



**Bestuurs-
verslag
2023**

Inhoud

Kerncijfers

Verhuureenheden ultimo 2023

Financieel ultimo 2023

Aedes-benchmark 2023

Financiële ratio's ultimo 2023

Organisatie ultimo 2023

Samenvatting

Voorwoord

5	Bestuursverslag 2023	15
5		
5	1 Een veilig en betaalbaar thuis	16
6	1.1 Vergroten van het woningaanbod	17
7	1.1.1 Onze (woning)portefeuille	17
8	1.1.2 Wijzigingen in onze portefeuille	19
	1.1.3 Gebiedsontwikkeling	20
	1.1.4 Blik vooruit	21
9	1.2 Veerkracht en leefbaarheid versterken	22
	1.2.1 Leefbaarheidsprojecten	22
	1.2.2 Gerichter werken aan leefbaarheid	24
	1.2.3 Wonen en zorg	26
	1.2.4 Aanpak van woonfraude	29
	1.2.5 Aanpak van overlast	29
	1.2.6 Blik vooruit	31
13		

1.3	Woningen van goede kwaliteit	31
1.3.1	Goed wonen	31
1.3.2	Veilig wonen	32
1.3.3	Blik vooruit	33
1.4	Duurzame woningen en buurten	33
1.4.1	Verduurzaming	33
1.4.2	Energiearmoede	35
1.4.3	Blik vooruit	35
1.5	Betaalbaar en passend wonen	37
1.5.1	Verhuren aan de doelgroep	37
1.5.2	Bijzondere doelgroepen	40
1.5.3	Huuraanpassing	40
1.5.4	Voorkomen van huurachterstanden	41
1.5.5	Blik vooruit	42

2 Bewoners dichtbij houden

2.1	Tevreden bewoners	45
2.1.1	Prettig wonen	45
2.1.2	Klachtenafhandeling	46
2.1.3	Blik vooruit	47
2.2	Betrokken bewoners	47
2.3	Huurdersvereniging Staedion	48
2.4	Gebiedsgericht samenwerken	49
2.5	Prestatieafspraken	49

3 Samen maximaal maatschappelijk presteren

3.1	Organisatieontwikkeling	54
3.2	Cultuur en gedrag	54
3.3	Medewerkers	56
3.4	Ondernemingsraad	56
3.5	Innovatie en digitalisering	57
3.6	Aedes-benchmark	60
3.7	Verbindingen	61

4 Financieel gezonde organisatie

4.1	Financiële strategie	64
4.2	Financiële ratio's	64
4.3	Financiële instrumenten en risicobeheersing	67
4.4	Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat	69
4.5	Ontwikkeling beleidswaarde	70
4.6	Financiële jaarresultaten	71
4.7	Blik vooruit	72

5	Goed bestuur	73
5.1	GRC-team en GRC-framework	75
5.2	Corporate governance	75
5.2.1	Bestuur	75
5.2.2	Directieteam	77
5.2.3	Externe controle en toezicht	77
5.3	Risicomanagement	78
5.3.1	Three Lines Model	78
5.3.2	Risicobereidheid	79
5.3.3	Strategische risico's	79
5.4	Compliance	82

6	Raad van commissarissen	84
6.1	Inleiding	85
6.2	Toezicht	85
6.2.1	Visie op toezicht	85
6.2.2	Commissies	85
6.2.3	Onderwerpen in 2023	86
6.2.4	Blik vooruit	89
6.3	De raad	89
6.3.1	Leden	89
6.3.2	Integriteit en onafhankelijkheid	93
6.3.3	Zelfevaluatie RvC	93
6.3.4	Beoordeling bestuur en evaluatie bestuursmodel	94

Jaarrekening 2023	95
--------------------------	-----------

Overige gegevens	184
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	185
Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	193

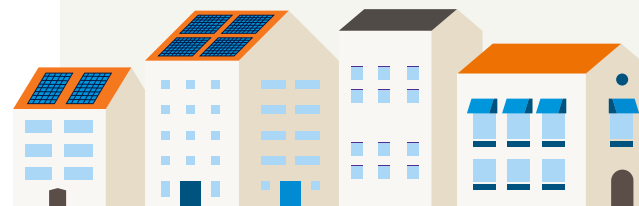
Kerncijfers

Verhuureenheden ultimo 2023

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-DAEB	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen			
• tot kwaliteitskortingsgrens	4.225	22	4.247
• van kwaliteitskortingsgrens tot 2 ^e aftoppingsgrens	24.573	520	25.093
• 2 ^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	4.068	416	4.484
• vanaf liberalisatiegrens	505	2.008	2.513
Totaal zelfstandige huurwoningen	33.371	2.966	36.337
Onzelfstandige overige woongelegenheden	885	108	993
Totaal woongelegenheden	34.256	3.074	37.330
Garages			5.634
Bedrijfsruimtes/winkels			597
Maatschappelijk bezit			6
Overig bezit			1.087
Totaal niet-woongelegenheden			7.324
Totaal verhuureenheden			44.654

Financieel ultimo 2023

Huuropbrengsten in miljoenen (2022: € 269,9 miljoen)	€ 273,9
Huurderving (2022: 1,8%)	1,6%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2022: € 62,8 miljoen)	€ 69,6
Leningenportefeuille in miljoenen (2022: € 1.995 miljoen)	€ 2.125
Gemiddeld rentepercentage (2022: 2,7%)	2,8%
Eigen vermogen in miljoenen (2022: € 4.384 miljoen)	€ 3.999
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2022: € 6.187 miljoen)	€ 6.089
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2022: -6,8%)	-1,6%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2022: -€ 479 miljoen)	-€ 331
Beleidswaarde in miljoenen (2022: € 4.027 miljoen)	€ 3.595

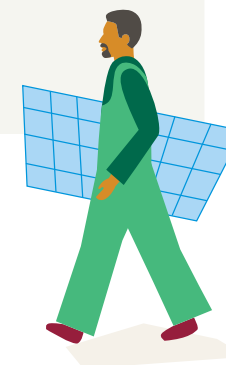


Aedes-benchmark 2023

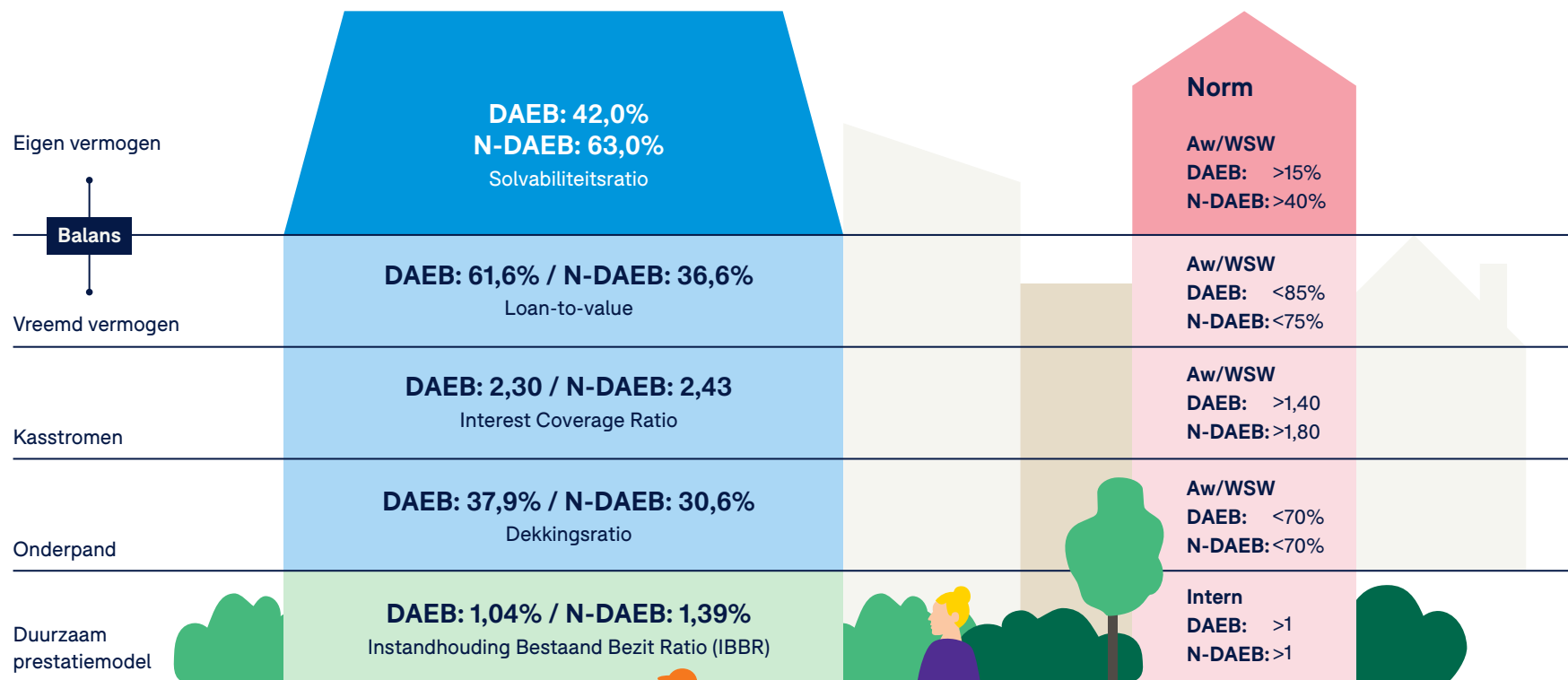
Score:
BBBB
(2022:
ABBB)



Huurdersoordeel (2022: A)	Bedrijfslasten (2022: B)	Onderhoud (2022: B)	Duurzaamheid (2022: B)
B	B	B	B
<p>Nieuwe huurder 7,8 (gemiddelde sector: 7,7)</p> <p>Huurder met reparatie-verzoek 7,8 (gemiddelde sector: 7,7)</p> <p>Vertrokken huurder 7,2 (gemiddelde sector: 7,4)</p>	<p>Bedrijfslasten per vhe € 896 (gemiddelde sector: € 928 per vhe)</p>	<p>Instandhoudingskosten 5-jarig per vhe € 3.732 (gemiddelde sector: € 3.244 per vhe)</p> <p>Technische woningkwaliteit (EP₂) 181,8 kWh/m² (gemiddelde sector: 186,8 kWh/m²)</p> <p>Ervaren woningkwaliteit huurder 6,7 (gemiddelde sector: 6,9)</p>	<p>Energie-labelwaarde (EP₂) 181,8 kWh/m² (gemiddelde sector: 186,8 kWh/m²)</p> <p>CO₂-uitstoot warmtevraag per m² 16,8 (gemiddelde sector: 18,1)</p> <p>Isolatieprestatie 43,7 kWh/m² (gemiddelde sector: 39,0 kWh/m²)</p>



Financiële ratio's ultimo 2023



dekkingsgraad o.b.v. marktwaarde
solvabiliteit & loan-to-value o.b.v. beleidswaarde



Organisatie ultimo 2023

Aantal medewerkers
(2022: 428)

433

Gemiddeld fte
(2022: 405,94)

414

Gemiddelde deeltijdfactor
(2022: 0,93)

0,94

Gemiddelde lengte dienstverband
(2022: 10 jaar)

9,5 jaar



Ziekteverzuim
(2022: 6,14%)

5,45%



Gemiddelde leeftijd
(2022: 47 jaar)

47 jaar

Man-vrouw verhouding

Aantal mannen
(2022: 54%)

55%

Aantal vrouwen
(2022: 46%)

45%

Instream aantal medewerkers
(2022: 77 medewerkers)

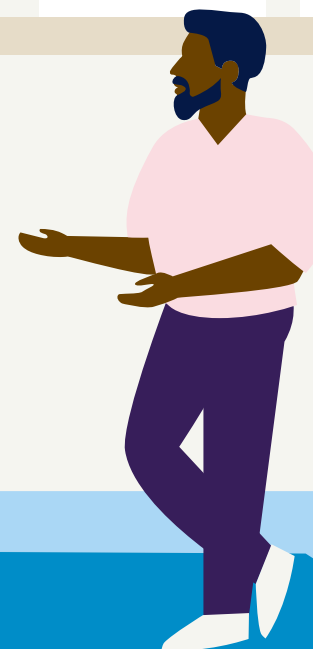
101

Uitstroom aantal medewerkers
(2022: 92 medewerkers)

67

Doorstroom aantal medewerkers
(2022: 38 medewerkers)

60



Samenvatting

Reguleren en versnellen

De volkshuisvesting beweegt zich naar een meer gecoördineerde aanpak. Dat begon in 2022 en kreeg in 2023 gestalte in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Het wetsvoorstel richt zich op drie belangrijke maatschappelijke uitdagingen:

- het reguleren van de hoeveelheid woningen en de locaties ervan;
- het waarborgen van betaalbare woningen en een evenredige verdeling ervan;
- en het versterken van lokale prestatieafspraken.

Hoewel deze wet nog niet van kracht is (gepland voor 2024), zijn al stappen gezet in lijn met de principes. De ambities uit de in 2022 ondertekende Nationale Prestatieafspraken worden op regionaal en lokaal niveau verder uitgewerkt. Zo zijn in het eerste kwartaal van 2023 regionale woondeals gesloten, ook in Haaglanden. Deze afspraken zijn gericht op het sturen van de woningbouwproductie en het identificeren van cruciale succesfactoren. Voor snellere woningbouw met de ambitie om 900.000 extra woningen in 2030 te halen, zijn op landelijk, regionaal en lokaal niveau versnellingsstafels opgericht.

Bouwen en wijken versterken

Ook Staedion straalt met haar meerjarenbegroting, gebaseerd op de portefeuillestrategie, ambitie uit: we streven ernaar om in vijftien jaar tijd 7.000 woningen toe te voegen. In 2023 voegden we in totaal ruim 1.250 verhuureenheden toe aan

onze portefeuille, door nieuwbouw en aankoop. De projecten in deze investeringsraming richten zich op duurzame en toegankelijke woningen, zowel door nieuwbouw als aankoop. Daarnaast draagt de prijsstelling van onze nieuwe woningen bij aan het creëren van gedifferentieerde wijken. We willen woningen verhuren in wijken waar het prettig samenleven is. Daarom investeren we in de veerkracht en de leefbaarheid van wijken. Ons doel is dat in 2040 de leefbaarheid in alle wijken met veel Staedion-bezit substantieel is verbeterd.

Onze focus en actie

Staedion wil samen met haar partners maximaal maatschappelijk presteren. Daarom ligt in ons ondernemingsplan 2022-2026, getiteld 'Samen maximaal maatschappelijk presteren', de nadruk op het vergroten van het woningaanbod en het versterken van de veerkracht en leefbaarheid van wijken. Dit doen wij door:

- huurders 'dichtbij te houden' en de menselijke maat te hanteren;
- mensen en middelen in te zetten waar dat het hardst nodig is;
- financieel scherp aan de wind te varen;
- gebiedsgericht te werken, samen met huurders en stakeholders;
- een passende organisatie in te richten en digitalisering te omarmen.

Als afgeleiden van ons ondernemingsplan formuleerden we onze visie op leefbaarheid en onze portefeuillestrategie. Bij dit alles laten we ons leiden door onze drie kernwaarden: verbinden, doen en sociaal-maatschappelijk.

Nieuwbouw tegen woningnood

Bij het toevoegen van huurwoningen richten we ons mede op het midden-segment. In 2023 lag de focus van onze gestarte bouwprojecten met name in Den Haag Zuidwest, waar we een van de belangrijkste partners zijn in de grootste gebiedsontwikkeling van Nederland. In januari ging de bouw in de Schaloenstraat in Den Haag Zuidwest van start, met 570 woningen. Dit project draagt aanzienlijk bij aan een divers aanbod van huurwoningen en aan de leefbaarheid in Moerwijk. In september bereikten we het hoogste punt van Wenckebach in het Laakkwartier. Dit is ons tweede 'Wonen met een Plus'-project met 136 nieuwe sociale huurappartementen voor ouderen. In november startte de bouw van Steenzicht met 220 woningen, als onderdeel van de eerste fase van de gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten.

In 2023 leverden we bijna 600 nieuwbouwwoningen op, waarvan 140 in Elara en 300 in Pegasus in de Binckhorst. Ook leverden we 72 woningen op aan de Betje Wolffstraat in Den Haag Zuidwest en 26 woningen in de Pretorius-Smitsstraat in Transvaal. Zowel de opleveringen als de lopende bouwprojecten vormen impulsen voor betere kwaliteit en differentiatie van onze voorraad. Onze investeringen in 2023 in nieuwbouw en transformatie bedragen in totaal € 125 miljoen.

Aankoop tegen woningnood

In december vond de overdracht van de Omnia-portefeuille aan Staedion plaats. Het gaat om 607 sociale huurwoningen, twee bedrijfsruimtes en zeven garageboxen. Met deze aankoop verzekeren we dat de woningen beschikbaar blijven voor de sociale huursector. De woningen bevinden zich in Zuidwest, Mariahoeve en de Bomen-/Heesterbuurt. In Zuidwest en Mariahoeve blijven we zorgen voor continuïteit in het beheer, onderhoud en de verduurzaming van de woningen. De Bomen-/Heesterbuurt heeft een sterke leefbaarheid en een beperkte sociale problematiek. Ook deze woningen blijven behouden voor de sociale huursector. Met deze aankoop dragen we in alle wijken bij aan een belangrijke doelstelling uit ons ondernemingsplan: het versterken van de veerkracht van wijken.

Beter benutten: woningdelen en doorstroming

De druk op de woningmarkt in de regio Haaglanden blijft onverminderd hoog. Het woningtekort kunnen we niet met enkel nieuwbouw oplossen maar vraagt om innovatieve oplossingen, zoals het huisvesten van meerdere woningzoekenden samen in één huis. In 2023 startten we op kleine schaal met woningdelen via friends-contracten in Elara en Pegasus. We hebben 42 woningen verhuurd aan 84 friends en 4 woningen kamergewijs aan 8 statushouders. De eerste reacties hierop zijn zeer positief.



Verder spanden we ons in om de doorstroming van oudere bewoners van niet-toegankelijke woningen naar toegankelijke woningen te bevorderen. Hierbij hielden we twee doelstellingen voor ogen: het huisvesten van ouderen in woningen die beter aansluiten bij hun behoeften en het vrijmaken van grotere woningen voor gezinnen. In 2023 bemiddelden we 25 senioren van een niet-toegankelijke naar een toegankelijke woning, voornamelijk naar de Pretorius- en Smitsstraat in Transvaal en de Betje Wolffstraat in Moerwijk.

Meer kwaliteit en duurzaamheid

In renovaties van ons vastgoed investeerden we in 2023 een bedrag van € 58 miljoen. De vernieuwing van badkamers, keukens en toiletten vindt vooral plaats bij mutaties en groot onderhoud. We boekten aanzienlijke vooruitgang in de isolatie van onze woningen door ruim 1.100 E-, F- en G-labels weg te werken. Een goed geïsoleerde woning biedt onze huurders niet alleen comfort, maar ook lagere energielasten.

Wijkvisies en leefbaarheid

Staedion werkt aan wijkvisies met als doel onze middelen zo effectief mogelijk en in lijn met de behoeften van de wijk in te zetten. Een wijkvisie vormt een integrale visie op de wijk en is een vertaling van onze portefeuillestrategie en leefbaarheidsstrategie naar wijkniveau. In 2023 zijn we gestart met interne sessies over verschillende wijken. In het eerste kwartaal van 2024 gaan we de wijken in. We toetsen dan onze ideeën bij bewoners en samenwerkingspartners. In samenwerking zien wij nadrukkelijk meerwaarde, zowel bij onderhoud en renovaties als bij de inrichting van de openbare ruimte en het sociaal beheer van de wijken.

In 2023 startten we 113 leefbaarheidsprojecten, waarvan een aantal voortgezet wordt in 2024. We investeerden €3,1 miljoen in leefbaarheid, waarbij we extra investeerden in wijken met een hoge druk op de leefbaarheid. Onze wijkteams werken samen met bewoners en belanghebbenden om deze leefbaarheidsinitiatieven te ontwikkelen, uit te voeren en te behouden.

Betaalbare huizen

Voor een goede leefbaarheid is betaalbaar wonen essentieel. We verhuren onze woningen aan mensen die vanwege hun beperkte inkomen niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Daarnaast bieden we woningen aan aandachtsgroepen, waaronder statushouders en zorgdoelgroepen (mensen die na opname in een instelling weer zelfstandig gaan wonen). In 2023 wezen we 96% van de vrijgekomen woningen toe aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Van de aangeboden sociale huurwoningen in 2023 was meer dan 71% betaalbaar met een huur onder de tweede aftoppingsgrens. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken hebben we per 1 juli de huren van ongeveer 11.500 huishoudens verlaagd. Verder werkten we door het verbeteren van energielabels aan het verlagen van de energiekosten voor onze huurders.

