezit (full-waardering). De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

#### **Bijzondere waardeverminderingen – afwaardering onrendabele toppen**

Casade beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft geresulteerd in een bijzondere waardevermeerdering van € 0,1 miljoen in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroom-genererende eenheid per 31 december 2025, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

### **Schattingswijziging**

In het verslagjaar hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan.

### **Salderen**

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

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

### **Financiële instrumenten**

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

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

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

## 5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### Vastgoedbeleggingen

#### (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

##### *Complexindeling*

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

##### *Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed*

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

##### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Casade hanteert de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering van toepassing zijn. De marktwaarde in de basisversie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaatgerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaatgerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaatgerelateerde zaken.

Voor BOG, MOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Casade verplicht de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. Bij de waardering van dit vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de

basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

#### *Onderhoud*

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

#### *Verbetering*

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

#### *Ingrijpende verbouwing*

Er is sprake van een ‘ingrijpende verbouwing’ als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn zoals hierboven opgenomen onder de kopjes “Onderhoud” en “Verbetering”.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierboven beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven

verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

#### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met het effect van de belastingdruk op de ongerealiseerde herwaardering.

#### *Afschrijvingen*

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de balansdatum een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

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

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Casade wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Casade een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### **Herclassificatie van vastgoed**

Herclassificatie vindt plaats als sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele

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

- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
- bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

## Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Casade. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt uitgegaan van een 60-jarige exploitatie zonder eindwaarde.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur (ook wel beleidshuur) in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post “lasten onderhoudsactiviteiten” in de functionele winst- en verliesrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting waarbij zowel kortcyclisch als langcyclisch onderhoud zijn opgenomen. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 60 jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de ingerekende onderhoudslasten ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F-, en G-labels of achterstallig onderhoud.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd “lasten verhuur en beheeractiviteiten” in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

5. De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

De gehanteerde uitgangspunten ter bepaling van de beleidswaarde worden toegelicht bij de toelichting op vastgoedbeleggingen.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Casade heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

## **Materiële vaste activa**

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Over grond wordt niet afgeschreven. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## **Financiële vaste activa**

### **Overige financiële vaste activa**

#### *Latente belastingvorderingen*

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

### *Vorderingen*

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces .

## **Vorraden**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

### **Overige voorraden**

Onder de post overige voorraden zijn grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

### **Vlottende vorderingen**

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Casade, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

### **Bijzondere waardevermindering van financiële activa**

Casade beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde

kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien Casade op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde nominale disconteringsvoet voor belastingen is 2,14% (2024: 2,46%) en geeft de actuele marktrente weer. In de schatting van de toekomstige kasstromen is rekening gehouden met de inflatie en als de specifieke risico's van de verplichting. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als interest last verantwoord onder de financiële lasten. Overige voorzieningen wordt contant gemaakt met een disconteringsvoet gebaseerd op rentepercentage hoogwaardige obligaties.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Casade zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

## Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

### *Pensioenen*

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenvordering wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

## Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

## Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

## Derivaten en hedge accounting

Casade maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten in de vorm van renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

Casade scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen. Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedgerelatie en hedge-accounting kan worden toegepast (zie hierna onder "Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting") wordt het afgescheiden derivaat geclassificeerd als "Overige derivaten".

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Casade de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën:

### **Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting**

Casade past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Casade documenteert het volgende:

de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;  
de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.

Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.

Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.

Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.

Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst-en-verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegeven verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake

was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.

- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

### **Overige derivaten**

Overige derivaten met beursgenoteerde aandelen of obligaties als onderliggende waarde worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Baten en lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

### **Leasing**

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

## 6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van Casade en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

### Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Casade, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar. De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

### Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Casade neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie worden de kosten van een ontslag- of transitievergoeding opgenomen in een reorganisatievoorziening.

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

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Casade "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Casade verwerkt de overheidsheffingen zoals de onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties

worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

### **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **Belastingen**

#### **Acute belastingen**

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

#### **Latente belastingen**

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente

belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Casade, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van de voor Casade geldende netto-rente voor langlopende leningen. En rekening houdend met de termijn waarbinnen de waarderingsverschillen naar verwachting worden gerealiseerd. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Casade een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Casade. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

## **7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen, direct opeisbare deposito's en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

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

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

## 8. Toelichting op de balans

### Vastgoedbeleggingen (1)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.188.674	2.006.883
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	108.662	101.332
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	131.786	126.168
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.947	18.357
	<u>2.440.069</u>	<u>2.252.740</u>

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	<b>1. DAEB vastgoed in exploitatie</b>		<b>2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Boekwaarde 1 januari	2.006.883	1.637.265	101.332	88.920
Opleveringen	37.369	64.245	-	-
Opleveringen ORT	-5.411	-22.832	-	-
Initiële verkrijgingen	2.046	983	-	311
Latere uitgaven	5.108	17.591	1.624	397
Latere uitgaven ORT	-2.992	-15.210	-1.033	-331
Desinvesteringen	-8.216	-8.360	-	-
Buitengebruikstelling door sloop	-4.733	-11.208	-	-
Herclassificatie	608	2.173	-608	-3.193
Aanpassingen marktwaarde	158.012	342.236	7.347	15.228
Totaal mutaties	<u>181.791</u>	<u>369.618</u>	<u>7.330</u>	<u>12.412</u>
Boekwaarde 31 december	<u>2.188.674</u>	<u>2.006.883</u>	<u>108.662</u>	<u>101.332</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>1.256.369</u>	<u>1.112.198</u>	<u>39.579</u>	<u>35.495</u>

De opleveringen in 2025 betreffen 140 woningen en 75 parkeerplaatsen. De latere uitgaven betreft oplevering van 65 woningverbeteringen. De initiële verkrijgingen betreft de aankoop van 6 woningen. De desinvesteringen in 2025 betreft 41 verkochte woningen. In 2025 zijn er 35 woningen gesloopt.

	<b>3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		<b>4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Boekwaarde 1 januari:	126.168	112.978	18.357	14.311
Investeringen	3.810	3.073	33.002	69.946
Opleveringen	-	-	-34.665	-43.860
Desinvesteringen	-4.672	-3.372	-	-
Herclassificatie	-911	-	1.003	-459
Aanpassingen marktwaarde	8.208	14.362	-6.980	-21.069
Overige waardeveranderingen	-	-	230	-512
Overige mutaties	-818	-873	-	-
Totaal mutaties	<u>5.617</u>	<u>13.190</u>	<u>-7.409</u>	<u>4.046</u>
Boekwaarde 31 december	<u>131.786</u>	<u>126.168</u>	<u>10.947</u>	<u>18.357</u>
Aanschaffingswaarde 31 december	65.922	66.910	28.637	38.502
Cumulatieve herwaarderingen	65.864	59.258	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-	-17.690	-20.145
Boekwaarde 31 december	<u>131.786</u>	<u>126.168</u>	<u>10.947</u>	<u>18.357</u>

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op:

- Sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten;
- Herrubricering van woningen verkocht onder voorwaarden bij terugkoop;
- Herrubricering van vastgoed in ontwikkeling naar voorraden.

De overige mutaties bij de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben voornamelijk betrekking op de afkoop van koopgarantbepalingen.

De herclassificaties, voor zover het overhevelingen en sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, en de herrubricering van vastgoed in ontwikkeling naar voorraden hebben niet geleid tot een andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

Bij terugkoop van woningen vindt herrubricering plaats in samenhang met het afboeken van de terugkoopverplichting. De waarderingsverschillen zijn beperkt, afhankelijk van de aard van de verschillen worden deze verantwoord als verkoopresultaat of als niet gerealiseerde waardeveranderingen.

## 1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)	2025	2024	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	1.353.608	1.220.422	basis
Meergezinswoningen	827.249	778.767	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	23.006	21.552	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.035	1.009	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	81.445	76.381	full
Parkeergelegenheden	10.992	10.084	basis
<b>Totaal</b>	<b>2.297.336</b>	<b>2.108.215</b>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en schattingen. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow (DCF) methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. Sinds maart 2017 geldt er, onder bepaalde voorwaarden, voor gereguleerde woningen een verplichting de woning minstens zeven jaar door te exploiteren. Met deze verkoopbeperking is in de bepaling van de marktwaarde volgens het uitpondscenario rekening gehouden.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters:

<b>Parameters woongelegenheden</b>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	13,00%	6,60%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 569,07	Indexeren met loonontwikkeling						
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 558,41	Indexeren met loonontwikkeling						
Beheerkosten per vhe – Studenteenheid	€ 526,47	Indexeren met loonontwikkeling						
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 514,65	Indexeren met loonontwikkeling						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%						
Huurderving (% van de huursom)		1,0%						
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,0%						
OZB (% van WOZ-waarde)		0,1053% (DNG), 0,1432% (LOZ), 0,0875% (WW)						

De gemiddelde disconteringsvoet voor de gehele woningportefeuille bedraagt in 2025: 6,07% (2024: 6,55%).

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2024: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### **Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend**

##### **goed**

Instandhoudingsonderhoud BOG per m <sup>2</sup> BVO per jaar	€ 7,69	Indexeren met bouwkostenstijging
Instandhoudingsonderhoud MOG per m <sup>2</sup> BVO per jaar	€ 9,35	Indexeren met bouwkostenstijging
Mutatieonderhoud BOG per m <sup>2</sup> BVO per jaar	€ 12,90	Indexeren met bouwkostenstijging
Mutatieonderhoud MOG per m <sup>2</sup> BVO per jaar	€ 15,62	Indexeren met bouwkostenstijging
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. OZB (% van de WOZ)	0,13%	
OZB (% van WOZ-waarde)	0,2954% (DNG), 0,2600% (LOZ), 0,2443% (WW)	

#### **Parameters parkeergelegenheden**

Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats per jaar	€ 70,99	Indexeren met bouwkostenstijging
Instandhoudingsonderhoud per garagebox per jaar	€ 238,98	Indexeren met bouwkostenstijging
Beheerkosten per parkeerplaats per jaar	€ 35,49	Indexeren met bouwkostenstijging
Beheerkosten per garagebox per jaar	€ 48,51	Indexeren met bouwkostenstijging
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	

#### **Parameters intramuraal zorgvastgoed**

Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO per jaar	€ 12,42	Indexeren met bouwkostenstijging
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO per jaar	€ 15,62	Indexeren met bouwkostenstijging
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten incl. OZB (% van de WOZ)	0,35%	

#### **Inschakeling taxateur**

De woon- en parkeergelegenheden zijn ook in 2025 conform de basisversie van het handboek gewaardeerd. De rol van de taxateur is hier vervallen alsook de toepassing van vrijheidsgraden. Alleen de tiny woningen en -standplaatsen aan het Meulenpad in Sprang-Capelle zijn conform de full-versie van het handboek gewaardeerd.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed (BOG/MOG/ZOG) in exploitatie "full" getaxeerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het overige 2/3 deel krijgt een taxatie update van de externe taxateur. Hierdoor is gewaarborgd dat ieder complex minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd door een externe taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier, waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Casade en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### Toepassing vrijheidsgraden

Casade heeft voor de marktwaardering van haar BOG/MOG/ZOG vastgoedbezit en een deel van de woon- en parkeergelegenheden (tiny woningen en -standplaatsen) de full-versie van het handboek toegepast. Hieronder is een beschrijving opgenomen van de toegepaste vrijheidsgraden waarbij wordt ingegaan op de reikwijdte, de aard en de omvang.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden (tiny houses)	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De eindwaarde is ingeschat op basis van jaarlijkse afschrijving op de initiële stichtingskosten.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft normbedragen gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2024.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast, aangezien een uitpondscenario niet als realistisch wordt beschouwd voor tijdelijke wooneenheden.
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
Parkeergelegenheden (standplaatsen)	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuurstijging	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De eindwaarde is ingeschat als agrarische grond conform het vigerende bestemmingsplan.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft normbedragen gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2024.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast, aangezien een uitpondscenario niet als realistisch wordt beschouwd voor standplaatsen.

## Schattingen

Bij de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in exploitatie zijn door zowel de interne als externe taxateurs aannames en schattingen gehanteerd van de toekomstige marktontwikkelingen.

Afwijkingen van de werkelijke marktontwikkelingen, ten opzichte van deze ramingen, kunnen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Het handboek is op 15 maart 2026 vastgesteld en marktontwikkelingen in de periode tot en met de peildatum 31 december 2025, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ("leegwaardestijging"), zijn derhalve meegenomen in de bepaling van de parameters in het handboek.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningportefeuille, gewaardeerd volgens de DCF-methode basisversie handboek modelmatig waarden marktwaarde, de volgende gevoeligheidsanalyse gemaakt:

### 2025:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde <sup>2</sup>	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Onderhoud	Volgt uit handboek	+ € 100	-/- 29.222	-/- 1,27 %
Markthuur	Volgt uit handboek	+ 10%	95.825	4,17 %
Leegwaarde	Volgt uit handboek	- 10%	-/- 37.863	-/- 1,65 %
Disconteringsvoet	Volgt uit handboek	+ 0,5%	-/- 198.547	-/- 8,64 %

Ten aanzien van de effecten van mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde van de niet-woon portefeuille is vanwege de beperkte omvang geen gevoeligheidsanalyse gemaakt.

### 2024:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde <sup>3</sup>	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Onderhoud	Volgt uit handboek	+ € 100	-/- 17.677	-/- 0,84 %
Markthuur	Volgt uit handboek	+ 10%	45.150	2,14%
Leegwaarde	Volgt uit handboek	- 10%	-/- 101.546	-/- 4,82 %
Disconteringsvoet	Volgt uit handboek	+ 0,5%	-/- 104.537	-/- 4,96 %

<sup>2</sup> Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

<sup>3</sup> Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

## Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	2025	2024
DAEB vastgoed in exploitatie	1.201.764	1.081.922
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	81.579	75.800
<b>Totaal</b>	<b>1.283.343</b>	<b>1.157.722</b>
Marktwaaarde in verhuurde staat DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.297.335	2.108.215
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	1.013.993	950.942

## Uitgangspunten beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling beleidswaarde is de huidige marktwaaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vijf stappen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, meerjaren onderhoud en beheer, alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten en een sociale disconteringsvoet. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de "maatschappelijk bestemming" en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 1.2.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap	Effect op marktwaaarde			
			2025		2024	
			In duizenden €	In % van de reële waarde	In duizenden €	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat			2.297.336	100%	2.108.215	100%
Stap 1: beschikbaarheid	Hoogste van uitponden en doorexpluiten	Volledig doorexpluiten	-40.088	-1,7%	-91.770	-4,4%
Stap 2: betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur	-811.612	-35,3%	-694.857	-33,0%
Stap 3: kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids-onderhoudsnorm	-326.863	-14,2%	-361.149	-17,1%
Stap 4: beheer	Marktconforme beheernorm	Beleids-beheernorm	-55.628	-2,4%	-61.525	-2,9%
Stap 5: Disconteringsvoet	Sociale Disconteringsvoet		220.197	9,6%	258.808	12,3%
<b>Beleidswaarde</b>			<b>1.283.343</b>	<b>55,9%</b>	<b>1.157.722</b>	<b>54,9%</b>

Ten aanzien van stap 1 zijn de volgende modelmatige aanpassingen doorgevoerd:

- Het doorexploiteren scenario bepaalt de waarde.
- De correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 is opgeheven.
- De eeuwigdurende benadering is toegepast door de kasstromen vanaf jaar 15 door te laten lopen tot en met jaar 60.
- Geen eindwaardeberekening is toegepast.
- De overdrachtskosten zijn ingesteld op 0%.

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 724,94 per maand zijnde 61,7 % van de maximaal redelijke huur (2024 € 694,06 zijnde 60,1% van de maximaal redelijke huur).
- voor meergezinswoningen: € 685,92 per maand zijnde 71,3 % van de maximaal redelijke huur (2024 € 626,47 zijnde 65,6% van de maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 is het eigen onderhoudsbeleid gehanteerd wat afwijkt van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- a. Reparatie – en klachtonderhoud
- b. Mutatieonderhoud
- c. Contractonderhoud
- d. Planmatig onderhoud

In deze stap wordt het planmatig onderhoud uit de DCF-berekening van de marktwaarde vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsbegroting. De 60 jarige meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op complexniveau van de woningcorporatie vormt hiervoor de basis. Bij het opstellen van de MJOB houdt de woningcorporatie rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 31-12-2025.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar wanneer een onderhoudsuitgave zal plaats vinden is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren.

Ten aanzien van stap 3 zijn de ingerekende jaarlijkse onderhoudslasten per woning :

- € 3.134,- per verhuureenheid per jaar (2024 € 3.189,-).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- € 1.133,- per verhuureenheid per jaar (2024 €1.101,-).