Ook besteden we veel aandacht aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen te voorkomen. Dankzij deze inspanningen hadden weinig huurders eind 2023 een huurachterstand. Vroegsignalering en maatwerk bij (dreigende) betaalachterstanden zijn inmiddels standaard bij Staedion. Dit heeft geleid tot slechts zes ontruiming door huurachterstand in 2023, een daling van een derde ten opzichte van 2022.

Aanpak woonfraude

We hebben onze inspanningen tegen woonfraude geïntensiveerd. Door het aanpakken van onrechtmatig gebruik van woningen, zorgen we ervoor dat er geen ongewenste situaties ontstaan die fijn en veilig wonen van onze huurders in gevaar brengen. Bovendien draagt het bij aan een eerlijke verdeling en komen onze huizen terecht bij de mensen die er recht op hebben. Onze afdeling woonfraude is inmiddels uitgegroeid tot een gespecialiseerd team met uitgebreide kennis op het gebied van woonfraude. We benutten onze ervaring, best practices en data-analyse via het 'Woonfraude Signaleringsmodel'. Hierdoor is de kans op het ontdekken van woonfraude aanzienlijk toegenomen.

Werkgeverschap

De samenstelling van ons personeelsbestand bleef in 2023 dynamisch. We hebben 101 nieuwe collega's verwelkomd en 60 collega's stroomden intern

door. Hoewel de arbeidsmarkt in beweging blijft, streven we naar voldoende instroom en minder verloop. Verder is in 2023 een leiderschapstraject ingezet. De veranderingen die dat brengt, vragen nog steeds flexibiliteit van onze medewerkers.

Financieel scherp aan de wind varen

We willen het maximale doen met onze financiële middelen. We zijn een financieel gezonde organisatie en hebben in de regio Haaglanden het afgelopen jaar een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van woningen. Door diverse actuele ontwikkelingen ontstaat bij gelijkblijvend beleid druk op onze financiële mogelijkheden. Om ook op lange termijn financieel gezond te blijven, werken we toe naar een duurzaam prestatie-model (DPM), waarbij onze inkomsten en uitgaven met elkaar in evenwicht zijn.

In 2023 heeft Staedion meer dan € 4,5 miljoen aan subsidies ontvangen. Het grootste deel is bestemd voor nieuwbouw en een aanzienlijk bedrag wordt ingezet voor verduurzaming. Daarnaast heeft de gemeente Den Haag een subsidie genaamd 'bestrijding energie-armoede' beschikbaar gesteld. In samenwerking met de subsidiecoördinator zijn een aantal projecten ontwikkeld die voor deze subsidie in aanmerking komen. Deze projecten worden in samenwerking met de gemeente Den Haag zowel in 2023 als in 2024 uitgevoerd.

Met de goedkeuring van de Raad van Commissarissen in november, hebben we ons jaarplan 2024 en de meerjarenbegroting vastgesteld. Door middel van ons Staedion-jaarplan op één A3, formuleerden we de kernopgaven en cruciale voornemens voor het komende jaar helder en bondig. Elk team vertaalde zorgvuldig zijn missie en visie naar concrete acties voor 2024, met bijbehorende prestatie-indicatoren, waardoor we gedurende het jaar nauwlettend onze doelstellingen kunnen monitoren en realiseren.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Naast welvaart en economische groei krijgen niet-financiële zaken, zoals welzijn en inclusiviteit, steeds meer belang in onze samenleving. Zo ook binnen Staedion. Dat delen we graag in onze rapportages. Hoewel dat voor woningcorporaties niet

verplicht is, besteden we in ons bestuursverslag ruimschoots aandacht aan onze inspanningen voor duurzaamheid en leefbare buurten (milieu). We belichten ook hoe we goed werkgeverschap invullen, met aandacht voor cultuur, veiligheid en medezeggenschap (sociale aspecten). Daarnaast delen we onze visie op goed bestuur en hoe we omgaan met zowel interne als externe belanghebbenden, met risicobeheer en integriteit (governance).

Prestatieafspraken

Eind 2023 maakten we prestatieafspraken met Huurdersvereniging Staedion (HVS) en de gemeenten Den Haag en Pijnacker-Nootdorp. Onze prioriteiten liggen bij het realiseren van nieuwbouw, onze duurzaamheidsagenda en het huisvesten van aandachtsgroepen, evenals het beperken van financiële lasten zoals onroerendzaakbelasting en bouwleges. Deze afspraken zijn wederkerig: naast onze eigen ambities voor 2024, hebben we ook de steun van vooral de gemeente Den Haag nodig. Met de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de HVS ondertekenden we een prestatieagenda, die een update vormt van bestaande meerjarige prestatieafspraken.

Innovatiestrategie

In 2023 zijn we gestart met de ontwikkeling van een innovatiestrategie voor Staedion. We maakten een inventarisatie van onze innovaties en ontdekten dat er al 50 waren. Daarnaast zijn we intern in gesprek gegaan over de manier waarop we aan innovaties werken. Hiervoor is het 'Sparringsteam innovatie' opgericht en zijn verschillende interviews gehouden. Verder is een kenniscafé innovatie geïntroduceerd, om onze collega's te inspireren en te enthousiasmeren en het bewustzijn te vergroten van het belang van innovatie. In november vond het eerste kenniscafé innovatie plaats. Onze maatschappelijke opgave is alleen haalbaar als we blijven vernieuwen en innoveren, samen met onze huurders en partners in de wijk.



Voorwoord

Met trots presenteren wij u het bestuursverslag 2023 van Staedion, waarin we terugblikken op een jaar van vooruitgang, samenwerking en innovatie. In 2023 hebben we belangrijke stappen gezet richting de verwezenlijking van onze doelstellingen, zoals vastgelegd in ons ondernemingsplan 2022-2026. Onze focus lag op het vergroten van het woningaanbod en het versterken van de veerkracht van onze wijken.

De sociale huursector staat voor grote uitdagingen. Nederland kampt met een stevige wooncrisis, die zeker in grote steden als Den Haag speelt. Locaties voor woningbouw zijn schaars, kosten van bouwmaterialen stegen hard en er is een tekort aan personeel. Met een groeiend tekort aan woningen als gevolg. In een poging het tij te keren, beweegt de volkshuisvesting naar een meer gecoördineerde aanpak, op lokaal, regionaal en nationaal niveau. In deze uitdagende context streeft Staedion ernaar om in vijftien jaar tijd 7.000 woningen toe te voegen. Dit biedt extra ruimte aan woningzoekenden, doorstromers, en aandachtsgroepen die wij de afgelopen jaren in toenemende mate zijn gaan huisvesten. Staedion kreeg daarnaast in haar directe omgeving niet alleen als gevolg van het vallen van het kabinet, maar ook door het ontstaan van een minderheidscoalitie in Den Haag, in 2023 te maken met onzekerheden zoals wetgeving en beleid dat wel of geen doorgang zou vinden.

Belangrijke hoogtepunten van het afgelopen jaar waren de start van diverse bouwprojecten, zoals de 570 woningen in de Schaloenstraat in Den Haag Zuidwest en de 220 woningen in Steenzicht in Dreven, Gaarden en Zichten. We bereikten het hoogste punt van gebouw de Wenckebach in het Laakkwartier waar we 136 seniorenwoningen realiseren. Daarnaast leverden we ruim 550 nieuwbouwwoningen op, onder andere in de Binckhorst met 140 woningen in Elara en 300 woningen in Pegasus. Met de opleveringen en met de start van bouwprojecten geven we een impuls aan de kwaliteit en de differentiatie van de woningen in onze wijken. Daarnaast investeerden we in de aankoop van woningen, zoals de ruim 600 woningen van Omnia Wonen, waarmee we deze woningen hebben behouden voor het sociale segment.

Naast het bouwen en verwerven van woningen richtten we ons op het beter benutten van onze bestaande voorraad, onder andere door middel van woningdelen en het stimuleren van doorstroming. Door innovatie en samenwerking zochten we oplossingen voor de uitdagingen waar we voor stonden, zoals woonfraude en het bevorderen van betaalbaarheid voor onze huurders. Onze inspanningen op het voorkomen en oplossen van huurachterstanden wierpen hun vruchten af. Eind 2023 hadden weinig huurders een huurachterstand en er waren het afgelopen jaar slechts enkele ontruimingën als gevolg van huurachterstand.

Samen met onze huurders en partners werken wij doorlopend aan een prettige woonomgeving. Onze bijdrage aan het versterken van de leefbaarheid in de wijken verbetert omdat we per wijk een visie ontwikkelen die richtinggevend is voor onze inzet. In 2023 hebben we veel waardevolle projecten kunnen doen die bijdragen aan het vergroten van sociale samenhang en een veilige, schone leefomgeving met voldoende groen.

Als organisatie streven we naar maximaal maatschappelijk presteren, waarbij we nauw samenwerken met onze huurders, stakeholders en partners in de gemeenten waarin we actief zijn. Onze kernwaarden – verbinden, doen en sociaal-maatschappelijk – vormen daarbij de leidraad voor ons handelen. We kunnen niet zonder de bijdragen van onze huurders, stakeholders en partners

en danken hen voor hun betrokkenheid bij Staedion in het afgelopen jaar. We verwelcomden het afgelopen jaar zo'n 100 nieuwe medewerkers en danken al onze medewerkers voor hun inzet, in het bijzonder de medewerkers van wie we in 2023 afscheid namen.

We varen financieel scherp aan de wind, wat betekent dat we het maximale uit onze middelen willen halen. We investeerden het afgelopen jaar € 125 miljoen in nieuwbouw en transformatie en € 58 miljoen in renovaties van ons vastgoed. Daarnaast ontvingen we ruim € 4,5 miljoen aan subsidies, met name voor nieuwbouw maar ook voor verduurzaming. Als we naar de toekomst kijken, zien we druk ontstaan op ons langjarige financiële prestatie-model. Dit vraagt onze aandacht in 2024.

Hoewel we in 2023 grote uitdagingen op ons pad vonden, kijken we terug op een succesvol jaar en zien we de toekomst met vertrouwen tegemoet. Samen met onze medewerkers, huurders en partners blijven we bouwen aan een betere toekomst voor iedereen.



Namens het bestuur en de medewerkers van Staedion,

Gijsbert van Herk,
Bestuursvoorzitter

21 mei 2024

Bestuurs- verslag 2023





1

**Een veilig
en betaalbaar
thuis**

Staedion wil woningen verhuren aan mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. In wijken waar het prettig samenleven is, want een veilig en betaalbaar thuis is een randvoorwaarde voor geluk en gezondheid. In het werkgebied van Staedion is een tekort aan woningen, in alle prijssegmenten. De leefbaarheid van wijken staat onder druk. Het leefklimaat en de energetische kwaliteit van een deel van onze woningen vraagt aandacht.

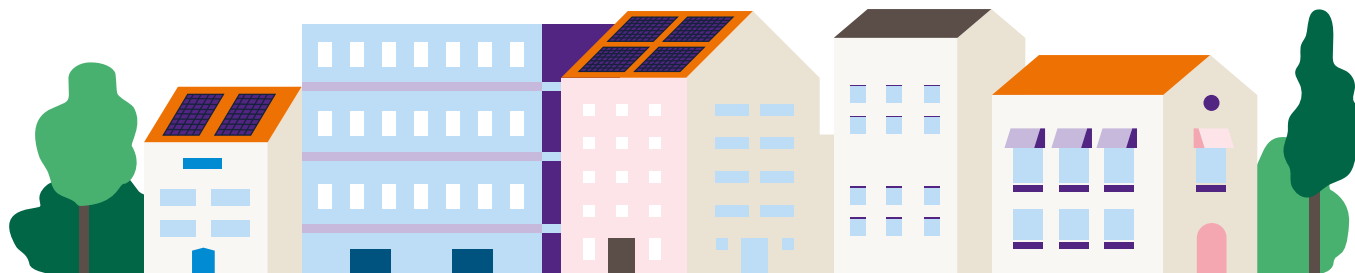
Vanuit de ambitie van Staedion om samen maximaal maatschappelijk te presteren, richten wij ons vanuit ons ondernemingsplan 2022-2026 primair op het vergroten van het woningaanbod en op het versterken van veerkracht en leefbaarheid in wijken. Onze meerjarenbegroting op basis van de portefeuillestrategie ademt ambitie uit: we streven ernaar 7.000 woningen toe te voegen in vijftien jaar. Dit past binnen de financiële ratio's zoals vastgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onze projecten richten zich op het toevoegen van nieuwe, duurzame en toegankelijke woningen door nieuwbouw of aankoop. In dit hoofdstuk lees je over deze uitdagingen en wat we eraan deden in 2023.

1.1 Vergroten van het woningaanbod

We werkten in 2023 hard aan uitbreiding van onze woningvoorraad. Er is immers een grote behoefte aan meer woningen en we willen onze portefeuille ook steeds blijven vernieuwen. Meer differentiatie in wijken vinden we daarbij belangrijk. Het nieuwe woningaanbod vormt daarom een aanvulling op het al aanwezige vastgoed en sluit aan bij de demografische ontwikkelingen. Voor de uitbreiding van de woningvoorraad richten we ons specifiek op de gemeenten Den Haag, Pijnacker-Nootdorp en Westland. In verslagjaar 2023 leverden we ruim 550 woningen op en startten we met de bouw van nog eens 243 woningen. Onze nieuwe woningen zijn energiezuinig en toegankelijk. Door verschillende woningtypes aan te bieden in verschillende prijssegmenten willen we bijdragen aan de wooncarrière van bewoners in de wijk.

1.1.1 Onze (woning)portefeuille

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van het bezit van Staedion. De verhuureenheden zijn weergegeven per prijscategorie.



Aantal verhuureenheden per 31 december 2023

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-DAEB	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen			
• tot kwaliteitskortingsgrens	4.225	22	4.247
• van kwaliteitskortingsgrens tot 2° aftoppingsgrens	24.573	520	25.093
• 2° aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	4.068	416	4.484
• vanaf liberalisatiegrens	505	2.008	2.513
Totaal zelfstandige huurwoningen	33.371	2.966	36.337
Onzelfstandige overige woonegelegenheden	885	108	993
Totaal woonegelegenheden	34.256	3.074	37.330
Garages			5.634
Bedrijfsruimtes/winkels			597
Maatschappelijk bezit			6
Overig bezit			1.087
Totaal niet-woonegelegenheden			7.324
Totaal verhuureenheden			44.654



1.1.2 Wijzigingen in onze portefeuille

Nieuwbouw en transformatie

In 2023 investeerden we € 125 miljoen in nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed. We leverden ruim 550 woningen op en startten met de realisatie van 243 woningen. Dit ligt net beneden het gestelde jaardoel door vertragingen in besluitvorming en het niet doorgaan van een project van 21 woningen vanwege te hoge kosten. Gedurende het jaar 2023 waren er in totaal 946 nieuwbouwwoningen in uitvoering.

Renovatie en sloop

In 2023 besteedden we € 58 miljoen aan renovaties. We zijn gestart met de renovatie van 472 woningen. Van 1.185 woningen verbeterden we de E-, F- en G-labels tot minimaal D-labels. Daarnaast leverden we 301 gerenoveerde woningen op. In 2023 sloopten we 96 woningen in de Koolwitjelaan en in Het Zicht.

Aan- en verkoop

In december vond de overdracht van de Omnia-portefeuille plaats, bestaande uit 607 sociale huurwoningen, twee bedrijfsonroerendgoed(BOG)-ruimtes en zeven garageboxen. Met deze overname dragen we bij aan de onderlinge solidariteit

waarop momenteel sterk wordt ingezet binnen de sociale huursector.

De woningen liggen in Zuidwest, Mariahoeve en de Bomen-/Heesterbuurt.

In Zuidwest en Mariahoeve bieden we continuïteit en verbetering in het beheer, onderhoud en de verduurzaming van de woningen. De woningen in de Bomen- en Heesterbuurt liggen in wijken waar de leefbaarheid erg goed is en het aandeel sociale huurwoningen laag is. Het is mooi dat deze woningen behouden blijven in de sociale huursector. Deze aankoop draagt bij aan de gewenste groei van de kernvoorraad van Staedion zoals vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente Den Haag. Met deze aankoop dragen we tevens bij aan de tweede belangrijke doelstelling uit ons ondernemingsplan: de veerkracht en leefbaarheid van wijken versterken.

We verkochten in 2023 17 individuele woningen en acht parkeerplaatsen.

We verkochten een complex (Buitenwatersloot in Delft) dat buiten onze kerngebieden lag. De totale verkoopopbrengst bedroeg € 5,7 miljoen, waarvan € 1,3 miljoen voor Buitenwatersloot. De opbrengsten zetten we in voor het vergroten van de woningvoorraad in onze kerngebieden.

De hierboven beschreven wijzigingen in onze vastgoedportefeuille door sloop, nieuwbouw, aankoop, verkoop en renovatie worden weergegeven in onderstaande tabel.

	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Totaal 2023	Totaal 2022	Totaal 2021	Totaal 2020	Totaal 2019
Aantal verhuureenheden 1-1	33.223	10.213	43.436	43.905	43.952	42.767	42.546
Nieuwbouw	531	101	632	9	366	10	119
Aankoop	610	14	624	1	2	1.385	-
Sloop	-93	-3	-96	-85	-542	-46	-64
Verkoop	-9	-16	-25	-269	-29	-155	-20
Overige mutaties (splitsing/ samenvoeging)	2	81	83	-125	156	-9	186
Aantal verhuureenheden 31-12	34.264	10.390	44.654	43.436	43.905	43.952	42.767

1.1.3 Gebiedsontwikkeling

Staedion werkte in 2023 verder aan een aantal gebiedsontwikkelingen in Den Haag, Nootdorp en Wateringen. Op korte en middellange termijn zullen die leiden tot nieuwbouwprojecten. Hiermee vergroten en vernieuwen we onze portefeuille en versterken we de veerkracht en leefbaarheid in wijken.

Dreven, Gaarden en Zichten, gemeente Den Haag

In Dreven, Gaarden en Zichten in Den Haag Zuidwest staan veel woningen van vlak na de oorlog. We werken al enige jaren samen met Heijmans Vastgoed en de gemeente Den Haag aan het verbeteren en toekomstbestendig maken van deze drie buurten. Op 10 februari 2022 gaf de gemeenteraad akkoord aan het projectplan. De inhoudelijke en financiële randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling liggen hiermee voor de komende 10 jaar vast. In die 10 jaar voegen we samen met onze samenwerkingspartners zo'n 5.500 duurzame en toegankelijke woningen toe aan Dreven, Gaarden en Zichten. Het project omvat de nieuwbouw van 2.800 sociale huurwoningen en zo'n 2.400 woningen in de middenhuur en de vrije sector. Daarnaast realiseren we 300 woningen voor overige sociale doeleinden. Verder bouwen we 14.000 m² bedrijfsonroerendgoed (BOG) en 5.000 m² maatschappelijkonroerendgoed (MOG). Om dit alles mogelijk te maken, slopen we bijna 1.800 woningen en transformeren we zo'n 300 woningen en 6.000 m² aan BOG en MOG. De gebiedsontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten bestaat uit verschillende deelprojecten. In 2023 vond daarover besluitvorming plaats en startten we voor deelproject Steenzicht met de bouw van 220 woningen.

Binckhorst, gemeente Den Haag

Staedion wil graag een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van woon- en werkgebied de Binckhorst. De wijk heeft de potentie om een levendig, modern stadsdeel te worden, met de gezamenlijke stedelijke ambitie om minstens 10.000 tot 12.500 nieuwe woningen te realiseren. Als volkshuisvester hebben we met verschillende projecten de mogelijkheid om onze bijdrage te leveren. Voor ogen staat een gedifferentieerde woonomgeving waar bewoners uit alle



inkomenscategorieën kunnen wonen. Zo bouwen we als Staedion mee aan een toekomstbestendige en inclusieve wijk in Den Haag.

Vlietpoort, gemeente Den Haag

Op initiatief van bouwbedrijf Stebru is Staedion betrokken bij de ontwikkeling van Vlietpoort. Vlietpoort is gelegen aan de Van Maanenkaade. Dit ligt vlak bij het station Hollands Spoor en maakt deel uit van het Central Innovation District (CID-gebied), het economisch hart van Den Haag. Het gaat om de locatie op en rond de fietsenstalling van het studentencomplex De Struyck, eigendom van Staedion. In 2022 sloten we een samenwerkingsovereenkomst met Stebru over de voortzetting van de gebiedsontwikkeling. Samen bekijken we momenteel welke aanpassingen in de plannen nodig zijn om te komen tot een haalbare ontwikkeling.