Ten aanzien van stap 5 is de sociale disconteringsvoet:

- voor DAEB: 4,17%;
- voor niet-DAEB: 4,70%.

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

**2025:**

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
		x € 1.000	In % van beleidswaarde
Streefhuur	+ 5%	81.735	6,37 %
Lasten beheer	+ 5%	-/- 24.305	-/- 1,89 %
Lasten onderhoud	+ 5%	-/- 67.013	-/- 5,22 %

**2024:**

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
		x € 1.000	In % van beleidswaarde
Streefhuur	+ 5%	77.248	6,67 %
Lasten beheer	+ 5%	-/- 24.099	-/- 2,08 %
Lasten onderhoud	+ 5%	-/- 68.240	-/- 5,89 %

**Zekerheden en beperkingen**

Zonder toestemming van het WSW is het Casade niet toegestaan om woningen te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Het volledige bezit is als zekerheid gegeven aan WSW. Als gevolg hiervan zijn er geen woningen met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Casade betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Casade een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen' en activa.

**WOZ-waarde**

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
WOZ-waarde (DAEB en niet DAEB met peildatum 01-01-2025)	3.372.821	2.938.907

**3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 459 verhuureenheden opgenomen (2024: 469 eenheden). Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Het grootste deel van de contracten (2025: 314, 2024: 319) is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 30%. Hiervoor geldt een terugkoopplicht.

Voorts zijn een aantal contracten (2025: 133, 2024: 138) afgesloten vanuit het "Slimmer Kopen" principe. Hiervan geldt voor 1 contracten een terugkoopplicht en voor 132 contracten een terugkooprecht. Er zijn kortingen verleend tussen 10% en 30%. Aangezien deze transacties zijn te classificeren als financieringstransactie dient verwerking on-balance plaats te vinden.

Daarnaast zijn een beperkt aantal contracten (2025: 12, 2024: 12) afgesloten vanuit het "Koopcomfort" principe met terugkoopplicht: er zijn geen kortingen verleend en is er bij een reguliere verkoop een terugkoopplicht overeengekomen.

**4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. De waardering vindt plaats op verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde, de mutaties van de verwerkte onrendabele toppen zijn toegelicht onder de post 18. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw. De opleveringen in 2025 betreft viertal projecten waarbij 140 woningen zijn opgeleverd. Daarnaast zijn vijf projecten opgeleverd met 65 woningverbeteringen.

## Materiële vaste activa (2)

	<b>5. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	12.063	9.647
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.601	-6.071
Boekwaarde	9.462	3.576
<b>Mutaties boekjaar</b>		
Investerings	586	6.943
Verkrijgingsprijs desinvesteringen	-	-4.521
Afschrijving desinvesteringen	-	3.922
Afschrijvingen	-462	- 458
Totaal mutaties	124	5.886
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	12.649	12.063
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.063	-2.601
Boekwaarde	9.586	9.462

### Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsgebouwen                      lineair 40 jaar
- Installaties                              lineair 25 jaar
- Inventaris                                lineair 5-15 jaar
- Automatisering                         lineair 3-10 jaar

## Financiële vaste activa (3)

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	<b>6. Latente belastingvordering</b>	<b>7. Overige vorderingen</b>
<b>1 januari 2025</b>		
Boekwaarden	4.874	794
<b>Mutaties</b>		
Toevoegingen	-	-
Afloop / aflossing	-	-
Overige mutaties	-1.058	-4
Totaal mutaties	3.816	-4
<b>31 december 2025</b>		
Boekwaarden	3.816	790

- Latente belastingvorderingen en schulden:

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde wordt een latente belastingvordering of –schuld opgenomen. Een latente belastingvordering wordt gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening.

De latente vorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde op basis van een disconteringsvoet van 2,14% (2024: 2,46%).

De waarderingsverschillen en de daaruit voortvloeiende belastingvorderingen zijn als volgt toe te lichten:

a. Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 2.297,3 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 1.747,2 miljoen. Ultimo 2024 is dit € 2.108,2 miljoen, respectievelijk € 1.712,3 miljoen.

De passieve belastinglatentie is niet gevormd doordat Casade haar vastgoed blijvend blijft verhuren voor de doelgroep. De looptijd van het verschil is daarmee oneindig, waardoor de contante waarde nihil bedraagt. Uitzondering hierop zijn de woningen die de mogelijkheid hebben om fiscaal af te schrijven op de fiscale boekwaarde (binnen de beleidshorizon van 10 jaren) of door verkoop van de woning (binnen de beleidshorizon van 5 jaren). Na deze periode bestaat er onvoldoende zekerheid over de beschikbaarheid van toekomstige winsten voor verrekening.

Om die reden is alleen een actieve latentie gevormd indien sprake is van een fiscaal hogere waardering dan commercieel én dit verschil tot afwikkeling komt door fiscale afschrijving of verkoop.

b. Projecten in ontwikkeling

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering. Aangezien het uitsluitend vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie betreft, worden de verschillen bij oplevering niet gerealiseerd, maar doorgeschoven naar vastgoed in exploitatie. Aangezien de latentie voor vastgoed in exploitatie op nihil is gewaardeerd (zie voorgaande paragraaf), is de waardering hier eveneens nihil.

c. Vastgoed ten dienste van de exploitatie

De commerciële waardering is lager dan de fiscale waardering. Het moment van realisatie van dit verschil is onzeker. De latentie is gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale afschrijvingen in de komende 10 jaren. Fiscaal zijn in deze balanspost tevens de zonnepanelen opgenomen. Commercieel worden deze niet afzonderlijk gewaardeerd. In de berekende latentie is eveneens rekening gehouden met de verwachte afwikkeling van dit verschil in de komende 10 jaren.

d. Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie staat op voorhand niet vast. Om die reden is deze latentie gewaardeerd op nihil.

e. Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

f. Derivaten

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten of derivaten waarbij geen kostprijs hedge-accounting is toegepast) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten.

g. Fiscaal verrekenbare renteaftrekbeperking op basis van artikel 15b ATAD

Ultimo boekjaar is er voor een bedrag van 49,5 miljoen (2024: € 43,9 miljoen) aan verrekenbare fiscale rente op basis van ATAD artikel 15b. Deze rente is onbeperkt fiscaal verrekenbaar. De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt € 12,8 miljoen (2024: € 11,3 miljoen). In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord welke op basis van de contante waardering naar nihil tendeert.

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

### Specificatie latente belastingvorderingen en latente belastinglasten /-baten

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2025	2024	2025	2024
Latente belastingvorderingen:				
Fiscaal verrekenbaar verlies	-	-	-	-
Waarde van vastgoed in exploitatie (afschrijving)	3.442	4.417	-974	1.278
Waarde van vastgoed in exploitatie (verkoopvijver)	35	51	-16	-27
Waarde van leningen o/g en u/g	299	342	-43	-51
Waarde van derivaten	44	78	-33	10
Waarde van vastgoed t.d.v. exploitatie	-5	-14	9	-7
Vestia leningruil	-	-	-	-
Terugname afwaardering woz	-	-	-	-
<b>8. Totaal latente belastingvordering</b>	<b>3.816</b>	<b>4.874</b>	<b>-1.058</b>	<b>1.203</b>

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen per 31-12-2025 en de nominale waarderingsverschillen waarop deze zijn gebaseerd is als volgt:

#### Verloop overzicht jaarrekening 2025

	Jaar-rekening	Fiscaal	Belastbaar verschil	Verreken-baar verschil	Vpb nominaal tarief	25,8% waardering latente vordering / schuld	31-12-2024	gem lpt
Waarde van vastgoed in exploitatie (afschrijving)	2.297.336	1.747.207	-550.129		-141.933	3.442	4.417	10,0
Waarde van vastgoed in exploitatie (verkoopvijver)				40.862	10.542	35	51	5,0
Waarde van onderhanden projecten	-16.148	24.714				-	-	
Waarde van vastgoed t.d.v. exploitatie	9.586	9.519	-67		-17	-5	-14	10,0
Waarde minus verplichting VOV-woningen	8.609	-	-8.609		-2.221	-	-	
Waarde van leningen o/g en u/g	-564.490	-563.198		1.292	333	299	342	10,0
Waarde van derivaten	-510	-		510	132	44	78	10,0
	<b>1.734.383</b>	<b>1.218.242</b>	<b>-558.805</b>	<b>42.664</b>	<b>-133.164</b>	<b>3.816</b>	<b>4.874</b>	
						<b>3.816</b>	<b>4.874</b>	
						gewogen gem		<b>10,0</b>

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,14% (2024: 2,46%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latenties is 10 jaar (de gemiddelde looptijd betreft het gewogen gemiddelde. Voor de posten waarde van vastgoed in exploitatie, waarde van leningen en derivaten hanteren we een looptijd van 10 jaar. Van de latente belastingvordering wordt een bedrag van - € 0,6 miljoen naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

### 7. Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Startersleningen	790	790
Te vorderen subsidies	-	4
	<b>790</b>	<b>794</b>

De startersleningen zijn verstrekte leningen aan kopers middels de Starters Rente Regeling.