Energiekwartier, gemeente Den Haag

Voor de gebiedsontwikkeling van het Energiekwartier werkt Staedion al meerdere jaren samen met de gemeente Den Haag en Heijmans. We werken op basis van samenwerkingsovereenkomsten (SOK). De bouw van woningen en een parkeergarage duurt naar verwachting tot en met eind 2025.

Hart van Nootdorp, gemeente Pijnacker-Nootdorp

KAW architecten maakte in opdracht van Staedion het voorlopig ontwerp van 62 woningen en een kindcentrum. De welstandscommissie keurde dit ontwerp al goed. Momenteel bereiden we samen met de gemeente het aanbestedings-traject voor, in lijn met regelgeving vanuit de Europese Unie.

KIEM, gemeente Pijnacker-Nootdorp

Op locatie KIEM, voorheen De Scheg, realiseert ontwikkelaar Janssen de Jong 323 woningen. Staedion neemt hiervan 100 woningen af. Daarvoor is in de laatste maanden van 2023 een aankoopbesluit genomen.

Wateringen Noord, gemeente Westland

In 2020 stelde de gemeente Westland de gebiedsvisie Wateringen Noord vast. Staedion is eigenaar van een stuk grond in Wateringen, gemeente Westland (voorheen Wippolder). Ook bouwmaatschappij Weboma, woningfonds BPD en de gemeente Westland hebben grondopties in dit gebied. Staedion wil in dit gebied 255 woningen realiseren. Deze woningen zijn bestemd voor de sociale huur. Daarnaast willen we 104 woningen met zorg ontwikkelen.

1.1.4 Blik vooruit

In de komende 15 jaar willen we door nieuwbouw en verdichting in totaal 7.000 woningen toevoegen aan onze voorraad. In 2024 verwachten we daarvoor 289 nieuwe woningen op te leveren. In Den Haag Zuidwest startten we met de bouw van Steenzicht. Dit project omvat 220 woningen, waarvan 117 sociale huurwoningen en 103 geliberaliseerde huurwoningen, en 112 parkeerplaatsen. Daarnaast starten we in 2024 met het project Ruimzicht. Dit project omvat



66 transformaties en 2.500 m² BOG. Ook werken we in 2024 aan de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling in Dreven, Gaarden en Zichten, die doorloopt tot 2040.

Onder de vlag van Bouwstroom Haaglanden zijn we een samenwerking aangegaan met 14 andere woningcorporaties. Samen ontwikkelen en realiseren we de komende jaren grote aantallen nieuwe sociale en andere huurwoningen.

Marktontwikkelingen beïnvloeden de mogelijkheden voor het vergroten van onze woningvoorraad. Zo stijgt de rente en de regulering van woningen in het middenhuursegment is onzeker. Waar we mogelijkheden zien, zullen we weloverwogen keuzes moeten maken voor het inzetten van onze capaciteit en financiële middelen.

1.2 Veerkracht en leefbaarheid versterken

Staedion wil woningen verhuren in wijken waar het prettig samenleven is. De veerkracht en de leefbaarheid van wijken versterken is daarvoor belangrijk. Bij de aanpak volgen we onze leefbaarheidsstrategie die onze rol en inzet bepaalt. Ons doel is dat in 2040 de leefbaarheid in alle wijken met veel Staedion-bezit, substantieel is verbeterd.

1.2.1 Leefbaarheidsprojecten

In 2023 zijn 113 leefbaarheidsprojecten opgestart. Een deel van deze projecten loopt door in 2024. Staedion besteedde in totaal € 3,1 miljoen aan leefbaarheid in 2023. De toedeling van deze middelen is gekoppeld aan de urgentie in de wijk en gefocust op de vier domeinen van de leefbaarheidsstrategie. Wijken die sterk onder druk staan, vragen een grotere inzet van mensen en middelen. Voor de

ontwikkeling, realisatie en het levend houden van de leefbaarheidsinitiatieven werken onze medewerkers in de wijkteams samen met bewoners en stakeholders. Met fysieke en sociale leefbaarheidsprojecten vergroten we de veerkracht van wijken. Ook willen we buurten veiliger en aantrekkelijker maken.

De leefbaarheidsprojecten vallen onder vier domeinen van de leefbaarheidsstrategie. Het gaat om:

- het stimuleren van participatie en ontmoeting en het betrekken van bewoners;
- het behouden en vergroten van veiligheid;
- het verbeteren van de woonomgeving door onderhoud van groen en inrichting van terreinen;
- het verbeteren van het vastgoed door de aanpak van portieken, entrees en bergingen.

Begin 2024 start een onderzoek naar de impactmeting van onze inzet op leefbaarheid. De vraagstelling daarbij is: doen we de goede dingen op de juiste plek en wat levert het op? Daarbij wordt ook onderzocht wat de meest werkzame elementen zijn in onze aanpak.





DOE-dagen van coalitie WOW bieden nieuwe perspectieven voor bewoners Zuidwest

Staedion werkt met de coalitie Wonen Onderwijs Werk (WOW) aan betere leefbaarheid en banen voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in Den Haag Zuidwest. Samen met corporaties Haag Wonen en Hof Wonen zorgde projectleider Stephan Ros ervoor dat deelnemers, met een opleiding vanuit ROC Mondriaan en begeleiding vanuit gemeente Den Haag, werk vonden bij onze leveranciers.

“In het schildertraject zat een jongen die het aanvankelijk niet goed deed. We hebben hem vanuit Staedion ondergebracht bij een andere leverancier, een klein familiebedrijf. Die hebben deze jongen in dienst genomen en omarmd en hij doet het daar hartstikke goed. We horen terug dat hij fluitend op de ladder staat!”

“Omdat mensen bij voorkeur in hun eigen wijk of buurt aan het werk gaan, worden ze zich bewuster van hun directe woonomgeving en willen graag bijdragen aan positieve veranderingen. Dit verhoogt de betrokkenheid van huurders bij de gemeenschap en draagt bij aan het verbeteren van de algehele leefomgeving.”

Stephan Ross – projectleider technische leefomgeving





1.2.2 Gerichter werken aan leefbaarheid

In 2023 maakten we een start met de doorvertaling van de leefbaarheidsstrategie en de portefeuillestrategie naar wijkvisies. Zo kunnen we gerichter en vanuit onze rol werken aan leefbaarheid in de wijken. De wijkvisies beschrijven onze visie op de wijk voor de komende 10 jaar. Multidisciplinaire regieteams beoordelen en onderbouwen daarvoor wat een wijk nodig heeft voor verbetering van de leefbaarheid. Het biedt een breed perspectief op de probleemanalyse en een bijpassende oplossing. Ook huurders en samenwerkingspartners worden betrokken; zo kunnen we samen de beste aanpak voor een gebied bepalen. De regieteams maken vervolgens de afwegingen over onze inzet. Zij verbinden daarvoor de mogelijkheden voor wat betreft leefbaarheid, vastgoed en financiën.

In sommige wijken van Den Haag staat de leefbaarheid (sterk) onder druk. We brachten daarom in beeld welke wijken onze inzet extra hard nodig hebben. Voor deze wijken hebben we onze inzet vanuit wijkbeheerteams verruimd. Tegelijkertijd waken we ervoor dat andere wijken achteruitgaan, daarom handhaven we daar een basisniveau aan inzet. Ook waar grootschalige gebiedsontwikkeling nodig is, zoals in Den Haag Zuidwest en in de Binckhorst, investeerden we extra in leefbaarheid. In Den Haag Zuidwest werkten we in 2023 aan een programma waarin zowel de leefbaarheidsopgave als de vastgoedopgave beschreven staat. Het wijkteam betrok bewoners op een actieve manier bij de herstructurering van Zuidwest door samen de plannen voor de wijkvernieuwing vorm te geven.

Naast het maken van wijkvisies werkten we in 2023 aan verschillende instrumenten om onze leefbaarheidsstrategie gerichter uit te voeren. We stelden bijvoorbeeld een afwegingskader leefbaarheidsprojecten op. Verder werkt ons procesverbetersteam aan de optimalisatie van ons werkproces leefbaarheid. We maakten ook een nieuwe gebiedsindeling voor de wijkteams. Deze sluit nu aan op de indeling van de gebieden bij de afdeling Onderhoud & Vastgoed. En we zijn gestart met de ontwikkeling van een set kritieke prestatie-indicatoren. Daarmee maken we de impact van onze inzet op leefbaarheid inzichtelijk.



Gebiedsgericht werken bij Staedion: een integrale aanpak voor duurzame wijkontwikkeling

Bij Staedion streven we naar een integrale gebiedsgerichte benadering van wijkontwikkeling door gerichte inzet van middelen en samenwerking tussen vakdisciplines. In 2023 zijn nieuwe regieteams gevormd – Zuid, Midden en Oost – die de gewenste ontwikkeling van de wijken sturen.

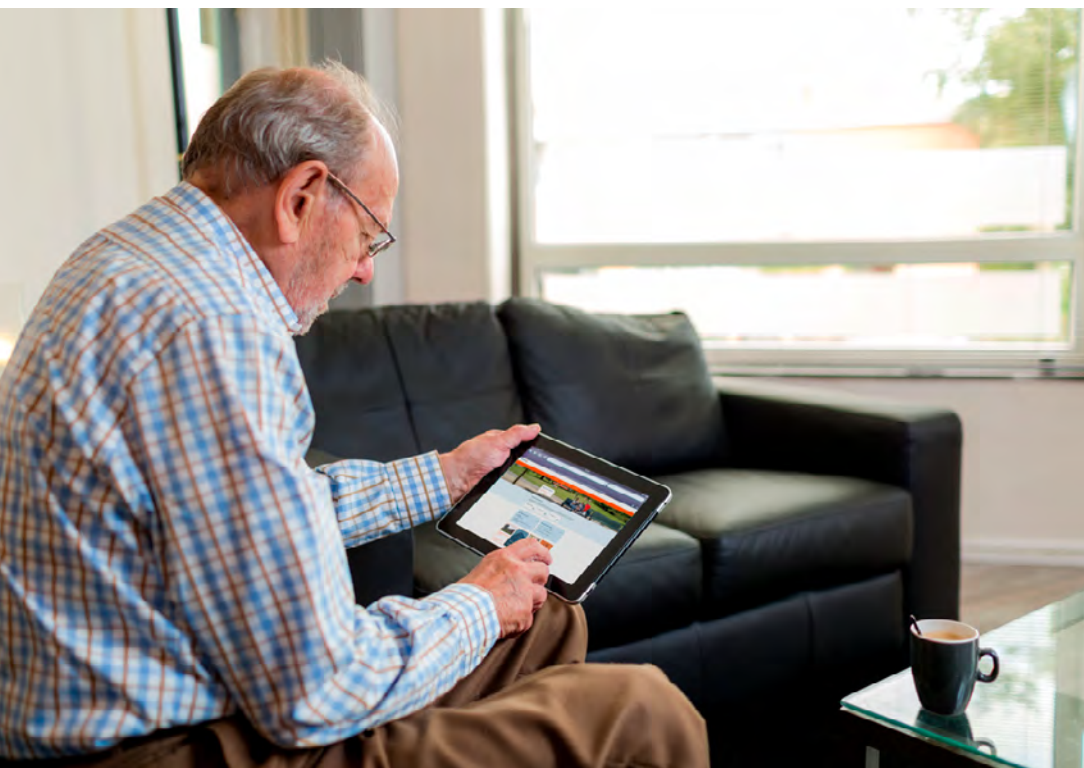
“Door projecten vanuit verschillende perspectieven te benaderen kunnen we een betere balans vinden tussen het stapelen van stenen en het creëren van leefbare gemeenschappen. Zo zorgen we ervoor dat onze wijken niet alleen aantrekkelijk zijn om in te wonen, maar ook fijne plekken zijn om met elkaar samen te leven.”

“Het is inspirerend om te zien hoe onze inspanningen op het gebied van wijkontwikkeling vruchten beginnen af te werpen. Door samen te werken in regieteams, bijvoorbeeld met collega’s van de afdeling Onderhoud & Vastgoed, en door nauw contact te onderhouden met bewoners en belanghebbenden, zijn we beter in staat om onze missie te vervullen: passende woningen verhuren, aan mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien, in wijken waar het prettig samenleven is.”

Arianne van der Rijst – manager Wijkontwikkeling & Innovatie

1.2.3 Wonen en zorg

Met de verdere scheiding van wonen en zorg is ook onze volkshuisvestelijke taak als corporatie veranderd. Verzorgingshuizen zijn gesloten en de toegang tot verpleeghuizen is ingeperkt. Tegelijkertijd zien we een enorme toename van het aantal ouderen in de stad. Het grootste deel van onze huurders zal tot en met het levenseinde in onze woningen blijven wonen, ook als er sprake is van een (intensieve) zorgvraag. Dit vraagt nadrukkelijk onze aandacht. Er ontstaan bijvoorbeeld situaties waarbij ouderen te lang in een niet-toegankelijke woning wonen. Ook kan er sprake zijn van onbegrepen gedrag in onze complexen,



bijvoorbeeld door dementie of psychische problemen van bewoners. Onze woningvoorraad moet meebewegen met de veranderende woon(zorg)vraag en we moeten rekening houden met andere, soms ook intensievere, vormen van sociaal beheer.

Staedion zet fors in op deze enorme opgave. In 2023 verkenden we hoe we onze bijdrage aan wonen en zorg kunnen versterken. Dit resulteerde in het programma Wonen & Zorg voor senioren.

Programma Wonen & Zorg voor senioren

Het programma Wonen & Zorg voor senioren richt zich op het bieden van passende huisvesting voor ouderen, ook wanneer er sprake is van een ondersteunings- en/of zorgvraag. Het programma heeft een tijdshorizon van vier jaar. We hebben onze inzet langs vier actielijnen georganiseerd:

1. **Passend wonen in bestaande en nieuwe voorraad:** we kijken naar bestaande woningen die we kunnen aanpassen zodat mensen er langer kunnen blijven wonen. Daarnaast streeft Staedion ernaar 7.000 woningen toe te voegen in vijftien jaar. Een deel van deze nieuwe woningen komt ten goede aan senioren, want deze woningen zijn minimaal nulredenwoningen en daarmee geschikt voor veel ouderen.
2. **Doorstroming:** een deel van de senioren woont nu in een niet-toegankelijke woning, terwijl we deze toegankelijke woningen wel hebben. We zijn gestart met een pilot 'Doorstroming', met interventies zoals directe bemiddeling van senioren in de wijk en een doorstroommakelaar.
3. **Vernieuwende woon(zorg)concepten:** we ontwikkelen nieuwe woon(zorg)concepten die beter aansluiten bij de behoeften van ouderen, zoals Wonen met een Plus, de Woonzorgchallenge en intensieve zorglevering (Volledig Pakket Thuis) in de bestaande voorraad.
4. **Woonomgeving:** naast een toegankelijke en veilige woning is het belangrijk dat er voldoende voor senioren relevante (zorg)voorzieningen zijn. Op gebiedsniveau bepalen we wat nodig is en welke kansen er zijn om woningen én (zorg)voorzieningen aan te passen of toe te voegen. Daarvoor werken we samen met partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn.



Resultaten in 2023

Het programma Wonen & Zorg voor senioren leverde ons in 2023 inzicht op in de verwachte mismatch tussen vraag en aanbod van toegankelijke woningen richting 2040. Op basis daarvan bepaalden we de ontwikkelopgave voor Staedion. Daarnaast leverde het programma een versterking op van de samenwerking met zorgaanbieders. Samen maken we Volledig Pakket Thuis mogelijk in complexen van Staedion. De verkenning van de samenwerking met zorgpartijen heeft geleid tot een eerste conceptovereenkomst met een zorgpartij. Verder rondden we in 2023 de pilot 'Langer Thuis' met succes af, waarbij we de door ouderen gewenste woningaanpassingen, zoals een antislipvloer in de badkamer en een verhoogd toilet, vertaalden naar de basiskwaliteit voor onze seniorenwoningen.





Staedion zet in op toekomstgericht wonen met zorg

Staedion wil dat huurders prettig kunnen wonen, ook als ze ouder worden. Daarvoor hebben we sinds oktober 2023 het programma Wonen & Zorg voor senioren. Het programma heeft vier actielijnen en richt zich onder andere op passende huisvesting in bestaande woningen en nieuwbouw.

“In onze organisatie groeit het besef dat we actie moeten ondernemen op het gebied van wonen en zorg. Het gevoel van urgentie is sterk aanwezig – het gaat niet meer om ‘of’, maar om ‘hoe’. De bewustwording en erkenning is er en nu kunnen we concrete stappen zetten. Het is tijd om te handelen.”

“Met concrete projecten, zoals de Woonzorgchallenge en het ontwikkelen van Wonen met een Plus, zetten we stappen richting een toekomst waarin wonen en zorg naadloos op elkaar aansluiten. Door te focussen op samenwerking, innovatie en participatie, werken we aan een leefbare en inclusieve leefomgeving voor al onze huurders.”

Johan Osté – adviseur Strategie en programmamanager Wonen & Zorg

1.2.4 Aanpak van woonfraude

Wij verhuren onze woningen aan huurders om die er zelf te laten wonen. We spreken van woonfraude wanneer bewoners bijvoorbeeld niet zelf in de woning wonen, wanneer er bewust een onjuist inkomen is opgegeven of het werkelijk aantal bewoners afwijkt van het aantal bewoners op papier. We pakken woonfraude aan om onze woningen beschikbaar te hebben en houden voor bewoners en woningzoekenden die hiervoor in aanmerking komen volgens het toewijzingssysteem. Het team Woonfraude is in 2020 opgericht en uitgegroeid tot een specialistisch team met veel kennis op het gebied van woonfraude. Doel voor 2023 was om 475 dossiers te onderzoeken met een 40% slagingspercentage (190 dossiers). Door onderbezetting wegens ziekte en vacatures voerden we ruim 100 onderzoeken minder uit. Maar door datagedreven te werken, losten we alsnog 190 woonfraudezaken effectief op, met 100 minder onderzoeken en een kleinere bezetting.

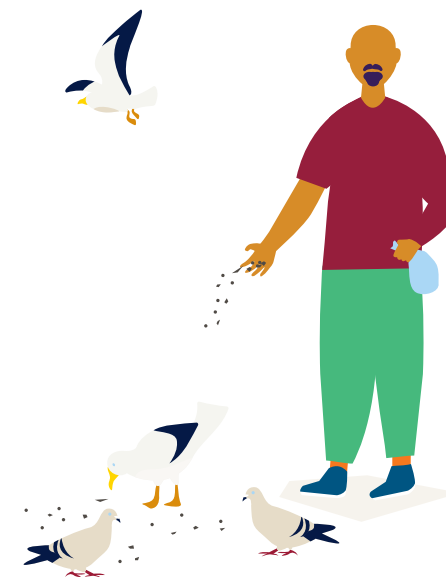
Datagedreven werken

Door ontwikkelingen in het werkveld en goede voorbeelden vanuit andere corporaties ontstond bij Staedion de behoefte om meer datagedreven en 'slimmer' te werken. In 2023 startte daarom het project 'Woonfraude signaleringsmodel'. Doel van dit project is om, met gepaste aandacht voor persoonlijke situaties, effectiever zorg te dragen voor rechtmatige bewoning van woningen van Staedion. Datagedreven werken betekent concreet dat we gegevens inzetten om te bepalen welke meldingen van woonfraude met voorrang worden onderzocht en welke meldingen we in eerste instantie laten liggen. We kunnen onze capaciteit efficiënter inzetten, omdat onze onderzoeken kansrijker zijn. De datagedreven aanpak is uitsluitend bedoeld om te bepalen op welke dossiers wij ons richten. Vervolgens worden deze dossiers op de reguliere manier opgepakt.

1.2.5 Aanpak van overlast

Ernstige incidenten komen in Nederland steeds vaker voor, zoals de reeks van aanslagen met explosieven op sociale huurwoningen in Rotterdam van begin 2023. Hoewel Staedion in 2023 niet meer dan daarvoor te maken had met dit soort ernstige incidenten, is de aanpak van woonoverlast wel een speerpunt voor Staedion. De wijkteams zijn in 2023 opnieuw ingericht waarbij de consultants Sociaal Beheer zich primair richten op de aanpak van zware overlast en multi-problematiek. Preventieve maatregelen zoals alarmknoppen en het trainen van medewerkers blijven van groot belang.

Voor onze overlataanpak werken we nauw samen met gemeente, politie en zorg- en welzijnspartijen. Met de politie maakten we het afgelopen jaar goede afspraken over gegevensdeling. De politie verstrekt essentiële rapportages van de overleggen over overlastgevende panden; deze overleggen zijn per stadsdeel georganiseerd. Zo gaan we overlast samen tegen.





Staedion werkt aan een innovatieve en datagedreven aanpak van woonfraude

Staedion startte in 2023 het project ‘Woonfraude signaleringsmodel’ om effectiever rechtmatige bewoning te waarborgen. Door datagedreven werken kunnen meldingen van woonfraude efficiënter worden onderzocht, waardoor de capaciteit van het woonfraudeteam beter wordt benut zonder afbreuk te doen aan de zorgvuldigheid van de reguliere aanpak.

“De aanpak van woonfraude is voor Staedion van groot belang, niet alleen vanuit het oogpunt van klanttevredenheid, maar ook voor het creëren en behouden van veerkrachtige wijken. We willen dat iedereen veilig in een goede buurt kan wonen. Als woonfraude niet wordt aangepakt, kan dat de veiligheid aantasten.”

“Staedion heeft de afgelopen jaren een koploperspositie ingenomen binnen Den Haag door een speciaal team hiervoor in te zetten. Samen met de gemeente hebben we een samenwerkingsovereenkomst opgesteld die straks ook door andere corporaties gebruikt kan worden.”

Leendert Yntema – projectleider Woonfraude a.i.



1.2.6 Blik vooruit

In 2023 startten we met de doorvertaling van de leefbaarheidsstrategie en de portefeuillestrategie naar wijkvisies. De eerste 7 wijkvisies worden in 2024 afgerond, waarbij ze getoetst zijn bij onze samenwerkingspartners en onze bewoners. Door ons actief te verbinden met onze bewoners en onze lokale partners bouwen we samen verder aan de realisatie van leefbare en veilige wijken. Zo kunnen we samen maximaal maatschappelijk presteren.

De datagedreven aanpak van woonfraude bouwen we in 2024 uit met de mogelijkheid om te controleren of alle huurders die bij Staedion een woning

huren, ook op dat adres staan ingeschreven. Dit wordt mogelijk door een gegevensuitwisseling met de gemeente Den Haag. Onze aanpak van overlast herzien we in 2024, met als belangrijk aandachtspunt een uniforme werkwijze en goede dossiervorming. Doel daarvan is onze inzet meetbaar te maken en de klantcontactmonitor in te zetten om klanttevredenheid te meten.

Op het vlak van wonen en zorg blijven we in 2024 investeren in de doorstroming van senioren naar een toegankelijke woning. De samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties bouwen we verder uit ten behoeve van zorg en ondersteuning voor onze huurders. We gaan verder met het ontwikkelen van woon(zorg) concepten voor senioren, zoals de Woonzorgchallenge en Wonen met een Plus.

1.3 Woningen van goede kwaliteit

We willen onze bewoners goede en veilige woningen bieden met een gezond leefklimaat. Daarom brengen we al onze woningen op het niveau van onze basiskwaliteit, hebben we aandacht voor brandveiligheid en investeren we in de energetische kwaliteit van onze woningen. Onze investeringen op het vlak van energie en duurzaamheid komen in paragraaf 1.4 aan bod.

1.3.1 Goed wonen

Basiskwaliteit

Staedion wil dat al haar woningen voldoen aan de basiskwaliteit zodat onze huurders goed kunnen wonen. Die basiskwaliteit hebben we omschreven in een handboek waarin staat waar een woning minimaal aan moet voldoen. We benutten het moment van mutatie om woningen zo nodig op de basiskwaliteit te brengen. Dat is na het vertrek van een huurder en voor de komst van de volgende huurder. In 2023 hebben we 2.056 zelfstandige woningen verhuurd (inclusief nieuwbouw) die voldeden aan de basiskwaliteit. We hebben 1.725 huuropzeggingen van zelfstandige woningen ontvangen. Deze woningen

hebben we bij mutatie op het niveau van de basiskwaliteit gebracht. Dit is ongeveer 10% meer dan het jaar ervoor, omdat er meer verhuringen waren. Daarnaast brachten we 313 woningen op het niveau van basiskwaliteit tijdens grootschalige renovatieprojecten in 2023.

Reparaties

In 2023 ontvingen we zo'n 39.000 reparatieverzoeken. Grofweg 2.000 verzoeken (5%) minder dan in 2022. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek waren € 312,50 in 2023. Dat is 11% hoger dan het jaar daarvoor, toen een reparatieverzoek gemiddeld € 281 kostte. De prijzen van derden stegen gemiddeld met 6% en de kosten van de eigen dienst stegen door hogere tijdsbesteding en hogere materiaalkosten met gemiddeld 15%. De kostenstijging van de eigen dienst is echter in de loop van 2023 teruggebracht tot 5%.

Onderhoud en verbetering

Bij ons planmatig onderhoud ligt de focus primair op de instandhouding van ons vastgoed, maar daarnaast ook op levensduurverlenging en waardebehoud. Concreet omvatte ons planmatig onderhoud: schilderwerk, gevelonderhoud, dakonderhoud, preventief onderhoud en vervanging van cv-ketels, liften en mechanische ventilatie evenals maatregelen gericht op verbetering van de brandveiligheid.

We onderhouden ons vastgoed niet alleen, maar brengen tegelijkertijd energetische verbeteringen aan. Onze aanpak richt zich primair op de isolatie van 'de schil' van de woning. Daarnaast maken zonnepanelen, het verduurzamen van verwarmingsinstallaties en vraaggestuurde ventilatie onderdeel uit van onze aanpak. Eind 2023 hadden we in totaal 1.185 minder woningen met een E-, F- of G-label. We maakten 309 woningen door hoogwaardige isolatie gereed voor de energietransitie en 1.671 extra huishoudens profiteren eind 2023 van nieuwe zonnepanelen.

In 2023 voerden we geen conditiemeting uit voor ons woningbezit. Alle complexen waren in 2021 en in 2022 al voorzien van een conditiemeting, met als resultaat een geaggregeerde conditiescore van 1,79. Door de implementatie van nieuwe

software is echter een beperktere bibliotheek van bouwelementen opgenomen en kwam een aantal scores te vervallen. Hierdoor is de nieuwe conditiescore (voor 2023) uitgekomen op 1,57. Hierbij geldt: hoe lager de score, hoe beter de kwaliteit van het vastgoed.

Serviceabonnement

Om onze bewoners te ontzorgen, bieden we een serviceabonnement aan. Een groot deel van onze bewoners maakt hier gebruik van. Zij betalen hiervoor een vast bedrag per maand. Abonnementhouders krijgen een preventieve controlebeurt aangeboden. Wanneer dat nodig is, worden kleine reparaties in de woning vakkundig gerepareerd. Eind 2023 hadden 27.439 huurders een serviceabonnement, een stijging van 2,5% ten opzichte van eind 2022.

1.3.2 Veilig wonen

In 2023 investeerde Staedion in de verbetering van de brandveiligheid van woningen, als onderdeel van de voortdurende inzet voor de veiligheid van onze huurders. We namen specifieke maatregelen, zoals het optimaliseren van vluchtwegen en het minimaliseren van het risico op brandoverslag. Daarnaast installeerden we rookmelders in woningen waar deze nog ontbraken. Eind 2023 waren nagenoeg al onze woningen voorzien van een rookmelders in lijn met de wettelijke verplichting die medio 2022 van kracht werd.

Om onze brandveiligheidsinspanningen verder te versterken, startten we in het laatste kwartaal van 2023 met de evaluatie van het Staedion-beleid rondom brandveiligheid. Op basis van die evaluatie passen we ons beleid waar nodig aan. Dit is van belang om te blijven voldoen aan de voortdurend veranderende wet- en regelgeving.

Gezond wonen

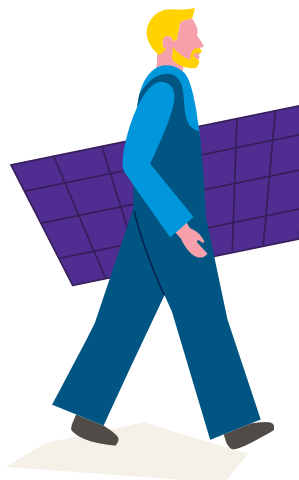
Een gezond leefklimaat vereist ook goede ventilatie en isolatie. Staedion bracht in 2023 CO₂-gestuurde ventilatie aan in 337 woningen waar nog geen mechanische ventilatie aanwezig was. Ook vervingen we verouderde

ventilatieboxen in 1.290 woningen door efficiëntere CO₂-gestuurde en druk-geregelde varianten. Daarnaast verzorgden we regulier onderhoud aan mechanische ventilatie in 7.405 woningen en verbeterden we de ventilatie in 780 woningen in Dreven, Gaarden en Zichten om vocht- en schimmelproblemen te verminderen.

Ons schimmelpreventieteam verhelpt vocht- en schimmelproblemen in woningen na melding door bewoners. Soms wordt een probleem veroorzaakt door bewonersgedrag. Dan informeren we bewoners over hun rol in het voorkomen van vocht- en schimmelproblemen. Naderhand controleren we of de problemen naar tevredenheid zijn verholpen en lossen we eventuele onvrede alsnog op. In 2023 hebben we 1.563 vocht- en schimmelmeldingen opgelost, in een gemiddelde afhandeltermijn van 110 dagen. We handelden de meldingen sneller af dan in het voorgaande jaar. In 2022 losten we 1.463 meldingen op in gemiddeld 125 dagen.

1.3.3 Blik vooruit

In 2024 herijken we de basiskwaliteit voor ons vastgoed. Door onvoorziene werkzaamheden en andere prioriteiten lukte dit niet in 2023. Met de herijking voldoet de basiskwaliteit weer aan de huidige wensen en eisen van Staedion en aan actuele wet- en regelgeving. Daarnaast digitaliseren we ons document basiskwaliteit zodat dit, ook voor bewoners (commissies), eenvoudig te raadplegen is. Ook richten we ons in 2024 op het verder verbeteren van de brandveiligheid van onze woningen. Tenslotte blijven we ons inzetten voor een gezond woonklimaat voor onze huurders. Hierbij houden we specifieke aandacht voor goede ventilatie en



toevoer van frisse lucht. Door deze inspanningen kunnen onze bewoners goed, veilig en gezond wonen.

1.4 Duurzame woningen en buurten

Staedion beschouwt het als haar maatschappelijke plicht om een bijdrage te leveren aan een duurzame wereld en de vermindering van CO₂-uitstoot. Ter verwezenlijking hiervan introduceerden we het Samen Duurzaam-programma. Binnen dit programma werken we zowel aan het verduurzamen van onze woningen en wijken als aan het bevorderen van duurzaamheid binnen Staedion zelf. Samen Duurzaam omvat initiatieven zoals het gebruik van duurzame materialen, het verbeteren van energielabels en het aansluiten van onze woningen op duurzame energiebronnen. Daarnaast spelen aspecten zoals klimaatadaptatie, hergebruik van materialen en bewustwording onder bewoners en medewerkers een rol binnen dit programma.

Duurzame woningen bieden onze huurders niet alleen meer comfort, maar zorgen er ook voor dat de energiekosten voor bewoners lager liggen. Daarom richten wij ons op het goed isoleren van onze woningen. Uiterlijk eind 2028 willen we geen woningen meer hebben met energielabels E, F of G, met uitzondering van enkele complexen die gesloopt zullen worden.

1.4.1 Verduurzaming

We hebben in 2023 een aanzienlijke stap gezet in het opwekken van duurzame energie op onze daken. Op 860 woningen legden we individueel aangesloten PV-panelen. Daarnaast profiteren er 399 huishoudens van collectief aangesloten zonnepanelen. Om energiearmoede tegen te gaan, plaatsten we op de Neherkade – met subsidie van de gemeente – 336 collectieve zonnepanelen waar 484 bewoners van profiteren.

Steeds minder woningen hebben een energielabel E, F of G. De onderstaande tabel toont de verbetering van de energielabels van onze woningen in 2023. Van 1.185 woningen met energielabel E, F en G wijzigde het label naar D of hoger. Daardoor resteren nog slechts iets meer dan 3.000 woningen met een slecht label in onze woningvoorraad.

Energielabel	31 december 2022	31 december 2023
A++++	0	6
A+++	409	508
A++	365	750
A+	2.439	2.597
A	10.166	11.526
B	7.676	7.693
C	8.056	7.801
E	1.473	1.861
F	1.061	852
G	1.555	465
Onbekend	30	28
Totaal zelfstandige woningen	33.230	34.059
Totaal EFG	4.089	3.178

Gasloos koken

Circa 60 woningen zijn in 2023 voorzien van inductiekoken als vervanging van koken op gas. De overschakeling op inductiekoken vermindert niet alleen de CO₂-uitstoot van een huishouden, maar maakt de uiteindelijke overstap naar een volledig gasloze woning ook eenvoudiger.

Circulariteit

In 2023 zetten we stappen in de richting van een circulaire organisatie. We integreren hergebruik van materialen gefaseerd in onze bouwcyclus. Het initiatief om tijdens onze projecten de gebruikte materialen vast te leggen in een



materiaalpaspoort helpt hierbij. Hierdoor krijgen we steeds meer inzicht in onze materiaalstromen en kunnen we eenvoudiger sturen op het hergebruiken.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert snel, met een stijgende zeespiegel, toenemende hitte, intensere neerslag en langere droogteperioden. Voor Staedion betekent dit dat onze gebouwen bestand moeten zijn tegen zowel meer als minder water en tegen hogere temperaturen. In 2023 verwijderden we circa 150 m² aan verharding om plaats te maken voor meer waterdoorlatend en verkoelend groen. In het centrum (Nieuwe Molstraat e.o.) en de Schilderswijk (Gortmolen e.o.) brachten we extra gevelgroen aan. In verschillende binnentuinen plantten we in totaal 1.020 m² aan biologische bloembollen voor het verbeteren van de biodiversiteit. Daarnaast tekenden we, samen met het Hoogheemraadschap, begin maart 2023 een intentieverklaring voor een bredere samenwerking als het gaat om klimaatadaptatie op grotere schaal. Een eerste uitvloeisel van deze samenwerking is de klimaatwerktafel Huygenspark. Daarin gaat Staedion samen met verschillende stakeholders onderzoeken hoe de wijk Huygenspark klimaatbestendiger kan worden.



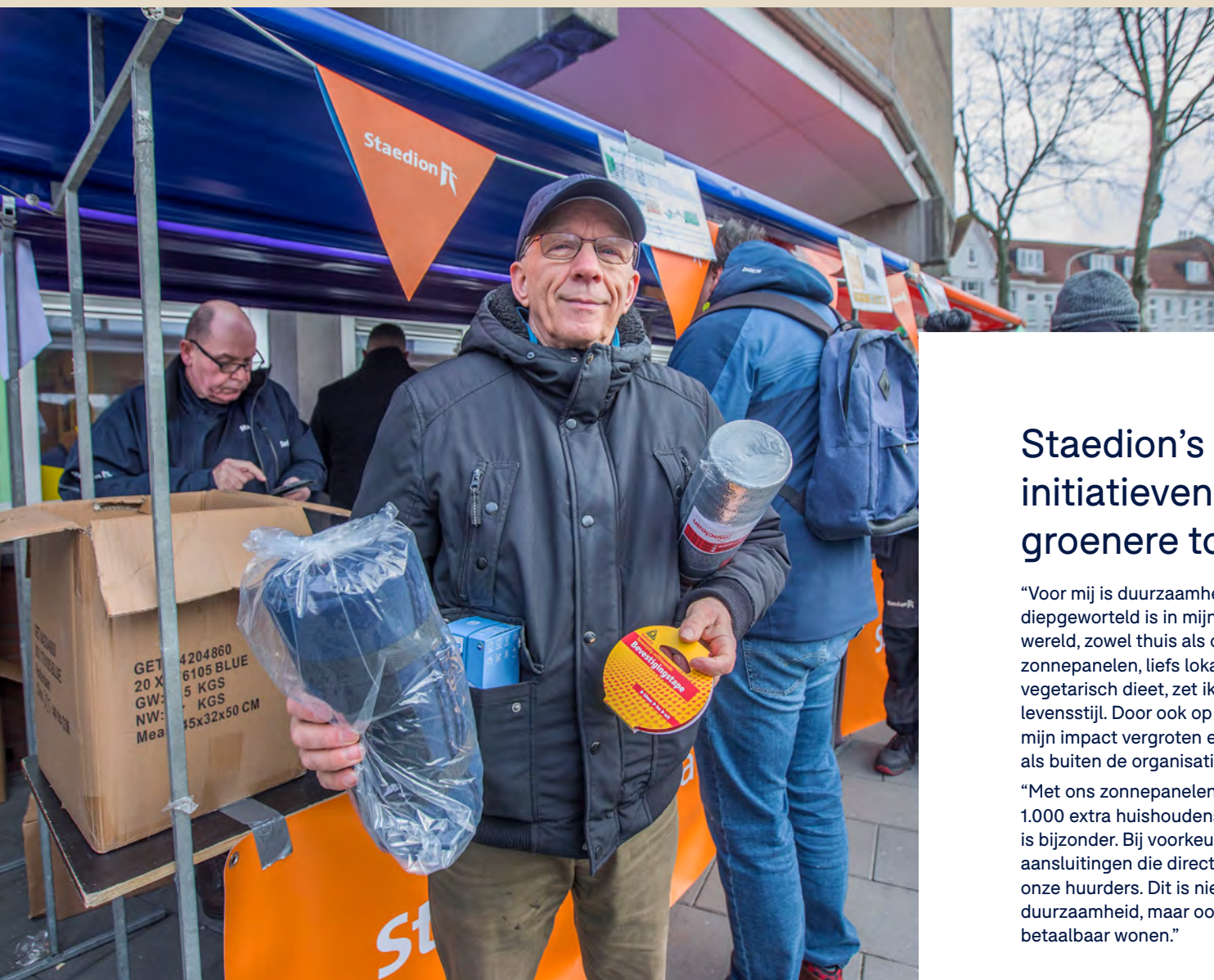
1.4.2 Energiearmoede

Aan de Neherkade investeerde Staedion flink in het tegengaan van energiearmoede bij 484 huishoudens. We plaatsten er zonnepanelen en ledverlichting en pasten de mechanische ventilatie aan. Daarnaast beperkten we de energielasten van 575 andere bewoners door het waterzijdig inregelen van de cv-installatie en/of het aanbrengen van ledverlichting.

Samen met de gemeente Den Haag en collega-corporaties maakten we in 2023, met subsidie van het rijk, een start met de inzet van 'energiebrigades'. Begin 2024 starten we met de uitvoering onder de projectnaam 'Behaaglijker Wonen'. Met dit project willen we energiearmoede bestrijden door bewoners van 10.000 corporatiewoningen met E-, F- en G-label (grotendeels in Zuidwest) gratis advies en installatie van materialen aan te bieden op het gebied van energiebesparing. Binnen de aanpak is ook aandacht voor het informeren van bewoners over diensten zoals Helpdesk Geldzaken van de gemeente. In samenwerking met de Coalitie Wonen Onderwijs Werk (van Nationaal Programma Zuidwest) krijgen 40 mensen binnen dit project een leerwerktraject aangeboden, met als doel doorstroom naar een duurzame werkplek.

1.4.3 Blik vooruit

In 2024 gaan we verder met de aanpak van de woningen met een energielabel E, F of G. Daarnaast werken we verder aan een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. We hebben meer aandacht voor circulair materiaal- en grondstoffengebruik bij onderhoud, renovatie, sloop en nieuwbouw. De transitie van gas naar CO₂-neutrale warmtevoorziening krijgt vorm en we zoeken naar duurzame innovatieve oplossingen om hittestress in de woningen te beperken.



Staedion's duurzaamheidsinitiatieven, op weg naar een groenere toekomst

“Voor mij is duurzaamheid een persoonlijke missie die diep geworteld is in mijn leven. Ik wil bijdragen aan een betere wereld, zowel thuis als op het werk. Met een gasloos huis, zonnepanelen, liefs lokale boodschappen en een vrijwel vegetarisch dieet, zet ik kleine stappen naar een duurzamere levensstijl. Door ook op het werk een verschil te maken, kan ik mijn impact vergroten en anderen inspireren, zowel binnen als buiten de organisatie.”

“Met ons zonnepanelenprogramma voorzien we jaarlijks 1.000 extra huishoudens van duurzame energie. Onze aanpak is bijzonder. Bij voorkeur zorgen we voor individuele aansluitingen die direct financieel voordeel opleveren voor onze huurders. Dit is niet alleen een stap richting duurzaamheid, maar ook een concrete bijdrage aan betaalbaar wonen.”