## Vorraden (4)

### 8. Vastgoed bestemd voor verkoop

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Voorraad bestemd voor verkoop	1.947	1.612
Totaal	1.947	1.612

De voorraad bestemd voor verkoop betreft teruggekochte VoV woningen en overig vastgoed dat een verkoopbestemming heeft. Er zijn geen voorzieningen voor verwachte verliezen opgenomen.

### 9. Overige voorraden

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Overige voorraden	-	1.433
Totaal	-	1.433

De overige voorraden bestond uit 1 grondpositie die in 2025 als herclassificatie is verwerkt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (2024: 1 grondpositie).

## Vorderingen (5)

### 10. Huurdebiteuren

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Huurdebiteuren	1.061	970
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-575	-444
Totaal huurdebiteuren	486	526

#### *Verloop voorziening dubieuze debiteuren*

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Voorziening dubieuze debiteuren 1/1	444	423
Dotaties	260	254
Onttrekkingen	-129	-233
Voorziening dubieuze debiteuren 31/12	575	444

### 11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Te vorderen vennootschapsbelasting	1.732	5.313
Totaal	1.732	5.313

### 12. Overige vorderingen

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Overige vorderingen	144	159
Totaal	144	159

Onder de overige vorderingen zijn twee leningen begrepen die in 2002 resp. 2004 zijn verstrekt aan particulieren, in totaal € 85.000. Dit is een niet toegestane activiteit. In 2018 heeft Aw een gedoogbeschikking voor deze leningen afgegeven. Daarmee kunnen de betreffende leningen worden gehandhaafd.

### 13. Overlopende activa

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Overige	909	1.238

Totaal	909	1.238
--------	-----	-------

### Liquide middelen (6)

	31-12-2025	31-12-2024
Kas/bank/giro	33.231	19.975
Totaal	33.231	19.975

De volledige liquide middelen zijn direct opeisbaar.

### Eigen vermogen (7)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
14. Herwaarderingsreserve	1.363.430	1.208.065
15. Overige reserves	206.920	-40.230
16. Resultaat boekjaar	191.692	402.515
Stand 31 december	1.762.042	1.570.350

#### 14. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Woningen verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand 1 januari 2024	831.622	24.603	46.688	902.913
Mutatie uit overige reserves	285.210	10.999	14.186	310.395
Realisatie uit hoofde van verkoop	- 4.633	-108	-502	-5.243
Stand per 31 december 2024	1.112.199	35.494	60.373	1.208.065
Stand 1 januari 2025	1.112.199	35.494	60.373	1.208.065
Mutatie uit overige reserves	149.802	4.086	8.224	162.111
Realisatie uit hoofde van verkoop	- 5.632	-	-1.116	-6.746
Stand per 31 december 2025	1.256.369	39.579	67.482	1.363.430

De herwaarderingsreserve betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

#### 15. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt

	2025	2024
Stand 1 januari	-40.230	482.561
Toebedeeld resultaat voorgaand boekjaar	402.515	-217.639
Mutatie herwaarderingsreserve	-162.111	-310.395
Realisatie herwaarderingsreserve door verkopen	6.746	5.243
Stand 31 december	206.920	-40.230

#### 16. Bestemming van het resultaat

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 van € 191.692.000,- toe te voegen aan de overige reserves. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### Voorzieningen (8)

De mutaties van de voorzieningen kunnen als volgt worden toegelicht:

#### 17. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	34.162	85.874
Toevoegingen	9.651	8.197
Vrijval	-9.738	-38.840
Herclassificatie naar in ontwikkeling	-6.980	-21.069
<b>Stand per 31 december</b>	<b>27.095</b>	<b>34.162</b>

De post herclassificatie betreft oplevering van de nieuwbouwprojecten en woningverbeteringen. De post herclassificatie naar in ontwikkeling betreft de saldering van investeringen in projecten in 2025. De voorziening heeft voor € 15,4 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar en voor € 11,7 miljoen een looptijd langer dan 1 en korter dan 5 jaar.

### Langlopende schulden (9)

	<b>Stand 31 december 2025</b>	<b>Aflossingsverplichting 2026</b>	<b>Resterende looptijd 1 tot 5 jaar</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</b>	<b>Stand 1 januari 2025</b>
18. Leningen overheid	4.931	182	3.218	1.713	5.113
19. Leningen	550.846	2.863	55.928	494.918	543.709
19. Agio	5.441	228	765	4.676	5.669
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	123.177	-	-	123.177	118.597
21. Derivaten	510	-	-	510	942
<b>Totaal</b>	<b>684.905</b>	<b>3.272</b>	<b>59.910</b>	<b>624.994</b>	<b>674.029</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

## 18 en 19. Leningen overheid en kredietinstellingen

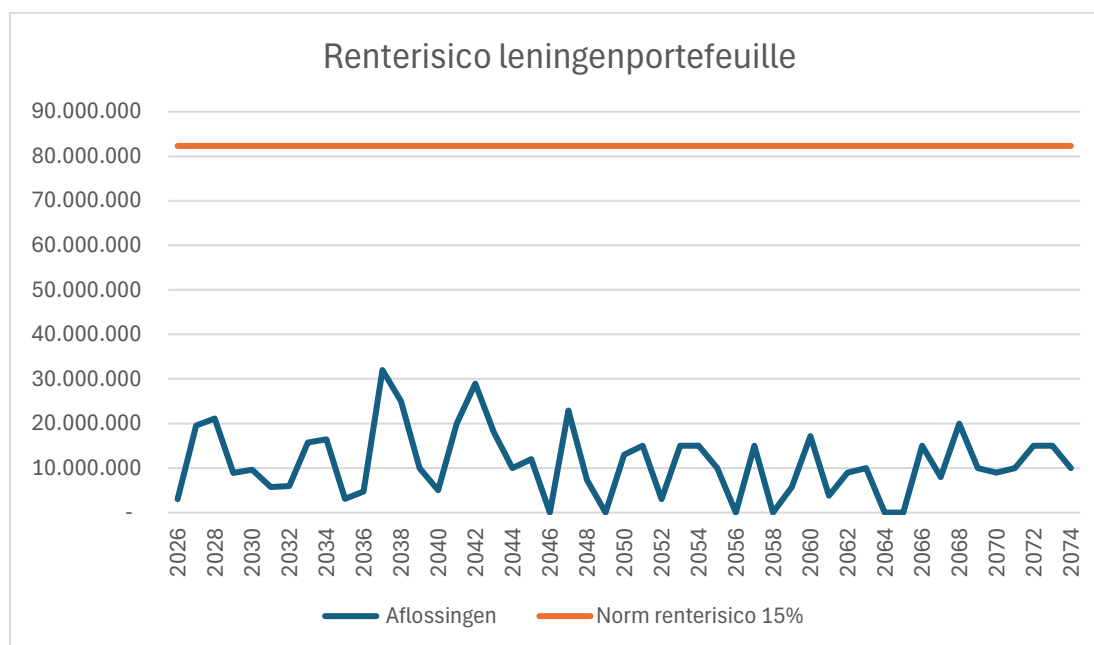
De mutaties in 2025 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Overheid	Krediet- instellingen	Agio	Totaal
Stand 1 januari 2025	5.113	543.709	5.669	554.491
Nieuwe leningen	-	10.000	-	10.000
Kortlopend deel 2026	-182	-2.863	-	-3.044
Oprenting/amortisatie	-	-	-228	-228
<b>Stand 31 december 2025</b>	<b>4.931</b>	<b>550.846</b>	<b>5.441</b>	<b>561.218</b>

Alle leningen zijn aangetrokken met borgstelling van de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, met gemeenten als achtervang.

De reële waarde van de langlopende leningen bedraagt € 548,0 miljoen (2024: € 611,2) en is gebaseerd op de rentecurve ultimo 2025. De reële waarde is exclusief de marktwaarde van afgesloten renteswaps.