Niels van der Wal – programmamanager duurzaamheid



1.5 Betaalbaar en passend wonen

We verhuren onze woningen aan mensen die vanwege hun beperkte inkomen niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Daarnaast verhuren we woningen aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders en mensen die na opname in een instelling weer zelfstandig gaan wonen. Verder zetten we sterk in op het optimaal benutten van de bestaande voorraad, zodat we meer mensen woonruimte bieden en senioren kunnen laten doorstromen.

1.5.1 Verhuren aan de doelgroep

In 2023 voldeed Staedion aan de toewijzingsregels van het Rijk en de afspraken in de regio Haaglanden voor de verhuur van vrijgekomen woningen. Dit betekent dat we onze woningen verhuren aan mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector.

Afgesloten huurcontracten

In 2023 sloten we in totaal 2.373 huurcontracten af. We sloten 2.232 (94%) nieuwe huurcontracten af voor sociale huurwoningen, waarvan 507 nieuwbouwwoningen en 356 studentenwoningen. Deze aantallen zijn inclusief overschrijvingen (12)¹, woningruil (26) en verhuringen aan leegstandsbeheerders (50). Daarnaast verhuurden we 141 vrijesectorwoningen (6%), waarvan 22 nieuwbouwwoningen. De mutatiegraad in ons bezit komt daarmee in 2023 uit op 4,7%. In 2022 was dat 4,9%. Voor de sociale huurwoningen exclusief studentenwoningen en andere onzelfstandige woningen ligt dit voor Staedion op 4,5%.

Woningtoewijzing

In 2023 hebben we 97% van de woningen passend toegewezen. Dit gaat om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens die daarvoor geldt.

¹ Een overschrijving is het omzetten van een huurcontract op naam van de convenantpartner naar de bewoner.

Dat is binnen onze eigen doelstelling van minimaal 95%. Van de in 2023 verhuurde woningen wezen we 96% toe aan de huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. Hiermee haalden we ruimschoots de wettelijke doelstelling van minimaal 85%. Van de in 2023 aangeboden sociale huurwoningen was 71% betaalbaar met een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Hiermee voldoen we aan de taakstelling in de prestatieafspraken met de gemeente Den Haag van minimaal 70%.

Wachtduur

De wachtduur (inschrijfduur) voor een sociale huurwoning is iets toegenomen in 2023. Woningzoekenden in de regio Haaglanden wachten gemiddeld 72,8 maanden op een woning en in de gemeente Den Haag ligt de wachttijd op 70 maanden. Ter vergelijking: bij Staedion ligt die wachttijd op 65,9 maanden. De zoekduur vanaf de eerste reactie van een woningzoekende op een woning is in regio Haaglanden 46,9 maanden en in Den Haag 50,4 maanden. Bij Staedion is de zoekduur 51,7 maanden. Om de lange wacht- en zoekduur omlaag te brengen, zetten we sterk in op het beter benutten van onze bestaande woningvoorraad.

Beter benutten bestaande woningvoorraad

Er ligt een enorme opgave om het woningtekort in de regio Haaglanden op te lossen. Alleen nieuwbouw is niet voldoende om mensen te kunnen huisvesten. Nieuwbouw voegt jaarlijks slechts 1% van de woningvoorraad toe. Staedion wil daarom de bestaande voorraad beter benutten. Dit doen we door een verhuisketen op gang te brengen voor zowel starters als ouderen. Hierdoor komen starters eerder aan bod op de woningmarkt en kunnen senioren langer zelfstandig, comfortabel en betaalbaar wonen.

In 2023 zijn we gestart met een aantal maatregelen om meer mensen in een woning te huisvesten. We hebben onder andere de minimale bezettingsnorm aangepast. Daarnaast experimenteerden we met woningdelen in de vorm van friends-contracten en kamergewijze verhuur aan statushouders. Mede daardoor is het percentage verhuringen aan 1 persoon in de periode van 1 maart tot 1 augustus 2023 gedaald van 69% (2022) naar 63%. Het percentage verhuringen aan 2 en 3 personen steeg in diezelfde periode van 22% (2022) naar 27% (2023).

We hebben 42 woningen verhuurd aan 84 friends en 4 woningen kamergewijs verhuurd aan 8 statushouders. Met de gemeente en andere corporaties bespreken we hoe we de kamergewijze verhuur aan statushouders kunnen opschalen.

Daarnaast zijn we gestart met een aantal maatregelen om doorstroming te stimuleren. De focus lag in 2023 op het bemiddelen van 65+'ers naar de toegankelijke nieuwbouwwoningen in de Pretorius-Smitsstraat en het nieuwbouwcomplex Betje Wolff. In 2023 realiseerden we 52 directe bemiddelingen. Daarbij verhuisden 25 65+'ers van een niet-toegankelijke naar een toegankelijke woning, 14 senioren naar de rolstoelwoningen van complex Betje Wolff en 13 kleine huishoudens van een grote schaarse woning naar een kleinere toegankelijke woning. Naast de bemiddelingen stroomden ook 67 huishoudens door op grond van regionaal en lokaal maatwerk. De achtergelaten woningen van doorstromers kunnen we beter benutten door hier meer mensen te huisvesten.





Beter benutten van bestaande woningvoorraad: Staedion zet in op innovatieve oplossingen

Staedion werkt aan oplossingen voor het woningtekort door de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Door bezettingsnormen aan te passen en woningdelen voor 'friends' mogelijk te maken, verminderde het aantal verhuringen aan één persoon. Daarnaast stimuleert de organisatie doorstroming, waarna ook de achtergelaten woningen efficiënter worden gebruikt.

“Ik ben er trots op dat we gestart zijn met de pilot ‘Beter benutten’. We zijn de eerste verhuurder die woningdelen in sociale huurwoningen aanbiedt. In de vrije sector wordt dit al wel gedaan. We worden nu vaak gevraagd hoe we het hebben gedaan en wat voor contracten we gebruiken. We kunnen met elkaar nog veel meer bereiken!”

“We hebben met de pilots gericht op doorstroming van senioren van een niet-toegankelijke naar een toegankelijke woning mooie resultaten geboekt. Een oudere huurder zei: ‘Ik heb mijn leven weer terug, ik kan weer naar buiten!’ Als je vierhoog op een portiek zit en slecht ter been bent, ben je echt geholpen met een goed toegankelijke woning.”

Tanja Riet – projectmanager Verhuur



1.5.2 Bijzondere doelgroepen

Jaarlijks maken we met de gemeenten afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en mensen die uitstromen uit een instelling. In 2023 hebben we in Den Haag 322 statushouders gehuisvest in 131 woningen. Hiermee haalden we de doelstelling voor Staedion in Den Haag voor het huisvesten van 381 statushouders niet. Het behalen van de doelstelling wordt steeds moeilijker binnen de bestaande woningvoorraad. Staedion wil graag geschikte woningen toevoegen, maar helaas kwamen er in 2023 geen passende locaties beschikbaar. De meeste nieuwbouwwoningen die in 2023 werden opgeleverd waren qua prijsstelling te duur voor deze doelgroep die qua inkomen doorgaans is aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen. We zijn in 2023 een pilot gestart waarmee we vier woningen kamergewijs aan acht statushouders hebben verhuurd. Met de gemeente en andere corporaties onderzoeken we hoe we kamergewijze verhuur aan statushouders kunnen opschalen.

In Pijnacker-Nootdorp hebben we 32 statushouders gehuisvest in 10 woningen. Hiermee haalden we de doelstelling voor Staedion in Pijnacker-Nootdorp voor het huisvesten van 59 statushouders niet. Grootste oorzaak hiervan is dat er weinig geschikte woningen vrijkomen.

We boden in 2023 140 woningen aan in Den Haag aan mensen die uitstroomden uit een instelling (convenantcliënten) en 14 woningen aan dakloze gezinnen. Drie convenantcliënten hebben het aanbod niet geaccepteerd. In totaal verhuurden we 151 woningen aan deze doelgroep, waarmee we voldeden aan onze taakstelling in Den Haag. Naast de verhuringen aan cliënten van convenantpartijen verhuurde Staedion in Den Haag 32 woningen aan cliënten van zorgpartijen, niet vallend onder het koopconvenant.

In Pijnacker-Nootdorp hebben de convenantpartijen geen gebruik gemaakt van de afspraak dat Staedion drie mensen die uitstroomden uit een instelling zou huisvesten, ondanks herhaaldelijke verzoeken van Staedion om kandidaten.

Staedion houdt vast aan het verhuren van maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen, zodat ook regulier woningzoekenden een slaagkans hebben en houden. Waarbij geldt dat er naast de bijzondere doelgroepen waarover we jaarlijks afspraken maken met de gemeente nog andere aandachtsgroepen zijn die met voorrang worden gehuisvest, onder andere stadsvernieuwingsurgente. In 2024 staan we opnieuw voor de complexe uitdaging om samen met de gemeenten en andere corporaties aan de opnieuw hoge huisvestingsopgave voor bijzondere doelgroepen voor 2024 kunnen voldoen.

1.5.3 Huuraanpassing

De huursombenadering zorgt voor een maximering van de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau. De maximale huursomstijging werd door de overheid per 1 juli 2023 vastgesteld op 2,6%. Wat niet meetelt in deze huursom zijn: huuraanpassingen door mutatie, huuraanpassingen wegens woningverbetering (waaronder verduurzaming), tijdelijke huurkortingen met een huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, de huren van nieuwe woningen, de huren van woningen die zijn verlaagd op basis van de wet Huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen, en de inkomensafhankelijke huurverhoging. De totale huursomstijging voor Staedion bedroeg per 1 juli 2023 2,6%.

Op basis van de wet Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen zijn per 1 juli 2023 de huren van ongeveer 11.500 huishoudens verlaagd. Gemiddeld ging dat om € 59 per maand. De totale kosten van die huurverlaging bedroegen € 11,5 miljoen op jaarbasis en tellen meerjarig door. Met grote gevolgen voor het investeringsvermogen van Staedion.

1.5.4 Voorkomen van huurachterstanden

Ook 2023 was voor huurders een financieel onzeker jaar. Waar de financiële onzekerheid in 2022 nog weinig impact had op het huurachterstandspercentage, steeg dat percentage in 2023 wel. In 2023 lieten wij onze sociaal maatschappelijk rol nog meer zien door vaker huurders in contact te brengen met de gemeente vanwege het vermoeden van (dreigende) problematische schulden. Ook droegen we minder dossiers over aan de deurwaarder en ontruimden we minder woningen op basis van huurschuld.

Vroegsignalering

Wanneer we vermoeden dat huurders (dreigende) problematische schulden hebben, verwijzen we hen door naar de gemeente voor hulp. Of we vragen toestemming om hun gegevens met de gemeente te delen, zodat de gemeente zelf contact opneemt. Zo voorkomen we dat betalingsachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot een nog problematischer schuldsituatie. In totaal gaven we in 2023 4.010 signalen door aan de gemeente in het kader van deze vroegsignalering. Dit is een stijging van 54% ten opzichte van 2022 (2.612 signalen).

Deurwaardersdossiers en ontruiming

In 2023 droeg Staedion opnieuw minder dossiers over aan de deurwaarder, namelijk 605 dossiers. Dit is een daling van 15% ten opzichte van 2022 (708 dossiers). In 2023 ontruimden we zes woningen, gebaseerd op een vonnis waarin de huurovereenkomst ontbonden werd vanwege huurachterstand. Dit is een daling van 33% ten opzichte van 2022 (9 ontruiming).

Staedion's innovatieve aanpak: voorkomen van huurachterstand

Staedion haalde met haar innovatieve aanpak 'Voorkomen van huurachterstand' opmerkelijke resultaten, met historisch lage aantallen ontruiming en deurwaarderdossiers. Door een focus op automatisering, proactieve communicatie en intensieve samenwerking, richt Staedion zich op preventie en ondersteuning, met als doel financiële stabiliteit en welzijn van huurders te bevorderen.

“Door processen te automatiseren, zoals het opzetten van betalingsregelingen en het beheren van incassodossiers, hebben we meer tijd en middelen beschikbaar voor persoonlijke interactie met huurders en preventieve maatregelen.”

“We werken nauw samen met onze incassopartners, deurwaarders, gemeente en interne afdelingen binnen Staedion. Hierdoor kunnen we effectieve maatwerkoplossingen bieden aan huurders in financiële moeilijkheden.”



Sven Lubbers –
teamleider Incasso &
Wijkenadministratie
(uit dienst)



Rudolph de Groot –
manager Shared
Service Center

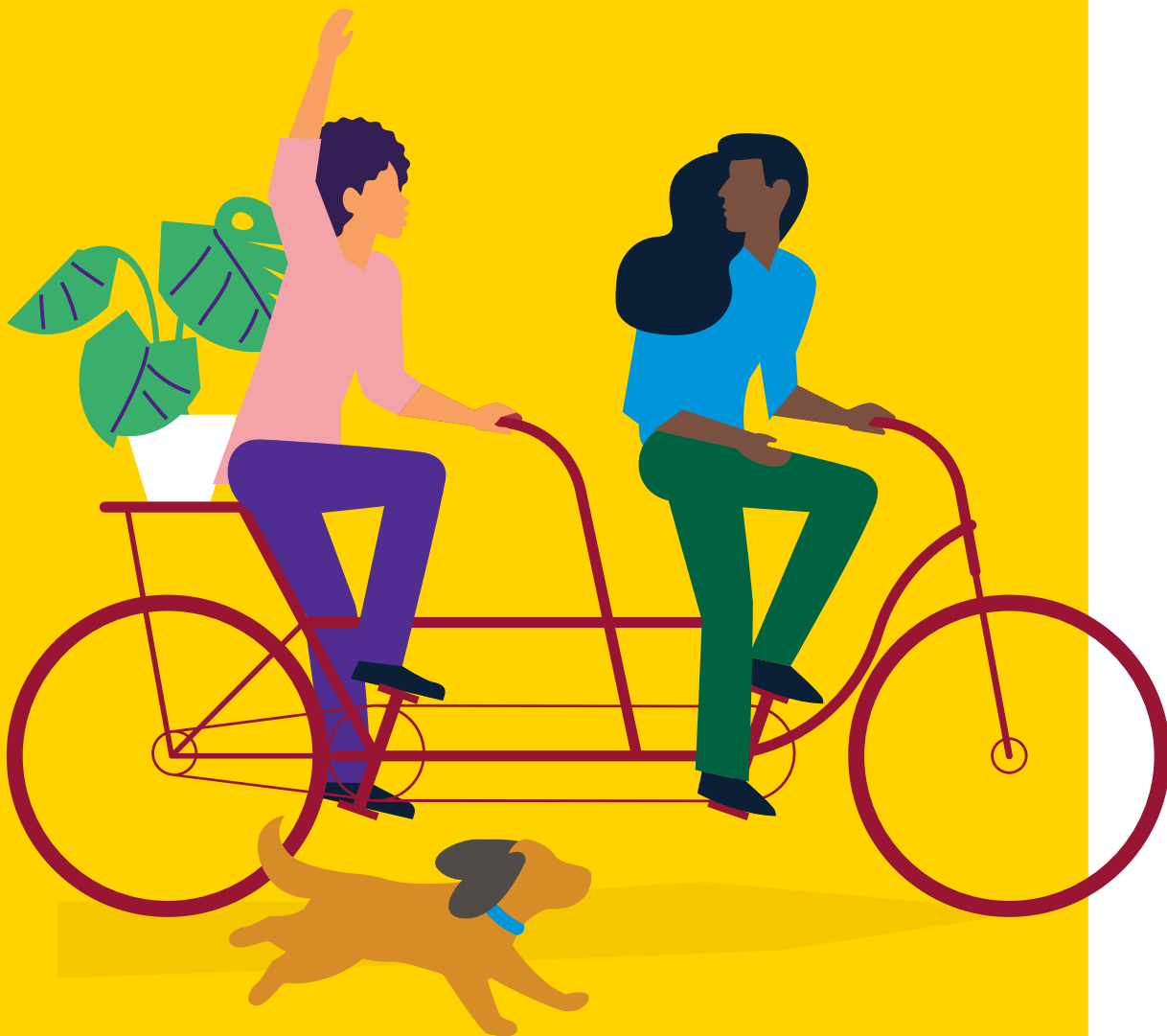


1.5.5 Blik vooruit

Staedion blijft ook in 2024 inzetten op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De focus voor het komende jaar ligt op de nieuwbouw aan de Wenckebachstraat in Laakkwartier. Daar worden medio 2024 136 sociale huurappartementen voor ouderen opgeleverd. In 2024 hebben we opnieuw een ambitieuze taakstelling op het vlak van huisvesting van aandachtsgroepen. Met de gemeente en andere corporaties werken we aan een dashboard met daarin de vraag naar te huisvesten aandachtsgroepen tegenover de beschikbare en geschikte woningen. Hiermee krijgen we meer zicht op wat er nodig is om aan de taakstelling te voldoen, zonder dat het woningaanbod voor regulier woningzoekenden en de leefbaarheid in de knel komen.

Digitale inkomensstoets

In 2023 is de Woningwet gewijzigd om een digitale inkomensstoets mogelijk te maken. Hierdoor kunnen alle woningzoekenden in Haaglanden vanaf half maart 2024 veilig, snel en gemakkelijk hun inkomensgegevens delen vanuit MijnOverheid. Deze werkwijze laat minder ruimte voor fouten en fraude en leidt daardoor tot eerlijker toewijzen van woningen. Medio 2024 wordt dit toegankelijk voor alle corporaties in Nederland.



2

**Bewoners
dichtbij
houden**



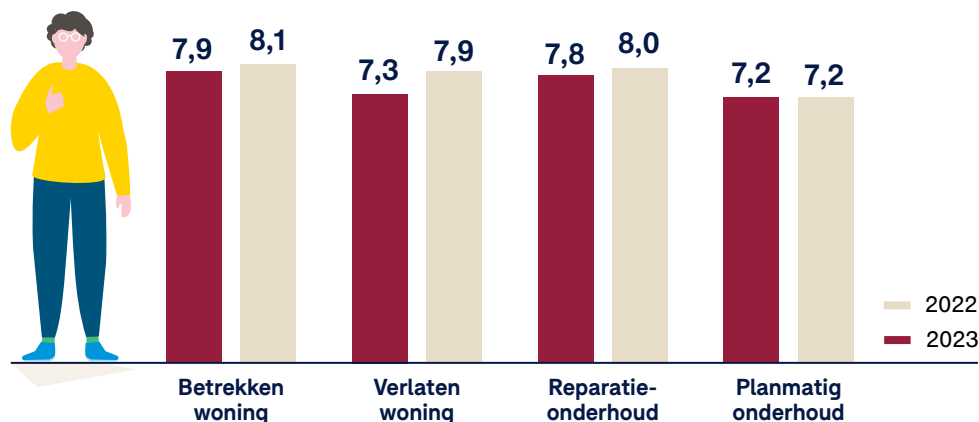
Staedion vindt het belangrijk dat bewoners zich prettig voelen in hun woning en buurt. Om dit te bereiken gaan we in gesprek met onze bewoners over ons beleid en onze dienstverlening. Ook monitoren we continu de tevredenheid van onze bewoners via de klantcontactmonitor.

In 2023 brachten we intern onze nieuwe klantvisie onder de aandacht en de daarin beschreven leidende principes voor klantgerichte dienstverlening. Kern van deze klantvisie is dat de behoefte van onze bewoner het uitgangspunt is voor onze dienstverlening. We voeren verschillende projecten uit om de klantvisie te verankeren in onze processen en systemen, ons gedrag en onze communicatie.

2.1 Tevreden bewoners

We vinden het belangrijk dat onze bewoners zich prettig voelen in hun woning en buurt. Daar spannen we ons voor in en we doen doorlopend onderzoek. Het grootste deel van onze bewoners is tevreden over onze dienstverlening. Daar waar dat niet het geval blijkt, zoeken we naar de oorzaken en werken we aan verbetering.

Cijfer tevredenheid dienstverlening



Het betrekken van de woning werd in 2023 met 0,2 punten lager gewaardeerd ten opzichte van het jaar ervoor. Daarmee halen we de doelstelling van een 8,0 net niet. Een belangrijk verbeterpunt is het verstrekken van informatie over de nieuwe woning. Hier gaan we verder mee aan de slag in 2024.

De waardering van het verlaten van de woning is gedaald met 0,6 punten. Bewoners gaven als verbeterpunt aan graag spullen over te willen laten nemen door de nieuwe bewoner. We faciliteren waar mogelijk een ontmoeting tussen een vertrekkende en een nieuwe huurder, maar helaas is dat niet altijd mogelijk. Er is bijvoorbeeld niet altijd al een nieuwe bewoner als de oude bewoner de sleutel inlevert. Wel geven we de bewoner die vertrekt vaak toestemming om bijvoorbeeld een goede vloer in de woning achter te laten. Dat scheelt de bewoner breekwerk en is duurzaam.

Voor het reparatieonderhoud hebben we met een 7,8 de doelstelling net niet gehaald (8,0). Een belangrijke oorzaak hiervan waren capaciteitsproblemen bij de eigen onderhoudsdienst (openstaande vacatures) in het eerste deel van 2023. Daardoor moesten bewoners langer wachten op een afspraak. De waardering voor het planmatig onderhoud bleef met een 7,2 gelijk ten opzichte van het voorgaande jaar. Daarmee halen we de doelstelling van een 7,5 net niet. Een belangrijk verbeterpunt hierbij is het borgen van een juiste en tijdige klantcontactmonitor en het goed inrichten van onze systemen.

2.1.1 Prettig wonen

In onze enquête over woonbeleving vragen we onze bewoners hoe zij het wonen ervaren. We willen weten hoe tevreden onze bewoners zijn over hun woning, het gebouw en de buurt en of ze zich er prettig en veilig voelen. De resultaten geven ons goed inzicht in gebouwen en buurten. Veel bewoners van Staedion namen in 2023 deel aan deze enquête. We ontvingen ruim 7.700 reacties. De deelnemende bewoners ontvangen na het invullen van de enquête een e-mail met de uitkomsten en wat we met de resultaten gaan doen.

Van thuisgevoel naar prettig wonen

Het begrip ‘thuisgevoel’ hebben we in 2023 vertaald naar het begrip ‘prettig wonen’. Dit sluit aan bij de terminologie van het huidige ondernemingsplan van Staedion. Bovendien geeft de nieuwe formulering een beter beeld van de opgave waar Staedion voor staat. Daar waar bewoners bij ‘thuisgevoel’ vooral naar binnen kijken (in de eigen woning), kijken bewoners bij het waarderen van ‘prettig wonen’ ook naar buiten (het gebouw en de buurt). In 2023 geven bewoners gemiddeld een 7,2 op de vraag ‘Hoe prettig woont u?’. Het gemiddelde rapportcijfer voor ‘thuisgevoel’ was een 8,0 in de enquête van 2022. Maar door de veranderde vraagstelling zijn deze twee cijfers niet meer één op één met elkaar te vergelijken.

Buurt

We vragen bewoners in de woonbelevingsenquête ook specifiek naar de buurt. De bewoners beoordeelden hun buurt in 2023 gemiddeld met een 6,9. Dat is iets lager dan in 2022 toen bewoners de buurt met een 7,2 waardeerden. Deze daling komt waarschijnlijk door aanpassing van de vraagstelling. De buurtwaardering over de eerste maanden van 2024, waarin we de vraagstelling weer hebben gewijzigd naar de oude formulering, komt namelijk gemiddeld weer op 7,2 uit.

De waardering van buurten verschilt per werkgebied. We streven ernaar om het gemiddelde boven de 7,0 te houden en investeren extra in buurten met een lage score. Bewoners die een zes of lager geven voor hun buurt geven daar verschillende redenen voor. Deze bewoners ervaren overlast van buurtbewoners, vinden de buurt niet netjes en schoon en/of voelen zich niet veilig. Zo is in Den Haag Zuidwest het cijfer voor de buurt slechts een 6,2. Met het programma Den Haag Zuidwest proberen we de woonbeleving in dit gebied te verbeteren.

2.1.2 Klachtenafhandeling

Staedion spant zich in om in samenspraak met bewoners klachten zo snel en goed mogelijk af te handelen. Klachten zien we als een kans om van te leren en onze processen verder te verbeteren. Met als uiteindelijk doel een tevreden klant.

Klanttevredenheid klachtafhandeling

In het eerste kwartaal van 2023 deden we een meting van de klanttevredenheid over onze klachtafhandeling. Daarvoor zijn 339 enquêtes verstuurd, wat 105 respondenten opleverde. We scoren lager dan we hadden verwacht met een gemiddeld rapportcijfer van 3,2. Het doel was om een 6,5 te halen. Van de respondenten gaf ruim 38% als verbeterpunt aan dat de klacht nog opgelost moet worden. Voortaan willen we de enquête na volledige afronding van de klacht versturen, zodat we een beter inzicht krijgen in de klanttevredenheid. Daarnaast zijn we met een nieuw klantvolgsysteem op zoek gegaan naar een betere vorm van registratie en behandeling van klachten. Ook zetten we in op meer persoonlijk contact met de bewoner, direct na ontvangst van de klacht en voordat we de klacht afsluiten. We verwachten hierdoor een hogere klanttevredenheid.

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

In 2023 behandelde de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland 22 klachten van huurders van Staedion. De klachten gaan vaak over (achterstallig) onderhoud en leefbaarheid. Zeven klachten werden ongegrond verklaard en zeven klachten werden gegrond verklaard. Vier klachten losten we zonder uitspraak van de Klachtencommissie tussentijds op. Twee klachten werden niet ontvankelijk verklaard, één zaak was al voorgekomen bij de rechtbank en één klacht was al in behandeling bij de Huurcommissie. De procedures over de overige twee klachten worden in 2024 afgerond.

2.1.3 Blik vooruit

Met de uitkomsten van de enquêtes 'Prettig wonen en een Prettige buurt' brengen we in 2024 de verschillen tussen buurten beter in kaart om passende investeringen te doen. Verder gebruiken we de uitkomsten om onze doelen te formuleren om zo ook het effect van onze leefbaarheidstrategie beter te kunnen meten.

In 2024 werken we aan verschillende projecten om de klantvisie nog concreter te maken. Daarmee wordt de klantvisie het centrale uitgangspunt in onze processen, systemen, ons gedrag en onze communicatie. Op grond van feedback uit enquêtes spreken we bewoners vaker persoonlijk, om goed te begrijpen hoe we het beter kunnen doen. Daarnaast zorgen we er in 2024 voor dat klachten goed geregistreerd en gemonitord worden in het nieuwe klantvolgsysteem. Ook gaan we aan de slag met het analyseren en evalueren van klachten, zodat we ervan leren en we klachten in de toekomst kunnen voorkomen.



2.2 Betrokken bewoners

Participatie dient meerdere doelen. Het is een middel om tot besluitvorming te komen, maar het laat bewoners ook zo optimaal mogelijk zelf bijdragen aan het prettig wonen en samenleven. Bewonerstevredenheid vormt de maatstaf voor het resultaat. Voor alle participatievormen geldt dat Staedion samen met bewoners op zoek gaat naar maatwerk dat het beste aansluit bij het geformuleerde doel.



Actieve bewoners

Eind 2023 waren er 563 bewoners als vrijwilliger actief rondom onze participatiethema's meedoen, meedenken en meebeslissen. Hiervan zijn 199 huurders individueel actief als contactpersoon binnen hun wooncomplex. De overige bewoners zijn veelal betrokken in georganiseerd verband, bijvoorbeeld een bewonerscommissie, contactgroep, activiteitencommissie of in een meer informele vorm van bewonersvertegenwoordiging. Ook zijn er bewoners actief in bewonerszelfbeheer.

Participatievormen

Als officiële overlegvormen vanuit de Overlegwet kent Staedion, naast de Huurdersvereniging Staedion (HVS), 61 bewonerscommissies en klankbordgroepen waar medewerkers van Staedion regelmatig mee overleggen. Daarnaast zijn er 37 contactgroepen actief. Dit brengt het totaal op 98 overleggroepen waar

in 2023 geregeld contact mee is geweest. Hiermee nam het aantal geregistreerde overlegvormen bij Staedion in 2023 iets toe ten opzichte van 2022 toen er 95 overleggroepen actief waren.

In het herstructureringsgebied van Den Haag Zuidwest, maar ook bij renovatie-trajecten elders, benaderen we bewoners actief om deel te nemen aan een klankbordgroep. Veelal zijn die tijdelijk van aard. Ze bieden de mogelijkheid om met Staedion mee te denken over (de toekomst van) het wooncomplex en de buurt.



Daarnaast kunnen bewoners bij Staedion participeren in bijvoorbeeld (tijdelijke) projectgroepen, beheergroepen (bijvoorbeeld groen, schoonmaak of groeps-ruimten) of andere op complexniveau geïnitieerde bewonersinitiatieven. Enkele concrete voorbeelden van bewonersparticipatie in 2023 zijn de door bewoners aangelegde en onderhouden moestuinen in Zuidwest, de groene stadsoase in het Spinozahof, het participatiediner in het Hart van Moerwijk en de diverse bewonerspanels rondom actuele thema's.

Doorkijk 2024

In 2024 ronden we de herindeling van de afdeling Wonen & Samenleven af (zie onder 3.1). Onze ambitie is om in 2024 de banden met bewoners nog verder aan te halen. We willen dat het percentage actieve en betrokken bewoners stijgt. In gebieden waar weinig tot geen participatie is, zoeken we naar nieuwe en innovatieve vormen van participatie. Op 1 januari 2024 treedt de landelijke Omgevingswet in werking met als belangrijke pijler het onderdeel participatie. Daardoor ontstaan mogelijk kansen waarbij overheid en corporatie elkaar kunnen versterken op dit gebied.

2.3 Huurdersvereniging Staedion

Bestuur HVS

In 2023 investeerde het bestuur van de Huurdersvereniging Staedion (HVS) verder in de opbouw van kennis en vaardigheden. Met twee opleidingsdagen verkreeg het bestuur meer inzicht in de jaarrekening en de begroting van Staedion. Daarnaast legde Staedion veel onderwerpen ter advisering voor aan de HVS. Zelf nam de HVS initiatief tot advisering op het onderwerp communicatie. De HVS organiseerde in 2023 twee keer een algemene ledenvergadering (ALV). Bij de ALV in april is aspirant-bestuurslid mevrouw Van Reeuwijk - van der Torre benoemd als bestuurslid.

Ultimo 2023 kent de HVS de volgende bestuursamenstelling:

Dagelijks bestuur HVS

- de heer R. Klein, voorzitter (extern bestuurslid, tevens waarnemend penningmeester)
- mevrouw Z. Victoria (bewoonster Katerstraat)
- de heer G. Jobse (bewoner Loosduinse Hoofdstraat)

Algemeen bestuur

- de heer W. Krabman (bewoner Goetlijfstraat)
- de heer L. Dors (bewoner Laan van Wateringse Veld)
- mevrouw K. de Jager - Andrukiewicz (bewoonster Lisztstraat)
- mevrouw E. van Reeuwijk - van der Torre (bewoonster Laan der Zeven Linden)

Administratieve en secretariële ondersteuning

- mevrouw A. Maagdenberg (bureau ProMinutes)
- mevrouw B. Lenders-Verschuren (waarnemend secretariaat)

Overlegstructuur

Jaarlijks overlegt het HVS-bestuur tweemaal formeel met de bestuursvoorzitter van Staedion en tweemaal informeel. Voor de reguliere behandeling van adviesaanvragen en andere actuele onderwerpen is er een maandelijks beleidsoverleg met de stafmedewerker Bewonersparticipatie en de directeur Wonen & Samenleven. Halfjaarlijks is er overleg met op voordracht van de huurders benoemde leden van de raad van commissarissen (RvC) van Staedion. Daarnaast neemt de HVS deel aan diverse thema-overleggen.

In 2023 waren dit de zes (van 20) meest in het oog springende door de HVS behandelde advies-, informatie- en instemmingstrajecten:

- trendmatige aanpassing servicekosten-elementen 2023 (instemming);
- huuraanpassing 2023 (advies);
- samenwerkingsovereenkomst 2023-2025 (vaststelling en ondertekening);
- communicatie (ongevraagd advies);
- aankoop bezit Omnia Wonen (advies);
- prestatiebiedingen 2024 (advies en tripartite overleg).

2.4 Gebiedsgericht samenwerken

Staedion investeert in goede samenwerking met onze partners op wijk- en stadsniveau, op verschillende manieren en thema's. Zo werkten we in 2023 samen met de gemeente aan een gezamenlijke wijkvisie van Moerwijk. Ook zochten we de verbinding met zorg- en welzijnsaanbieders om gezamenlijk te komen tot goede zorg- en ondersteuning. Daarbij willen we nadrukkelijk ook komen tot meer inzet op preventie. Met welzijnsorganisatie Wijkz werken we aan een wijkplan voor de wijk Morgenstond om gezamenlijk de zelf- en samenredzaamheid van bewoners te bevorderen. En met zorgpartijen gaan we na in welke woningen intensievere zorglevering mogelijk is om bewoners langer thuis te kunnen laten wonen. Periodiek is overleg met gemeenten en zorgpartijen over bewoners die uitstromen uit instellingen en een woning bij ons huren. Verder werken we met collega-corporaties door aan de uitvoering van de samenwerkingsagenda voor Den Haag Zuidwest. Onze partners en bewoners vragen we ook mee te denken over het in 2023 gestarte traject voor het ontwikkelen van wijkvisies.

2.5 Prestatieafspraken

Versterking van regie

We zien sinds 2022 een beweging naar meer regie op de volkshuisvesting. Dit komt onder andere tot uiting in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Het wetsvoorstel beoogt het versterken van regie op aantallen woningen en locaties, op betaalbare woningen en een evenredige verdeling, en op versteviging van lokale prestatieafspraken. Hoewel de Wvrv nog niet in werking is getreden (voorzien in 2024), zijn er al stappen gezet in de gedachtenlijn van deze wet. Zo sloten we in Haaglanden regionale woondeals af met het oog op nadere sturing van de woningbouwproductie en het signaleren van kritische succesfactoren. Op lokaal, regionaal en landelijk niveau zijn versnellingsstafels ingericht om de landelijke ambitie om tot 2030 900.000 woningen toe te voegen te behalen.

Lokale prestatieafspraken

In de Woningwet is vastgelegd dat een corporatie elk jaar afspraken maakt met de gemeenten waarin de corporatie actief is. Deze afspraken worden prestatieafspraken genoemd. In de prestatieafspraken is onder andere vastgelegd wat Staedion wil gaan doen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming van bestaande woningen en leefbaarheid. De lijst met afspraken is wederkerig, dus er kan ook in worden vastgelegd hoe de gemeente Staedion gaat ondersteunen bij het behalen van onze ambities. In het opstellen van de prestatieafspraken is een grote rol weggelegd voor huurdersverenigingen. Zij praten mee over de inhoud van de prestatieafspraken en tekenen de afspraken namens de bewoners als zij zich hierin kunnen vinden.

In 2023 heeft Staedion gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2024. Voor de gemeente Den Haag zijn deze eind 2023 in concept gereedgekomen. Zij zijn in maart 2024 officieel ondertekend. De prioriteiten voor het komend jaar zijn: het realiseren van betaalbare nieuwbouw, de duurzaamheidsagenda, afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen en het verlagen van de lokale lasten die wij als corporatie moeten afdragen, zoals de onroerendezaakbelasting en leges voor bouwprojecten. De HVS is intensief betrokken geweest bij het opstellen van de prestatieafspraken voor 2024.

Met de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de beide andere corporaties in deze gemeente en de lokale huurdersverenigingen (waaronder de HVS) heeft Staedion een prestatieagenda 2024 getekend. Deze agenda vormt een actualisatie van de meerjarige prestatieafspraken met Pijnacker-Nootdorp. De prioriteiten voor 2024 zijn in grote lijnen dezelfde als in Den Haag. In gemeente Westland en gemeente Leidschendam-Voorburg lopen nog meerjarige prestatieafspraken; deze hoefden nu niet geactualiseerd. Met gemeente Westland was er wel afstemming over de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de gemeente.



3

**Samen
maximaal
maatschappelijk
presteren**



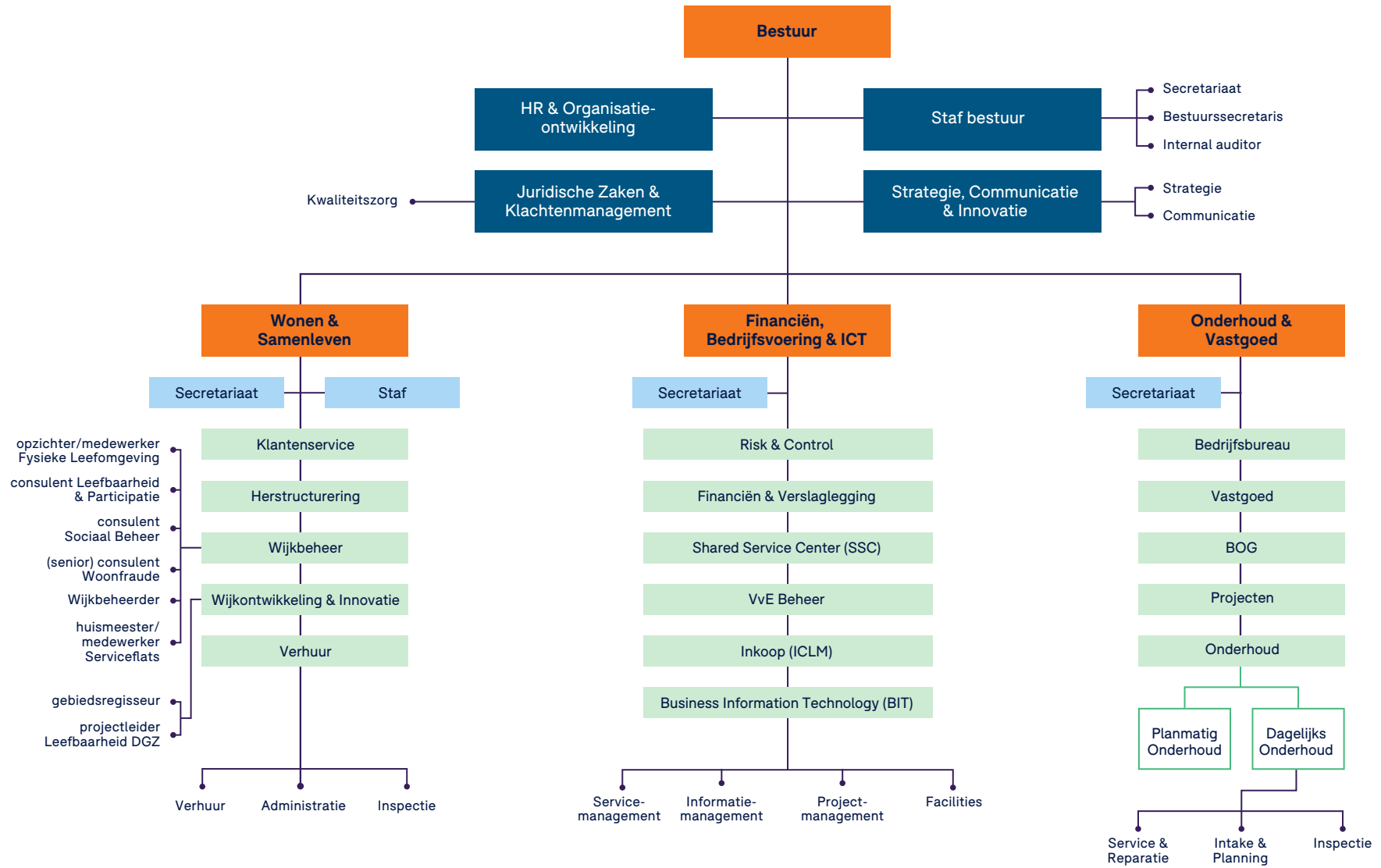
De organisatie richten we zo in dat we samen maximaal maatschappelijk kunnen presteren. Bij alles wat we doen, hebben we onze partners nodig. We werken samen met huurders en samenwerkingspartners om een verschil te maken in ons werkgebied. De inzet van onze mensen en middelen richten we op waar de maatschappelijke urgentie het hoogst is. We werken daarbij vanuit onze kernwaarden: verbinden, doen en sociaal-maatschappelijk. Als organisatie zijn we volop in ontwikkeling; we blijven leren en ontwikkelen, als organisatie én als medewerkers. Innovatie en digitalisering spelen daarbij een belangrijke rol.



Organisatie ultimo 2023

Aantal medewerkers (2022: 428)	433
Gemiddeld fte (2022: 405,94)	414
Man-vrouw verhouding	
Aantal mannen (2022: 54%)	55%
Aantal vrouwen (2022: 46%)	45%
Gemiddelde deeltijdfactor (2022: 0,93)	0,94
Gemiddelde leeftijd (2022: 47 jaar)	47 jaar
Gemiddelde lengte dienstverband (2022: 10 jaar)	9,5 jaar
Ziekteverzuim (2022: 6,14%)	5,45%
Instroom aantal medewerkers (2022: 77 medewerkers)	101
Doorstroom aantal medewerkers (2022: 38 medewerkers)	60
Uitstroom aantal medewerkers (2022: 92 medewerkers)	67

Organogram



3.1 Organisatieontwikkeling

In 2023 lag de strategische focus op leiderschapsontwikkeling, verdere integratie van de kernwaarden en de klantvisie. Op basis van het in 2022 vastgestelde ondernemingsplan concretiseerden we onze kernwaarden en het gewenste leiderschap daarbij dat ons samen in staat stelt maximaal maatschappelijk te presteren.