De renterisico's in de leningenportefeuille ultimo 2025, als gevolg van contractueel overeengekomen aflossingen en renteaanpassingen voor de leningenportefeuille zijn als volgt:



De resterende gemiddelde looptijd van de leningen in portefeuille bedraagt 20,15 jaar (2024: 20,51 jaar).

## 20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2025	31-12-2024
<b>1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	78.826	79.816
Waardeverminderingen/vermeerderingen	39.771	27.628
	<u>118.597</u>	<u>107.444</u>
<b>Mutaties</b>		
Verkochte woningen	3.810	3.072
Teruggekochte woningen	-5.435	-3.237
Waardeverandering	6.952	12.143
Overige mutaties	-747	-825
	<u>4.580</u>	<u>11.153</u>
<b>31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	76.454	78.826
Waardeverminderingen/vermeerderingen	46.723	39.771
	<u>123.177</u>	<u>118.597</u>

De overige mutaties bij de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden heeft voornamelijk betrekking op de afkoop van koopgarant bepalingen.

## 21. Embedded derivaten

	2025	2024
Stand per 1 januari	942	833
Waardeveranderingen	-432	109
Stand per 31 december	<u>510</u>	<u>942</u>

Dit betreft een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract. De hoofdsom van de gekoppelde lening is € 3 miljoen en de looptijd is tot 1 juli 2052. De tegenpartij (ABN AMRO Bank) heeft het recht om de lening op 1 juli 2032 te verlengen tegen 4,55% of 3M Euribor, verlenging voor 20 jaar tot 1 juli 2052.

## Kortlopende schulden (10)

	31-12-2025	31-12-2024
22. Schulden aan kredietinstellingen, kortlopend deel van de langlopende schulden	3.272	1.247
23. Schulden aan leveranciers	2.839	3.392
24. Belasting en sociale premies	2.501	3.301
25. Overige schulden	88	121
26. Overlopende passiva	9.969	11.524
Totaal	<u>18.669</u>	<u>19.585</u>

## 26. Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
Transitorische rente leningen	6.314	6.118
Transitorische rente derivaten	124	51
Overige overlopende passiva	3.531	5.355
Totaal	<u>9.969</u>	<u>11.524</u>

## 9. Financiële instrumenten en risicobeheersing

### *Algemeen*

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

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

In het treasurystatuut van Casade staan de kaders omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders.

De primaire financiële instrumenten van Casade, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Casade is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Voor derivaten geldt dat Casade zich onverkort houdt aan de beleidsregels voor het gebruik financiële derivaten zoals vastgelegd in de Woningwet en uitgewerkt in het BTIV. In het treasurystatuut van Casade is als uitgangspunt vastgelegd dat er geen nieuwe derivatencontracten worden afgesloten.

Voorheen was het gebruik van de afscherpende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op kasstromen, afgesloten met kredietwaardige partijen (rating minimaal 'AA').

De gebruikte financiële instrumenten voldoen aan de toen geldende richtlijnen van het WSW.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Casade zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van Casade om deze risico's te beperken is als volgt.

### *Kredietrisico*

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Casade heeft haar leningen en derivaten verspreid over diverse instellingen. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan de kredietwaardigheidseisen (rating) zoals opgenomen in het treasurystatuut. Het kredietrisico bij huurdebiteuren is minimaal.

### *Liquiditeitsrisico*

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Casade en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Casade heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, wordt er gebruik gemaakt van twee leningen met een variabele hoofdsom, waardoor meer flexibiliteit ontstaat voor de invulling van de financieringsbehoefte.

Casade heeft een aantal derivatencontracten afgesloten zonder bijstortverplichting. Twee van deze contracten bevatten een breakclausule, op basis van een mutual break. Casade heeft ultimo 2025 geen liquiditeitsrisico's uit hoofde van derivatencontracten.

### *Valutarisico*

Casade verricht enkel transacties in euro's en loopt derhalve geen valuta risico.

### *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico)*

Casade loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor de vastrentende langlopende leningen loopt Casade het risico dat de reële waarde van leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. Casade heeft geen vastrentende vorderingen.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Casade risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).

Voor de overige schulden met variabele renteaftspraken is het kasstroomrisico volledig afgedekt door afgesloten renteswapcontracten, waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Casade loopt voor de vastrentende leningen is in onderstaand overzicht een indeling weergegeven naar rentepercentages en looptijden:

	0 tot 5 jr	5 tot 10 jr	10 tot 15 jr	15 tot 20 jr	20 tot 25 jr	>25 jr	Totaal
<0%	4.372	-	-	-	-	-	4.372
0% tot 1%	548	1.713	-	-	-	25.000	27.261
1% tot 2%	-	-	5.000	12.000	7.300	103.000	127.300
2% tot 3%	-	30.238	10.000	10.000	-	70.000	120.238
3% tot 4%	2.392	12.700	52.450	18.000	13.000	30.200	128.742
4% tot 5%	13.710	6.519	9.300	48.927	22.893	12.560	113.909
>5%	5.000	-	-	-	-	-	5.000
<b>Eindtotaal</b>	<b>26.022</b>	<b>51.170</b>	<b>76.750</b>	<b>88.927</b>	<b>43.193</b>	<b>240.760</b>	<b>526.822</b>

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen bedraagt gemiddeld 2,88% (2024: 3,07%)

### *Hedges*

#### *Hedge strategie*

Het huidige treasurystatuut staat het afsluiten van nieuwe rentederivaten niet toe. Daarvoor werd gebruik gemaakt van renteswaps om het risico van wijzigingen in de rentevoet af te dekken. Met een renteswap ontvangt Casade een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug. Als voorwaarde moest daarbij sprake zijn van een volledige effectieve hedge.

#### *Hedge accounting*

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past Casade in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het dekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

#### *Effectiviteit hedge-relatie*

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

### Renteswaps

Casade heeft een aantal payerswapcontracten afgesloten met de Deutsche Bank AG om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswaps stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, past Casade daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Voor deze swaps is geen bijstortverplichting overeengekomen.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille per ultimo 2025, naar looptijd en waarde, is als volgt:

**OVERZICHT RENTE SWAPS DEUTSCHE BANK AG**

Nr	Type	Coupon	Casade ontvangt	Startdatum	Einddatum	Volume x € 1.000	Marktwaaarde	
							31-12-2025	31-12-2024
1	Payer	4,025%	3M Euribor	1-10-2007	1-10-2027	15.000	-550	-775
2	Payer	4,120%	3M Euribor	3-11-2008	3-11-2028	15.000	-796	-1.099
<b>Totaal</b>						30.000	-1.346	-1.874

Aan de afgesloten renteswaps zijn de volgende variabel rentende leningen gekoppeld:

**ONDERLIGGENDE FINANCIERINGEN**

Nr	Geldgever	Type	Bedrag x € 1.000	Startdatum	Einddatum	Basis- rente	Opslag %
1-a	NWB	ROL	5.000	1-10-2007	1-10-2027	3M Euribor	-0,0225
1-b	NWB	ROL	10.000	1-10-2007	1-10-2027	3M Euribor	-0,0225
3	BNG	ROL	15.000	3-11-2008	3-11-2028	3M Euribor	0,4500
			30.000				

## 10. Niet in de balans opgenomen regelingen

### Obligo WSW

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt verzekerd door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 152.749,- voor Stichting Casade. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2025 heeft Stichting Casade een aangegane obligolening van € 14.764.000,- die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2025 is Casade verplichtingen aangegaan ten behoeve van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling ter grootte van € 30,6 miljoen.

Voor uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud is Casade per 31 december 2025 voor € 1,4 miljoen verplichtingen aangegaan, waar de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd en de openstaande termijnen nog niet op de balans zijn opgenomen.

### Terugkooprecht op woningen verkocht onder voorwaarden

Casade heeft het terugkooprecht op 48 woningen (2024: 56) die zijn verkocht onder voorwaarden en zijn gekwalificeerd als een verkooptransactie. Het betreft woningen die zijn verkocht onder het label Slimmer Kopen. Bij de verkoop is een lage korting verleend (0% tot 10%) waardoor deze transacties niet als financieringstransactie kwalificeren, maar als verkooptransactie. Bij het voornemen tot verkoop moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan Casade.

### Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, open een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2025 bedraagt het budget € 324.777 (31-12-2024 € 358.292).

### Verenigingen van eigenaren

Casade neemt deel in een aantal verenigingen van eigenaren. Gezien het beperkte belang van deelname zijn de vve's niet meegeconsolideerd.

### **Operationele leases**

De verplichtingen uit hoofde van operationele leases zijn als volgt te specificeren:

- Te betalen binnen één jaar € 157.050.
- Te betalen 2027-2030 € 307.592

Dit betreft operationele lease van bedrijfswagens. In 2025 is € 154.189 aan leasebetalingen in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## 11. Toelichting winst- en verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)

#### 27. Huuropbrengsten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Woningen en woongebouwen DAEB	85.851	80.369
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.202	3.111
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	582	552
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.378	2.880
	<u>92.013</u>	<u>86.912</u>
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-259	-254
huurderving wegens leegstand	-931	-1.256
Totaal	<u><u>90.823</u></u>	<u><u>85.402</u></u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,4 % (1 juli 2024: 4,3%).

#### 28. Opbrengsten servicecontracten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.859	2.832
Derving wegens oninbaarheid	-	-
Totaal	<u><u>3.859</u></u>	<u><u>2.832</u></u>

#### 29. Lasten servicecontracten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Servicecontracten	-3.276	-2.462
Totaal	<u><u>-3.276</u></u>	<u><u>-2.462</u></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

#### 30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Toegerekende organisatiekosten	-7.912	-7.963
Totaal	<u><u>-7.912</u></u>	<u><u>-7.963</u></u>

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

## Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Salarissen	-9.516	-8.502
Sociale lasten	-1.578	-1.388
Pensioenen	-1.170	-966
Overige personeelskosten	-399	-1.615
Totaal	<u>-12.663</u>	<u>-12.471</u>

Het aantal werkzame werknemers, berekend op fulltime basis bedraagt gemiddeld 140,54 fte (2024 134,58). Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem).

Ultimo boekjaar en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg het aantal fte:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Afdeling Directie	1,0	1,0
Afdeling Financiën en waardeinsturing	15,2	14,5
Afdeling Strategie en bedrijfsvoering	25,4	24,1
Afdeling Vastgoed	23,5	27,3
Afdeling Wonen	44,7	40,6
Afdeling Wijken	29,6	30,8
Totaal	<u>139,5</u>	<u>138,3</u>

## Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Casade is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- 1) Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- 2) De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- 3) Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Op 1 januari 2025 heeft het pensioenfonds de pensioenen kunnen verhogen dankzij de goede dekkingsgraad van het fonds. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de verhoging 2%. Voor actieve deelnemers was de verhoging 7,41%.

### Toerekening organisatiekosten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lonen en salarissen	-12.264	-10.856
Overige personeelskosten	-1.162	-2.462
ICT projecten	-1.708	-1.819
Afschrijvingen activa ten dienste van	-458	-604
Advieskosten	-1.004	-1.136
Overig toe te rekenen kosten	-821	-723
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>-17.417</u>	<u>-17.600</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.912	-7.963
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.152	-6.483
Vorbereidingskosten projecten	-2.153	-1.876
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-137	-131
Lasten leefbaarheid	-1.062	-1.147
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>-17.417</u>	<u>-17.600</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend door middel van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem).

#### 31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planmatig onderhoud	-9.853	-11.788
Mutatieonderhoud	-2.458	-5.189
Reparatie en overig onderhoud	-8.643	-11.990
Toegerekende organisatiekosten	-6.152	-6.483
Totaal	<u>-27.106</u>	<u>-35.450</u>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Verzekeringen	-400	-399
Belastingen exploitatie	-5.066	-4.556
Verhuurderheffing en bijdrage Aedes	-85	-83
Totaal	<u>-5.550</u>	<u>-5.038</u>

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.459	18.168
Af: externe verkoopkosten	- 327	- 339
Subtotaal verkoopopbrengst	16.132	17.829
34. Toegerekende organisatiekosten	- 137	- 131
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.306	-10.697
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>5.689</b>	<b>7.001</b>

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft in totaal 58 woningen (2024: 68 woningen) waarvan 47 regulier verkochte woningen en 11 woningen verkocht onder voorwaarden.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

### 36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Afwaardering en terugnemingen vastgoed in ontwikkeling	87	30.643
Vorbereidingskosten en afboekingen projecten	-1.771	-2.120
Totaal	-1.684	28.523

### 37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	158.012	342.236
Waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.347	15.228
Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie (sloop)	-4.733	-11.208
Overig waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie (sloop)	-	-
Totaal	160.626	346.256

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	8.208	14.274
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-6.952	-12.144
Totaal	1.256	2.130

### Netto resultaat overige activiteiten (14)

	2025	2024
39. Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	340	339
40. Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-562	-393
Netto resultaat overige activiteiten	-222	-54

### 41. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Volkshuisvestelijke bijdrage	-	-
Bijdrage AW	-71	-62
Saneringsheffing/ Obligoheffing	-184	-176
Totaal	-255	-238

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Casade een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Casade opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 152.749,-) en het gecommiteerde obligo 0%.

### 42. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2025	2024
Leefbaarheidskosten	-392	-468
Toegerekende organisatiekosten	-1.062	-1.147
Totaal	-1.454	-1.615

### Saldo financiële baten en lasten (15)

	2025	2024
43. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	432	-109
44. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	629	750
Totaal financiële baten	1.061	641
46. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rente op leningen overheid	-128	-130
Rente op leningen kredietinstellingen	-16.114	-15.329
Rente rekening-courant krediet	-9	-11
Borgstellingsvergoeding	-118	-101
Andere rentelasten	46	-
Totaal financiële lasten	-16.322	-15.571
Per saldo - last	-15.261	-14.930

## 47. Belastingen

### Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Acute belastingen boekjaar	-6.783	-3.227
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-	145
Mutatie latente belastingen	-1.058	1.203
Totaal belastinglast/-bate	<u>-7.841</u>	<u>-1.879</u>

De acute belasting over het boekjaar is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen		199.533
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-162.106	
Opwaarderingen fiscale boekwaarde	-	
Waardeveranderingen derivaten	-432	
Verkoopresultaten fiscaal hoger	2.978	
Hogere fiscale afschrijvingen	-1.617	
Hogere lasten onderhoud	-5.584	
Vrijval agio lening portefeuille	-238	
Lagere rentelasten	270	
Aftrekbeperking rentelasten	5.579	
Fiscaal niet genomen ongerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	
Fiscaal afwaardering sloop	-3.823	
Toepassing HIR	-8.253	
Energie- of milieu-investeringsaftrek	-	
Fiscaal beperkt aftrekbare kosten	34	
Fiscaal resultaat 2025		<u>-173.191</u>
Af: verrekening met fiscaal compensabele verliezen		-
Belastbaar bedrag 2025		<u>26.342</u>
Acute belastingen 2025		<u>6.783</u>

Voor een toelichting op de mutatie latente belastingen wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,93% (2024: 0,46%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief is als volgt nader te specificeren:

	<b>Bedrag 2025</b>	<b>Vpb 25,8%</b>	<b>%</b>	<b>Bedrag 2024</b>	<b>Vpb 25,8%</b>	<b>%</b>
Resultaat voor belastingen	199.533	51.479	25,8%	404.394	104.334	25,8%
Aansluitposten						
- Beperkt aftrekbare kosten	34	9	0,00%	33	8	0,00%
- Investeringsaftrek						
- Niet gewaardeerde waardeverschillen (o.a. ATAD)	-140.744	-43.647	-21,87%	-	-	-
- True-up (correctie vpb voorgaande jaren)					-145	0,04%
Effectief tarief						
		7.841	3,93%		1.879	0,46%

## 12. Overige toelichtingen

### Bezoldiging van de directie en de commissarissen

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Casade zijn gekomen, bedragen € 236.156 (2024: € 222.801) respectievelijk € 89.126 (2024: € 74.361). De bedragen die hieronder worden verantwoord als zijnde bezoldiging uit hoofde van de WNT wijken af omdat de afdracht van sociale lasten hierin niet meegerekend moeten worden.

### Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topinkomens

Voor de bezoldiging van de bestuurder kwam in 2025 een bedrag van € 227.697 ten laste van Casade (2024: € 215.817).

De lasten van de bezoldiging van commissarissen bedroegen in 2025 € 89.126 (2024: € 74.361).