Herinrichting directie Wonen & Samenleven

In lijn met de in 2022 ingezette koers richtte de directie Wonen & Samenleven in het voorjaar van 2023 een deel van de afdeling op een andere wijze in. Bij deze directie ligt een belangrijke verantwoordelijkheid voor de vertaling en realisatie van de leefbaarheidsstrategie. Door aanpassing van de inrichting en werkwijze van de wijkteams (voorheen thuishuisteam) kan de directie Wonen & Samenleven deze verantwoordelijkheid beter invullen. De herinrichting is vormgegeven langs vier lijnen:

1. werkprocessen inrichten en/of optimaliseren;
2. uniform werken vanuit vakgebieden en deze expertise inzetten in de wijk;
3. efficiënt inzetten capaciteit (inzet afstemmen op bezit en problematiek);
4. meetbaarheid en sturing.

We pasten de gebiedsindeling, wijkindeling, formatieverdeling, functies en bedrijfsvoering aan, zo dat deze aansluiten bij de vier lijnen. Naast de herinrichting is aandacht geweest voor het meer efficiënt, effectief, uniform en procesgestuurd werken.

Het A3-jaarplan voor Staedion in 2024

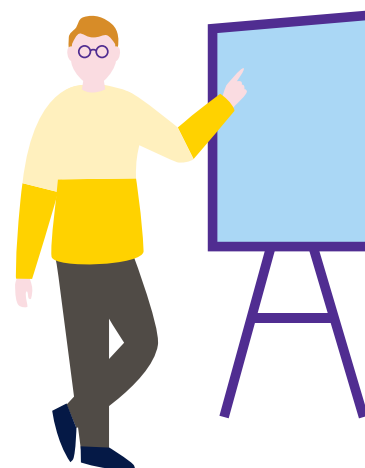
In november keurde de Raad van Commissarissen het jaarplan 2024, inclusief de meerjarenbegroting voor 2024-2033, goed. Als onderdeel van dit proces is een overzichtelijk Staedion-jaarplan op A3 formaat opgesteld, waarin de kern van onze opgave en de belangrijkste voornemens in één oogopslag te zien zijn. Dit A3-plan is het resultaat van een zorgvuldig proces op teamniveau, waarbij de missie, visie en succesfactoren van elk team zijn vertaald naar concrete acties voor 2024, inclusief bijbehorende prestatie-indicatoren. Vervolgens zijn deze

A3-plannen op teamniveau samengevoegd tot één A3 voor Staedion. Dankzij deze gestructureerde aanpak kunnen we gedurende 2024 nauwlettend de voortgang van onze doelstellingen in de gaten houden.

3.2 Cultuur en gedrag

Leiderschap

Sterk leiderschap stelt de organisatie in staat om samen maximaal te presteren. In 2023 vertaalden we, met alle leidinggevendenden, de ondernemingsstrategie en de kernwaarden door naar het gewenste leiderschap. Dit heeft geleid tot één profiel voor alle leidinggevendenden binnen Staedion. Ter ondersteuning hiervan is een managementdevelopment-programma ontwikkeld dat vanaf de tweede helft van 2023 en in de komende jaren deel uitmaakt van het ontwikkeltraject voor leidinggevendenden.



Kernwaarden

In 2022 herijkten we onze kernwaarden in lijn met het nieuwe ondernemingsplan en de deelstrategieën daaruit. We kozen de kernwaarden: **verbinden**, **doen** en **sociaal-maatschappelijk**. In 2023 hadden alle teams kernwaardensessies om de kernwaarden te vertalen naar de praktijk, met als kernvraag: ‘Wat betekenen de kernwaarden voor jou en hoe vertaal je dit naar je dagelijks werk?’. Bij het herijken van de kernwaarden maakten we nadrukkelijk de verbinding met leiderschap en onze klantvisie, omdat deze drie onderwerpen nauw verbonden zijn en elkaar versterken. Ook in 2024 blijven we met onze medewerkers aandacht besteden aan deze onderwerpen.



Verbinden



Doen



Sociaal-maatschappelijk

Integriteit

Integriteit vereist duidelijke regels en een bedrijfscultuur waarin integer handelen vanzelfsprekend is. Het directieteam vindt het belangrijk dat medewerkers verantwoordelijkheid nemen voor hun activiteiten, gezien de complexiteit van de huidige werkelijkheid. Onze gedragscode beschrijft de integriteitsregels en biedt handvatten voor managers en medewerkers. In 2023 actualiseerden we de klokkenluidersregeling en de klachtenregeling ongewenste omgangsvormen. Ook startten we in 2023 met het herijken van onze gedragscode, deze is begin 2024 herzien in de gedragscode integriteit. Hierbij is tevens rekening gehouden met de handreiking opnieuw beoordelen Vastgoedbezit, door verhuur van vastgoed door medewerkers nadrukkelijk een plek te geven in de nieuwe gedragscode integriteit. Tijdens de week van integriteit vroegen we op verschillende manieren aandacht voor integriteit en besteedden we specifiek aandacht aan nevenwerkzaamheden.

Vertrouwenspersonen

Staedion heeft twee gecertificeerde interne vertrouwenspersonen in dienst. Deze interne vertrouwenspersonen zijn contactpersoon bij ongewenste

omgangsvormen. Daarnaast zijn er twee externe vertrouwenspersonen via het Centrum Vertrouwenspersonen Plus (CVP-Plus). De externe vertrouwenspersonen zijn contactpersonen bij zowel ongewenste omgangsvormen als voor integriteitszaken. De interne vertrouwenspersonen ontvingen zes meldingen. Bij alle meldingen boden de vertrouwenspersonen een luisterend oor en gaven zij, op verzoek van de melder, advies.

Gezondheid en verzuim

In 2023 startte Staedion de samenwerking met een nieuwe arbodienst. Onze nieuwe partner richt zich op inzetbaarheid en vitaliteit en kijkt breder dan alleen sturing op verzuim. De arbodienst zoekt in samenspraak met leidinggevenden en medewerkers naar interventies om de inzet van medewerkers te vergroten of herstel en terugkeer te versnellen. Dit werpt haar vruchten af; het gemiddelde verzuim daalde en beweegt weer zoals gebruikelijk mee met de seizoenen. Het gemiddelde verzuimpercentage over 2023 was 5,45%, dit is een zichtbare daling ten opzichte van 2022 (6%). In 2024 investeren we in de verdere ontwikkeling van duurzame inzetbaarheid en vitaliteit.

3.3 Medewerkers

Werving en selectie

We werken met succes gericht aan het binden en boeien van huidige en toekomstige collega's. In 2023 startten 101 nieuwe medewerkers bij Staedion. Daarnaast stroomden 60 collega's door naar een andere functie binnen de organisatie.

We intensiverden de samenwerking met scholen en werven actief stagiairs en afstudeerders. In 2023 vonden 11 stagiairs bij ons een stageplek. Bij de afdeling Onderhoud krijgen studenten van ROC Mondriaan de kans om leren en werken te combineren. In 2024 zetten we dit ook bij andere afdelingen binnen Staedion in.

We werken samen met de organisaties Bewegin en YER die als doel hebben jong talent kennis te laten maken met de woningcorporatiesector. Hierdoor werkten er gedurende het jaar vier jonge talenten op detachingsbasis bij Staedion waarvan er één is doorgestroomd naar een vaste baan bij Staedion.

Vertrek

Er vertrokken in 2023 67 collega's. De redenen van vertrek zijn divers. Een groot deel van de collega's (72%) vertrok op eigen initiatief. De overige redenen van vertrek zijn gelegen in arbeidsongeschiktheid, pensionering, overlijden en initiatief vanuit Staedion. Met de medewerkers die vertrekken, voeren we op vrijwillige basis een exit-interview. Zo krijgen we inzicht in de reden van vertrek en kunnen we daar als organisatie van leren.

De trend van dynamische roulatie op de arbeidsmarkt die in 2022 al merkbaar was, heeft zich in 2023 doorgezet. Daar heeft Staedion last van, maar het stelt ons ook in de gelegenheid om vrijgekomen vacatures te vervullen via zowel interne als externe doorstroom.

Formatie-ontwikkeling

In 2023 nam de gemiddelde bezetting toe met 8 fte. Staedion ging van 405,94 fte eind 2022 naar 414 fte eind 2023. Deze toename is in lijn met de geplande

formatie voor 2023, maar nog niet op het gewenste niveau (457 fte). Dit jaar verbonden we 101 nieuwe collega's aan Staedion. Maar als gevolg van vertrek van medewerkers en een omvangrijke interne doorstroom lukte het niet om alle vacatures te vervullen. Een deel van deze vacatures vulden we tijdelijk in met de inhuur van externe professionals. De gemiddelde inhuur over 2023 betrof 51 fte en komt daarmee wat hoger uit dan in 2022 (47 fte). Externe professionals werden, naast openstaande vacatures, ook ingezet voor de opvang van langdurig verzuim en voor specifieke projecten die tijdelijke inzet van expertise en capaciteit vragen.

3.4 Ondernemingsraad

Inleiding

De ondernemingsraad (hierna OR) van Staedion vertegenwoordigt de organisatie en voert overleg met de bestuursvoorzitter. Hierbij houdt de raad rekening met zowel de belangen van de organisatie als die van de medewerkers. De OR heeft drie commissies: personeelsbeleid (PB), financiën, organisatie en strategie (FOS) en communicatie.

Algemene verkiezingen

In juni 2023 zijn de driejaarlijkse algemene OR-verkiezingen gehouden. De OR telt elf zetels, waarvoor zich dertien kandidaten hebben aangemeld. Van de kiesgerechtigde medewerkers heeft 63% gestemd. De nieuwe OR bestaat uit: Irma Huiskamp (voorzitter), Helen Tekle (vicevoorzitter), Sander van Wissen (vicevoorzitter), Sherina Abdoel, Mijndert Bargeman, Bob Koopman, Tom Lansbergen, Marja Middelburg, Esther van der Panne, Cynthia van Santen en Ziggy Straatman. De nieuwe raad startte met een tweedaagse introductiecursus. De leden van de nieuw samengestelde commissies FOS en communicatie volgden ieder een inhoudelijke cursus.

Instemmings- en adviesaanvragen

In 2023 behandelde de ondernemingsraad vier instemmingsaanvragen: persoonlijk beschermingsmiddel, wijziging gesprekscyclus, klachtenregeling ongewenste omgangsvormen en klokkenluidersregeling. Verder was er één adviesaanvraag: herinrichting Wonen & Samenleven.

Vergaderingen en overige overleggen

De OR vergaderde 15 keer plenair en voerde zes overlegvergaderingen met de bestuurder. Een delegatie van de raad overlegde twee keer met de RvC. De OR nam verder deel aan de werkgroep Persoonlijk beschermingsmiddel.

De OR-commissie personeelsbeleid maakte kennis met de nieuwe arbo-coördinator en nam vijf keer deel aan het arbo-overleg.

Op de OR-vergaderingen gaven collega's toelichtingen op de virtuele front office en beter benutten van de voorraad bij Verhuur. De OR is proactief geïnformeerd over het tijdelijk onderbrengen van de afdeling VvE-beheer bij het Shared Service Center, de overname van woningen van Omnia, de klachtenregeling ongewenste omgangsvormen, de klokkenluidersregeling en het actualiseren van het agressieprotocol.



Andere onderwerpen

Op de overlegvergaderingen met de bestuurder is verder onder meer besproken:

- bestuursverslag 2022 en begroting 2024;
- uitkomsten medewerkersonderzoek, o.a. meer aandacht voor onderlinge samenwerking;
- agressie en veiligheid, de invoering van de SecureCube;
- wijzigingen in de gesprekscyclus;
- stabilisering van de in- en de uitstroom, en toename van de interne doorstroom;
- ziekteverzuim, onder andere het beleid om leidinggevenden meer regie te geven;
- strategische personeelsplanning (fase: workshops en leertrajecten);
- actualiseren van het functiehuis door HR&O;
- organisatieontwikkeling, waaronder het mogelijk samenvoegen van enkele afdelingen;
- kernwaarden, leiderschap en klantvisie: traject en implementatie.

3.5 Innovatie en digitalisering

Innovatie

Onze maatschappelijke opgave is alleen haalbaar als we blijven vernieuwen en innoveren. Innovatie leidt tot oplossingen voor de toekomst. In de tweede helft van 2023 startten we een proces om de innovatiestrategie voor Staedion vorm te geven. Dit gebeurt door de afdeling Strategie, Communicatie & Innovatie samen met de afdeling Wijkontwikkeling & Innovatie van de directie Wonen & Samenleven.

In aanloop inventariseerden we in 2023 wat er op innovatievlak gebeurt binnen Staedion. Deze inventarisatie laat zien dat we behoorlijk wat doen op uiteenlopende onderwerpen. Voorbeelden zijn: een thermische batterij voor warm tapwater en verwarming, digital twin, datagedreven fraudeaanpak, friends-contracten, co-ontwikkeling van innovatieve woonvormen en het innovatielab

Zuidwest. Deze inventarisatie beschrijft niet alleen wat we doen aan innovatie, maar ook hoe we dat doen.

Voor dit proces hebben we in 2023 een sparringteam innovatie opgericht, bestaande uit vertegenwoordigers van alle afdelingen. Zij geven gevraagd en ongevraagd advies over innovatie, zowel over het proces als over de (tussentijdse) resultaten. Daarnaast interviewden we een aantal mensen binnen Staedion. Ook in 2024 willen we op deze manier, ook buiten de organisatie, ervaringen met innovatie verzamelen.

In november 2023 is een eerste kenniscafé innovatie georganiseerd, over het thema duurzaamheid. In 2024 krijgt dit een vervolg met vier andere thema's waarin innovatie een belangrijke rol speelt en die aansluiten bij onze ondernemingsstrategie: digitalisering, participatie, beter benutten van de woningvoorraad en innovatiecultuur. Met deze kenniscafés inventariseren we de lopende innovatieprojecten binnen Staedion, maar ze hebben vooral als doel onze collega's te inspireren en enthousiasmeren en het bewustzijn over innovatie te vergroten.

We dragen onze kijk op innovatie en onze innovatieve projecten actief uit, zowel gericht op de werknemers van Staedion als op potentiële nieuwe collega's waaronder studenten. Hiermee positioneren we Staedion als aantrekkelijke werkgever. De informatie die we het afgelopen jaar hebben opgehaald, brachten we samen op een pagina op ons intranet. Hier is onder andere een 'wall of innovation' te vinden met innovatieve projecten van Staedion.

Digitalisering

In 2023 werkte de afdeling Business Informatie Technologie (BIT) aan de vernieuwing van een aantal softwarepakketten, waaronder ons grootste pakket Empire dat we onder andere gebruiken voor vastgoedbeheer. In december 2023 gingen we conform planning én met hulp van al onze collega's over tot de laatste fase vóór de ingebruikname: de acceptatiefase. Maart 2024 nemen we het pakket in gebruik. We richtten voor deze vernieuwing een zorgvuldig proces in met onder andere een stuurgroep die de voortgang nauwlettend volgt. Tientallen

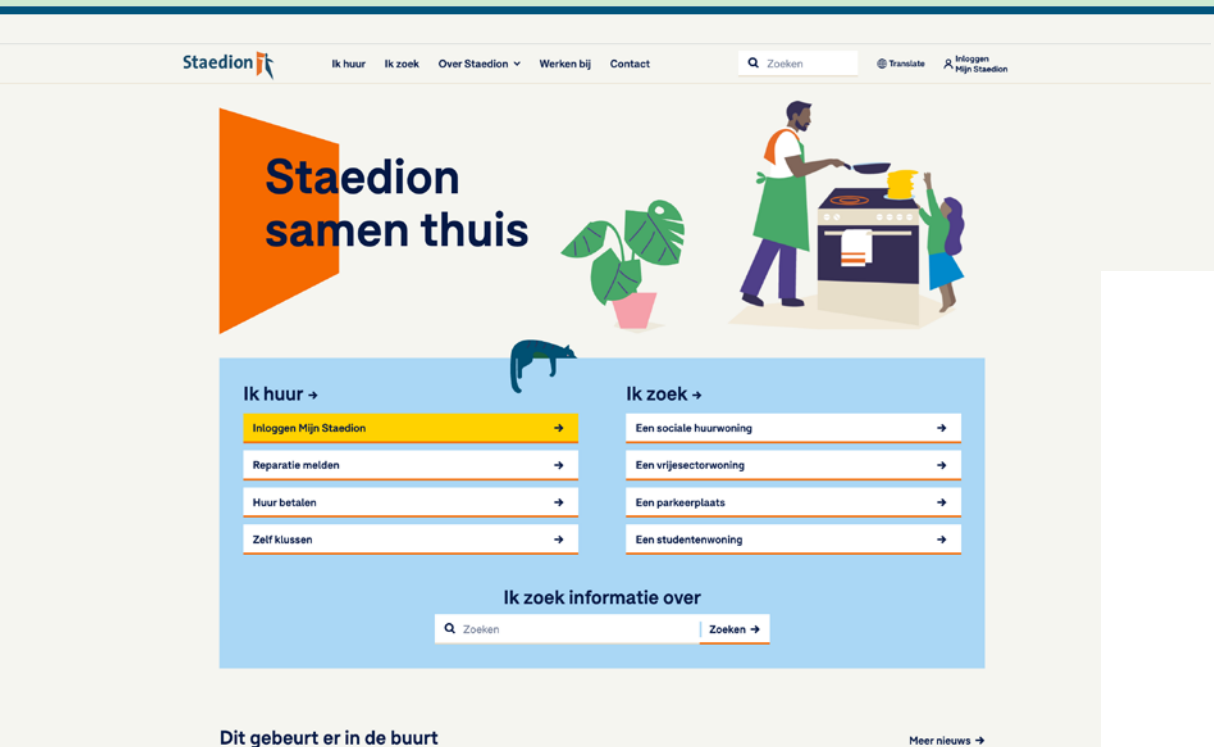
testers, functioneel beheerders, systeembeheerders, proces- en informatie-analisten en kerngebruikers zorgen ervoor dat we op schema lopen en de software onze corporatie innovatiever en slagkrachtiger maakt.

Onze huurders en collega's bij de Klantenservice namen op 30 mei 2023 het nieuwe klantvolgsysteem Embrace in gebruik. Onze onlinedienstverlening verbeterde hierdoor sterk. Met Embrace kunnen huurders meer zaken zelf regelen op ons klantportaal, zonder te hoeven bellen. Zo krijgt Staedion meer ruimte voor de gesprekken die echt per telefoon moeten.

Op het snijvlak van automatisering en innovatie helpt BIT Staedion met het virtualiseren van onze woningportefeuille. We zijn hiermee in de tweede helft van 2023 begonnen. We verzamelen data van de woningen en de omgeving en koppelen die aan de exacte virtuele kopie die we van dat complex gemaakt hebben. Een digitale tweeling dus. Die tweeling maakt een beter inzicht mogelijk in onze portefeuille. Later kan Staedion door de gecombineerde inzet van data en kunstmatige intelligentie voorspellend onderhoud gaan doen. Woningen zullen 'zelf' met ons gaan communiceren over hun installaties en defecten. En huurders kunnen via deze virtual reality hun woning en buurt verkennen.

In december 2023 namen we onze nieuwe telefooncentrale van Unexus in gebruik, die intuïtiever en makkelijker werkt. Onze huurders worden hierdoor sneller en beter bediend door onze klantenservice.

We bouwden in 2023 met een virtueel team verder aan onze business intelligence. In dit team werken specialisten van IT samen met specialisten van de verschillende afdelingen binnen Staedion om ons betere inzichten te verschaffen in het reilen en zeilen van onze organisatie. Data wordt meer en meer leidend bij het nemen van beter onderbouwde beslissingen voor Staedion.



Trots op de Splash-award voor onze nieuwe website

In december 2023, een jaar na de livegang, viel de nieuwe Staedion website (staedion.nl) in de prijzen. Onze website won de Splash Award in de categorie non-profit. Dit is een prijs voor de beste Drupal-websites, het contentmanagementsysteem waar onze website op is gebouwd. De jury waardeerde vooral de gebruikersvriendelijkheid, de goed gestructureerde informatie en het gedurfde kleurgebruik.



Priscilla: “Ik ben er vooral trots op dat we grote delen van de organisatie hebben betrokken in het ontwerpproces, waardoor we nu een website hebben die past bij de behoeften van de verschillende gebruikers. De betrokkenheid van alle afdelingen binnen Staedion was cruciaal voor het succes. Dit was een collectieve prestatie.”