De lasten van de bezoldiging van bestuurders en commissarissen bestaan uit de volgende onderdelen:

- beloning (bruto jaarsalaris inclusief loon in natura, vakantiegeld en overige bruto loonbestanddelen);
- belaste vaste en variabele kostenvergoedingen (met uitzondering van vergoedingen/verstrekkingen die als eindheffingsbestanddeel zijn aangemerkt onder de werkkostenregeling);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals werkgeversbijdrage pensioen e.d.).

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topinkomens publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening en op een algemeen toegankelijke wijze via internet. Het voor Casade toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2025 is het WNT-maximum voor woningcorporaties klasse G en bedraagt € 230.000 (bij een fulltime dienstverband).

Het individuele WNT-maximum voor leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

## 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

bedragen x € 1		E.H. Najja	
<b>Functiegegevens</b>		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2025		01/01 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) <sup>7</sup>		1	
Dienstbetrekking?		ja	
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		205.112	
Beloningen betaalbaar op termijn		22.585	
<i>Subtotaal</i>		227.697	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		230.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>		227.697	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	
<b>Gegevens 2024</b>			
		E.H. Najja	
<b>Functiegegevens</b>		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1	
Dienstbetrekking?		ja	
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		192.994	
Beloningen betaalbaar op termijn		22.823	
<i>Subtotaal</i>		215.817	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		218.000	
<b>Bezoldiging</b>		215.817	

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

In 2025 waren er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking werkzaam bij Stichting Casade.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A. van Dal		P.S. van Gennip		M.E. Bouwman	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter		Vicevoorzitter		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	21.850		18.976		16.100	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	34.500		23.000		23.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	21.850		18.976		16.100	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Gegevens 2024</b>						
	A. van Dal		P.S. van Gennip		M.E. Bouwman	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter vanaf 15-2/ vicevoorzitter t/m 14-2		Vicevoorzitter vanaf 19- 2/lid t/m 18-2		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	20.306		17.139		15.260	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.360		21.800		21.800	

bedragen x € 1		R.T. Wogens		A.A.J. van Heumen	
<b>Functiegegevens</b>		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging		16.100		16.100	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		23.000		23.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>		16.100		16.100	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Gegevens 2024</b>					
		R.T. Wogens		A.A.J. van Heumen	
<b>Functiegegevens</b>		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01 t/m 31/12		01/10 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging		15.260		3.815	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		21.800		5.480	

*1d. Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder*

In 2025 waren er geen topfunctionarissen of als topfunctionaris aan te merken personen met een bezoldiging van € 1.700 of minder werkzaam bij Stichting Casade.

*Tabel 1e De totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen (uitsluitend te verantwoorden indien en voor zover er sprake is bij een topfunctionaris van bezoldiging voor andere werkzaamheden dan die als topfunctionaris bij de WNT-instelling en/of bezoldiging uit hoofde van werkzaamheden bij gelieerde rechtspersonen)*

Bij Stichting Casade was in er 2025 geen er sprake van topfunctionarissen, of als topfunctionaris aan te merken personen, met een bezoldiging voor andere werkzaamheden dan die als topfunctionaris bij Casade en/of een bezoldiging uit hoofde van werkzaamheden bij gelieerde rechtspersonen.

*1f. In het geval een leidinggevende topfunctionaris, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat en hij/zij bij een of meer andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van onderstaande tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling op tabel 1a of 1d. Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt.*

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

## **2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.**

Er hebben in 2025 bij Stichting Casade geen uitkeringen plaatsgevonden aan topfunctionarissen, of als topfunctionaris aan te merken personen, wegens beëindiging van het dienstverband.

## **3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## **Werkgeversheffingen hoge lonen en excessieve vertrekvergoedingen**

Voor het boekjaar 2025 is er binnen Casade geen sprake van de eenmalige werkgeversheffing hoge lonen en excessieve vertrekvergoedingen.

## **Accountantskosten**

De ten laste van het boekjaar 2025 gebrachte kosten van de externe accountant EY Accountants B.V. en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Onderzoek van jaarrekening	212	203

Andere controleopdrachten	30	29
Nagekomen kosten voorgaand jaar	9	37
<b>Totaal</b>	<b>251</b>	<b>269</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn verricht.

### **13. Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum met materiële impact op de financiële verantwoording 2025 van stichting Casade.

## 14. Afzonderlijke primaire overzichten

### Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Casade onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Casade bestaan (conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren en beheren van niet-DAEB vastgoed.

### Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, is het vastgoed in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Casade zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Casade is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Casade een verdeelsleutel toegepast op basis van de huuropbrengsten van de afzonderlijke takken.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

## 14.1 Enkelvoudige balans DAEB-tak per 31 december 2025

### ACTIVA

(in duizenden euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.188.674	2.006.883
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.095	42.946
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>10.947</u>	<u>18.357</u>
	<b>2.244.716</b>	<b>2.068.186</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>9.586</b>	<b>9.462</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Overige deelnemingen	-	-
Latente belastingvordering(en)	3.127	3.991
Interne lening	-	-
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	146.751	137.698
Overige vorderingen	<u>753</u>	<u>756</u>
	<b>150.631</b>	<b>142.445</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraad</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	446	446
Overige voorraden	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>446</b>	<b>446</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	-	-
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	464	501
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.650	5.058
Overige vorderingen	137	151
Overlopende activa	<u>867</u>	<u>1.178</u>
	<b>3.118</b>	<b>6.888</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>-6.485</b>	<b>-16.078</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u><b>2.402.012</b></u></u>	<u><u><b>2.211.349</b></u></u>

**PASSIVA**

(in duizenden euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	1.363.430	1.208.065
Overige reserves	206.920	-40.230
Resultaat	<u>191.692</u>	<u>402.515</u>
	<b>1.762.042</b>	<b>1.570.350</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	<u>26.914</u>	<u>33.540</u>
	<b>26.914</b>	<b>33.540</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid	4.931	5.113
Leningen kredietinstellingen	556.287	549.377
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.808	38.345
Derivaten	<u>510</u>	<u>942</u>
	601.536	<b>593.777</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	3.272	1.247
Schulden aan leveranciers	2.705	3.229
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.383	3.142
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	84	115
Overlopende passiva	<u>3.076</u>	<u>5.949</u>
	<b>11.520</b>	<b>13.682</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><b>2.402.012</b></u>	<u><b>2.211.349</b></u>

## 14.1.1 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2025

(in duizenden euro's)	2025	2024
Huuropbrengsten	85.315	79.710
Opbrengsten servicecontracten	3.625	2.642
Lasten servicecontracten	-3.077	-2.298
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.432	-7.432
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.797	-33.596
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.213	-4.700
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>47.421</b>	<b>34.326</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.133	16.784
Toegerekende organisatiekosten	-129	-122
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.529	-9.871
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>5.475</b>	<b>6.791</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	118	28.504
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	153.279	331.028
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	771	1.297
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>154.168</b>	<b>360.829</b>
Opbrengst overige activiteiten	320	316
Kosten overige activiteiten	-528	-367
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-208</b>	<b>-51</b>
Overige organisatiekosten	-240	-222
Leefbaarheid	-1.390	-1.539
<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>205.226</b>	<b>400.134</b>

(in duizenden euro's)	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b> (transporteren)	<b>205.226</b>	<b>400.134</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	432	-109
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	629	750
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-16.322</u>	<u>-15.571</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b><u>-15.261</u></b>	<b><u>- 14.930</u></b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>189.965</b>	<b>385.204</b>
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat niet-DAEB tak	9.053	19.456
Belastingen	<u>-7.326</u>	<u>-2.145</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b><u><u>191.692</u></u></b>	<b><u><u>402.515</u></u></b>

## 14.1.2 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB-tak 2025

(in duizenden euro's)	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	86.584	80.207
Vergoedingen	3.264	3.325
Overige bedrijfsontvangsten	53	47
Renteontvangsten	629	749
Overheidsontvangsten	-	-
Rente ontvangsten interne lening	-	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>90.530</b>	<b>84.328</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	11.687	10.493
Onderhoudsuitgaven	20.339	28.888
Overige bedrijfsuitgaven	13.700	14.157
Rente uitgaven	16.199	15.465
Sectorspecifieke heffing	254	232
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	441	453
Vennootschapsbelasting	2.975	839
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>65.595</b>	<b>70.527</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>24.935</b>	<b>13.801</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	14.194	17.098
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	344	887
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>14.538</b>	<b>17.985</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	22.864	49.132
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	12.110	21.649
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	2.927	3.647
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden	-	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	227	1.715