Bianca: “We lieten de website testen door een klein panel vanuit de huurdersvereniging en we hebben onlangs via een belactie onze huurders bevroegd over onze online dienstverlening. Door voortdurend feedback te verzamelen en te verwerken, en de bezoekersdata te analyseren, blijven we werken aan de optimalisatie en verbetering van onze website. Om zo een steeds betere gebruikerservaring te bieden aan onze bezoekers.”

Bianca van den Boogaardt en Priscilla Bossaert – adviseurs Communicatie



3.6 Aedes-benchmark

Leren van andere corporaties

Staedion levert, net als vrijwel elke corporatie in Nederland, jaarlijks informatie aan voor de benchmark van Aedes. Het doel van onze deelname is te leren van branchegenoten. Door bij andere corporaties in de keuken te kijken, kan Staedion nagaan welke verbeteringen mogelijk zijn op de prestatievelden huurdersoordeel, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering en duurzaamheid. Bij elk van deze vier prestatievelden wordt de score uitgedrukt met een letter. De letter A is een hogere score dan het branchegemiddelde, B is een vergelijkbare score met het branchegemiddelde en C is een lagere score dan het branchegemiddelde¹. De Aedes-benchmark 2023 gaat over boekjaar 2022.

Overall score Staedion in lijn met andere XL-corporaties

De scores van Staedion zijn net als vorig jaar afgezet tegenover het gemiddelde van de sector als geheel en tegenover de XL-corporaties in de provincies Noord- en Zuid-Holland in het bijzonder. We kiezen voor deze specifieke groep corporaties als vergelijkingsgroep omdat deze corporaties zowel in omvang als in werkgebied de meeste overeenkomsten hebben met Staedion.

Staedion scoort op alle vier de prestatievelden een B, wat vergelijkbaar is met het branchegemiddelde en in lijn met de gemiddelde score van andere XL-corporaties in Noord- en Zuid-Holland. Wel valt op dat Staedion met een huurstijging van 2,7% in 2022 de laagste huurstijging kende van alle XL-corporaties in Noord- en Zuid-Holland. Mogelijk wordt dit veroorzaakt door verschillen in huurbeleid, maar we beschikken over te weinig gegevens om dit met zekerheid te zeggen.

¹ N.B. veel van de gegevens in de Aedes-benchmark 2023 zijn afkomstig uit kalenderjaar 2022. De benchmark loop dus altijd iets achter op de actuele stand van zaken.

Scores op de verschillende prestatievelden

De uitkomst van deze editie van de Aedes-benchmark leert ons dat de duidelijke focus in het ondernemingsplan 2022–2026, te weten het vergroten van het woningaanbod in ons werkgebied en het versterken van de veerkracht en leefbaarheid van wijken, niet ten koste gaat van onze maatschappelijke prestaties op andere gebieden als klanttevredenheid, duurzaamheid, bedrijfslasten en onderhoud. Staedion scoort bij deze prestatievelden zowel in lijn met de sector als geheel als met de XL-corporaties in Noord- en Zuid-Holland. Corporaties die op deze prestatievelden een A scoren, zijn er overigens niet veel. Uit de benchmark blijkt dat dit met name kleinere corporaties buiten de Randstad zijn, met een voorraad die vooral bestaat uit eengezinswoningen.

Wat nieuwbouw betreft zien we dat, gemiddeld genomen, het aantal nieuwbouwwoningen dat corporaties (sectorbreed) jaarlijks opleveren een stuk lager ligt dan tien jaar geleden. Met betrekking tot leefbaarheid zien we dat corporaties met woningen in stedelijk gebied bijna €50 per verhuureenheid meer investeren dan corporaties met woningen in meer landelijk gebied. Dit is echter weinig zichtbaar voor de huurder. Vier op de tien huurders geeft aan geen goed beeld te hebben van de inzet van corporaties op het vlak van leefbare buurten.

Leerpunten uit de Aedes-benchmark 2023

We kunnen op basis van de benchmark specifieke leerpunten signaleren waarop we ons presteren als corporatie kunnen verbeteren. Zo is het interessant om na te gaan hoe het sommige van onze collega XL-corporaties lukt om hun bedrijfslasten per verhuureenheid lager te houden dan die van Staedion. Ook kunnen we onderzoeken waarom de meeste andere grote randstedelijke corporaties hoger scoren op de mate van isolatie van hun woningvoorraad, één van de indicatoren van de benchmarkscore op prestatieveld duurzaamheid.

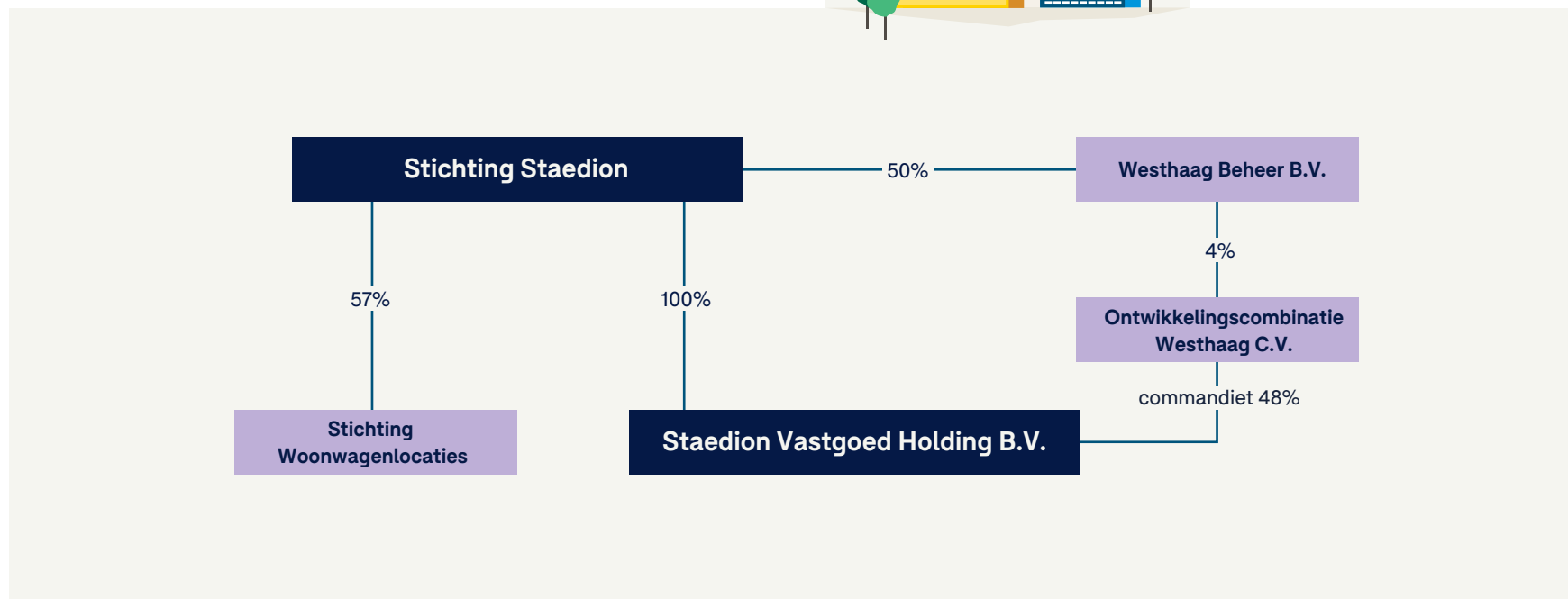
3.7 Verbindingen

Staedion kent een verbindingsstructuur met een aantal verbonden ondernemingen. We vereenvoudigden deze verbindingsstructuur in de afgelopen jaren zoveel mogelijk. Onderstaand overzicht geeft de structuur weer van alle verbonden ondernemingen van Staedion eind 2023. De percentages in het schema geven weer voor hoeveel procent de ene entiteit een aandeel heeft in de ander.

Westhaag Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V. ontplooiën op dit moment geen bedrijfsactiviteiten meer. De aandeelhouders van Westhaag Beheer B.V. en de vennoten van Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V. hebben de intentie uitgesproken de vennootschappen op termijn op te heffen. Het formele besluit tot opheffing is nog niet genomen.



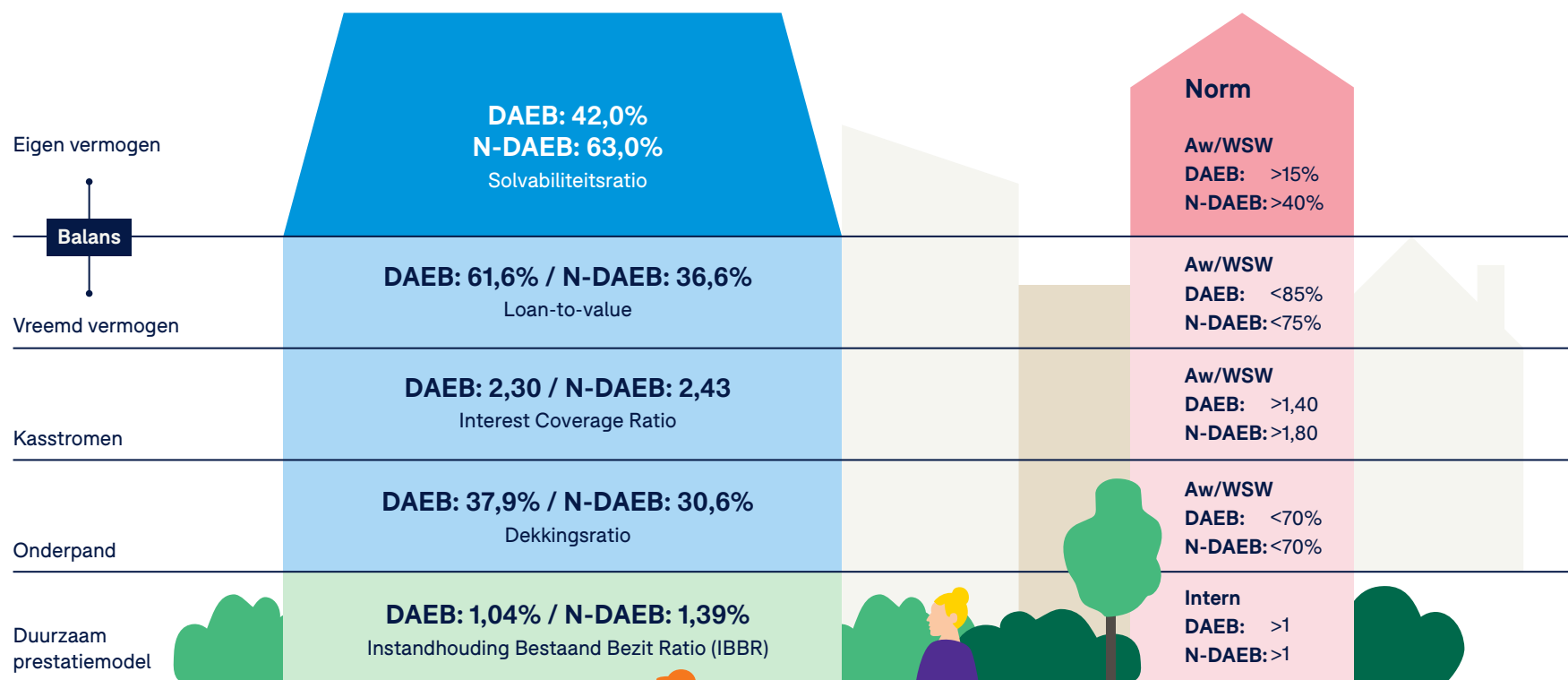
Verbindingsstructuur Stichting Staedion





4

**Financieel
gezonde
organisatie**



dekkingsgraad o.b.v. marktwaarde
solvabiliteit & loan-to-value o.b.v. beleidswaarde



Huuropbrengsten in miljoenen (2022: € 269,9 miljoen)	€ 273,9
Huurderving (2022: 1,8%)	1,6%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2022: € 62,8 miljoen)	€ 69,6
Leningenportefeuille in miljoenen (2022: € 1.995 miljoen)	€ 2.125
Gemiddeld rentepercentage (2022: 2,7%)	2,8%
Eigen vermogen in miljoenen (2022: € 4.384 miljoen)	€ 3.999
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2022: € 6.187 miljoen)	€ 6.089
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2022: -6,8%)	-1,6%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2022: -€ 479 miljoen)	-€ 331
Beleidswaarde in miljoenen (2022: € 4.027 miljoen)	€ 3.595

4.1 Financiële strategie

Financieel scherp aan de wind varen

We zijn een financieel gezonde organisatie en hebben in regio Haaglanden afgelopen jaar een belangrijke bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid (onder andere door huurverlaging), beschikbaarheid (door nieuwbouw en overname bezit van Omnia) en duurzaamheid (onder andere door afbouw energielabels E, F en G en door plaatsing zonnepanelen) van het wonen. We voelen een verantwoordelijkheid naar al onze huurders en medewerkers om ook op lange termijn financieel gezond te blijven. Daarom werken we toe naar een duurzaam prestatie-model (DPM), waarbij onze inkomsten en uitgaven met elkaar in evenwicht zijn, om ook in de toekomst maximaal maatschappelijk te kunnen blijven presteren.

Meerjarenraming 2024-2033

In november 2023 stelde de RvC de meerjarenraming 2024-2033 vast. De volkshuisvestelijke opgave en de aanvullende duurzaamheidseisen vragen een verdere intensivering van ons investeringsprogramma. Dit kunnen we niet allemaal uit de operationele activiteiten financieren, zoals het onderstaande overzicht laat zien. Staedion heeft naar verwachting de komende jaren aanvullende externe financiering nodig. Op basis van de ingediende begrotingscijfers beoordeelt het WSW jaarlijks hoeveel een corporatie geborgd kan lenen (borgingsplafond). Er zijn voor Staedion op dit moment geen belemmeringen voor het aantrekken van de benodigde financiering. We verwachten echter in 2033 het huidige maximale WSW-borgingsplafond van € 3,5 miljard te bereiken. Het toewerken naar een duurzaam prestatie-model helpt om te zorgen dat we dit plafond later bereiken.

4.2 Financiële ratio's

Vanuit hun gezamenlijke beoordelingskader beoordelen de Aw en het WSW de woningcorporaties jaarlijks op financiële continuïteit, het bedrijfsmodel en de

effectiviteit van governance en organisatie. Bij het beoordelen van de financiële positie en de continuïteit van corporaties wordt bekeken of de corporatie op zowel de korte als lange termijn haar bezit in stand kan houden en haar maatschappelijke opgaven kan uitvoeren.

De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op:

- **Liquiditeit (ICR):** de mate waarin Staedion op korte en middellange termijn voldoende kasstromen creëert om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen. Daarnaast hanteert Staedion een eigen aanvullende ratio, namelijk de Instandhouding Bestaand Bezit Ratio (hierna vermeld als IBBR).
- **Vermogen (LTV & Solvabiliteit):** de mate waarin – nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar is om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen.

De beoordeling van discontinuïteit is gericht op **Onderpand (Dekkingsratio & Onderpandratio):** de mate waarin de waarde van het onderpand voldoende is om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen. Bij Staedion zijn dekkingsratio en onderpandratio nagenoeg gelijk. Dit komt doordat nagenoeg de gehele leningenportefeuille van de toegelaten instelling geborgd is door het WSW.

Duurzaam prestatiemodel

Vanuit de Woningwet is het een vereiste dat het DAEB-bedrijf en het niet-DAEB-bedrijf van de toegelaten instelling zelfstandig financieel gezond en levensvatbaar zijn. De toezichthouder verlangt een meerjarenbegroting voor de periode van 5 jaar, oftewel tot en met 2028. In deze periode voldoet Staedion aan dit vereiste. Vanaf 2031 voldoet de loan-to-value van de DAEB-tak niet aan de norm. Dit is de uiterlijke datum waarop het DPM moet zijn bereikt.

We meten het DPM aan de hand van de IBBR, die meet in hoeverre de instandhouding van het vastgoed betaald kan worden uit de exploitatie-inkomsten (de operationele kasstroom). De IBBR vertoont over de jaren heen een grillig beeld. Dit wordt veroorzaakt door de uitgaven aan verbeteringen, die het ene jaar boven het gemiddelde en het andere jaar onder het gemiddelde liggen. De IBBR ligt

gemiddeld op 0,9. Dat betekent een tekort van gemiddeld zo'n € 18 miljoen per jaar.

De IBBR komt in 2023 uit op 1,08, waar we 0,91 hadden begroot. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere uitgaven aan verbeteringen en vennootschapsbelasting. De lagere verbeteruitgaven worden veroorzaakt door vertragingen en het heroverwegen van renovatieprojecten. De lagere uitgaven aan vennootschapsbelasting wordt veroorzaakt doordat de voorlopige aanslag vanuit de Belastingdienst is uitgegaan van een lagere belastbare winst dan gerealiseerd over 2023, het verschil zal in 2024 worden afgerekend met de Belastingdienst. Voor zowel de verbeteruitgaven als de uitgaven aan vennootschapsbelasting geldt dat deze verschoven worden naar 2024 of verder en daar een drukkend effect hebben op de IBBR. Gecorrigeerd voor deze uitgestelde uitgaven zou de IBBR over 2023 uitkomen op 0,94.

In 2023 zijn we gestart met het onderzoek naar optimalisatieslagen. Hierbij kijken we onder andere naar de kosten voor instandhouding van het bezit, de verduurzamingsopgave, optimaliseren van subsidies, naar de bedrijfslasten, nieuwbouw en verkopen. We verwachten dit onderzoek in 2024 af te ronden. De ontwikkeling van de financiële ratio's op basis van de meerjarenraming 2024-2033 is te zien in onderstaande tabel. De financiële ratio's van 2023 zijn opgenomen in de kerncijfers voorin dit bestuursverslag.

Financieel kader o.b.v. normen AW/WSW		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
DAEB-tak											
ICR	>1,4	1,79	1,70	1,77	1,56	1,50	1,50	1,46	1,45	1,42	1,39
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<85,0%	69,0%	71,1%	75,0%	77,8%	79,0%	81,2%	83,3%	86,6%	88,9%	92,3%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>15,0%	39,4%	37,2%	36,5%	34,3%	32,3%	29,7%	28,5%	27,2%	25,8%	23,9%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	65,8%	64,7%	64,5%	63,7%	63,1%	62,2%	61,9%	61,4%	61,0%	60,4%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	35,2%	36,7%	39,4%	40,4%	40,5%	41,2%	41,7%	42,7%	43,6%	44,8%
IBBR	>1	0,68	0,64	0,58	0,80	0,86	0,84	1,00	0,92	0,90	0,89
Borgingsplafond	<3,5 miljard	2,17	2,35	2,48	2,69	2,80	2,96	3,11	3,29	3,47	3,67
Niet-DAEB-tak											
ICR	>1,8	3,03	2,94	3,44	3,49	3,79	3,80	3,14	3,17	2,73	2,75
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<75,0	32,9%	29,7%	28,6%	28,0%	29,0%	32,7%	34,2%	37,9%	38,2%	40,2%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>40,0%	63,4%	63,4%	64,0%	64,0%	62,5%	60,5%	60,2%	58,7%	58,3%	57,4%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	63,9%	64,3%	65,1%	65,6%	64,4%	62,8%	62,9%	61,7%	61,7%	61,2%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	32,3%	29,0%	28,4%	27,7%	28,4%	31,9%	32,9%	36,4%	36,4%	37,9%
IBBR	>1	1,41	3,05	1,45	1,57	1,21	1,19	1,26	1,51	1,56	1,48
Totaal											
ICR	>1,4	1,96	1,88	2,00	1,82	1,79	1,80	1,70	1,70	1,63	1,61
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<85,0%	59,2%	59,4%	61,8%	63,8%	64,9%	67,4%	69,5%	72,8%	74,4%	77,3%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>15,0%	37,9%	35,7%	34,4%	32,2%	30,2%	27,4%	26,3%	24,9%	23,5%	21,7%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	64,3%	63,2%	62,4%	61,6%	60,8%	59,5%	59,2%	58,4%	58,0%	57,3%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	34,7%	35,4%	37,6%	38,3%	38,6%	39,7%	40,3%	41,7%	42,4%	43,7%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	33,4%	34,1%	35,2%	35,8%	35,9%	36,2%	36,6%	37,3%	37,9%	38,8%
IBBR	>1	0,77	0,76	0,67	0,91	0,93	0,91	1,06	1,03	1,02	1,00

4.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Staedion beheert en beheerst haar financiële middelen, positie en risico's. De kaders waarbinnen dit gebeurt zijn vastgelegd in het treasurystatuut en het reglement financieel beleid en beheer. Minimaal viermaal per jaar komt de treasurycommissie bijeen. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