Aankoop grond	-	-	
Desinvesteringen in overige financiële activa	-	-	
Investerings overig	1.089	6.802	
Externe kosten bij verkoop	279	271	
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>39.496</b>		<b>83.216</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-24.958</b>		<b>-65.231</b>
<b>FVA</b>			
Ontvangsten verbindingen	-	-	
Ontvangsten overig	636	156	
Ontvangen aflossing interne lening	-	-	
Uitgaven verbindingen	-	-	
Uitgaven overig	-	-	
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>636</b>		<b>156</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-24.322</b>		<b>-65.075</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand:</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	60.000	
<b>Uitgaand:</b>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	1.020	5.997	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>8.980</b>		<b>54.003</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>9.593</b>		<b>2.729</b>
Liquide middelen per 1 januari	-16.078		-18.807
Liquide middelen per 31 december	-6.485		-16.078

## 14.2 Enkelvoudige balans niet-DAEB-tak per 31 december 2025

### ACTIVA

(in duizenden euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	108.662	101.332
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	86.691	83.222
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>195.353</b>	<b>184.554</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Overige deelnemingen	-	-
Latente belastingvordering(en)	689	883
Overige vorderingen	<u>37</u>	<u>38</u>
	<b>726</b>	<b>921</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraad</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.501	1.166
Overige voorraden	<u>-</u>	<u>1.433</u>
	<b>1.501</b>	<b>2.599</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	-	-
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	23	25
Belastingen en premies sociale verzekeringen	82	255
Overige vorderingen	7	8
Overlopende activa	<u>42</u>	<u>60</u>
	<b>154</b>	<b>348</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>39.716</b>	<b>36.053</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>237.450</u></u>	<u><u>224.475</u></u>

**PASSIVA**

(in duizenden euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	39.579	35.495
Overige reserves	98.119	82.747
Resultaat	<u>9.053</u>	<u>19.456</u>
	<b>146.751</b>	<b>137.698</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	181	622
Overige voorzieningen	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>181</b>	<b>622</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid	-	-
Leningen kredietinstellingen	-	-
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	83.369	80.252
Derivaten	-	-
Interne lening	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>83.369</b>	<b>80.252</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	134	163
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	118	159
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	4	6
Overlopende passiva	<u>6.893</u>	<u>5.575</u>
	<b>7.149</b>	<b>5.903</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>237.450</u></u>	<u><u>224.475</u></u>

## 14.2.1 Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2025

(in duizenden euro's)	2025	2024
Huuropbrengsten	5.508	5.692
Opbrengsten servicecontracten	234	190
Lasten servicecontracten	-199	-164
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-480	-531
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.309	-1.854
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-337	-338
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.417</b>	<b>2.995</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.999	1.045
Toegerekende organisatiekosten	-8	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.777	-826
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>214</b>	<b>210</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.802	19
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.347	15.228
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	485	833
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>6.030</b>	<b>16.080</b>
Opbrengst overige activiteiten	20	23
Kosten overige activiteiten	-34	-26
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-14</b>	<b>-3</b>
Overige organisatiekosten	-15	-16
Leefbaarheid	-64	-76
<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>9.568</b>	<b>19.190</b>

(in duizenden euro's)

2025

2024

	2025	2024
<b>Bedrijfsresultaat</b> (transporteren)	<b>9.568</b>	<b>19.190</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>9.568</b>	<b>19.190</b>
Resultaat deelnemingen	-	-
Belastingen	-515	266
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>9.053</b>	<b>19.456</b>

## 14.2.2 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2025

(in duizenden euro's)	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	5.251	5.728
Vergoedingen	198	237
Overige bedrijfsontvangsten	3	3
Overheidsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	-	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>5.452</b>	<b>5.968</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	709	749
Onderhoudsuitgaven	951	1.491
Overige bedrijfsuitgaven	831	1.011
Rente uitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	180	60
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>2.671</b>	<b>3.311</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.781</b>	<b>2.657</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.688	4.038
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	4.048	2.559
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>8.736</b>	<b>6.597</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	301
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.030	947
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.781	3.066

Aankoop grond	-	-	
Investerings overig	-	-	
Externe kosten bij verkoop	43	61	
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>7.854</b>	<b>4.375</b>	
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>882</b>	<b>2.222</b>	
<b>FVA</b>			
Ontvangsten verbindingen	-	-	
Ontvangsten overig	-	-	
Uitgaven verbindingen	-	-	
Uitgaven overig	-	-	
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>882</b>	<b>2.222</b>	
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand:</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-	
<b>Uitgaand:</b>			
Aflossing interne lening	-	-	
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>3.663</b>	<b>4.879</b>	
Liquide middelen per 1 januari	36.053	31.174	
Liquide middelen per 31 december	39.716	36.053	

Ondertekening van de jaarrekening  
Kaatsheuvel, 8 juni 2026

Directeur bestuurder:

Dhr. E.H. Najja

Raad van Commissarissen:

Dhr. P.S. van Gennip

Mevr. M.E. Bouwman

Dhr. R.T. Wogens

Dhr. A.A.J. van Heumen

Mevr. J.M.S. Valk

## **15. Overige gegevens**

### **15.1 Statutaire regeling winstbestemming**

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming.

### **15.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Casade

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

#### Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2025 van Stichting Casade te Waalwijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Casade per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Casade zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

#### Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Casade (de toegelaten instelling) betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio West-Brabant en Hart van Brabant. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 35 miljoen (2024: € 31 miljoen).
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2025.
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in hoofdstuk 1.4 Normen financieel beleid van het Financieel verslag als onderdeel van het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,8 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Oprichtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam belastingspecialisten opgenomen. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub>-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen Stichting Casade rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied.

Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico met betrekking tot de waardering van het vastgoed.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

**Onze verantwoordelijkheid**

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

#### **Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's**

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Casade en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 4 van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van de bestuurder is opgenomen en paragraaf 3.4 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode integriteit Casade, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Casade, met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in sectie 4 onder Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden in de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze financiële verslaggeving. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het vernoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

## Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

### Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij de bestuurder in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de bestuurder, leden van management, de controller en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

### Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met bestuurder, het lezen van notulen, en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van een advocatenbrief en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

### Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel Continuïteit van de activiteiten in sectie 4 van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft de bestuurder een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met de bestuurder besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van de bestuurder op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door de bestuurder geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

#### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

<p>Risico</p>	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2,3 miljard wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Stichting Casade.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Casade past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het Handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, zoals toegelicht in sectie 5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva onder Vastgoedbeleggingen en in sectie 8 Toelichting op de balans onder 'Vastgoedbeleggingen (1)'.</p> <p>De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2025. Het Handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2025 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.</p> <p>Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang.</p> <p>Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het evalueren van de opzet en het bestaan, van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.</li> </ul>

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Het vaststellen dat de door Stichting Casade gehanteerde basisversie van het Handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij in samenwerking met eigen vastgoedexperts onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2025 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het Handboek vergeleken met de CBS Index Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020 =100, regio op basis van Kadaster data.</li><li>▪ Het vaststellen dat het Handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Casade en het controleren van de certificering van het door Stichting Casade gehanteerde rekenmodel.</li><li>▪ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ macro-economische parameters;</li><li>▪ complexindeling;</li><li>▪ bouwjaren;</li><li>▪ gebruiksoppervlakten;</li><li>▪ WOZ-waarde;</li><li>▪ overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekans.</li></ul></li><li>▪ Het evalueren van de door Stichting Casade opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.</li><li>▪ Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door de bestuurder gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2025. Hierbij hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</li><li>▪ Het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het Handboek. Hierbij hebben wij de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en de aard, diepgang en uitkomsten van externe taxaties gevalideerd met behulp van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</li></ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p>
--------	---

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

In sectie 5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva onder Beleidswaarde is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in sectie 8. Toelichting op de balans onder Beleidswaarde en Uitgangspunten beleidswaarde. Tevens is in het bestuursverslag onder 9 Financiën en financiële continuïteit de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Casade gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het financieel verslag als onderdeel van het jaarverslag onder 1.4 Normen financieel beleid.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft de bestuurder in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).
- Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
  - de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
  - de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
  - de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
  - de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting;

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

- de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek.
- Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.

Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

### Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **Naleving vereisten van SBR Regelgevende Technische Standaard, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd**

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

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

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder 'Doel' in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van de bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

De bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is de bestuurder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

#### Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de auditcommissie van de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

## Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

#### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 23 november 2015 benoemd als accountant van Stichting Casade vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

#### Geen verboden diensten

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

Eindhoven, 8 juni 2026

EY Accountants B.V.

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA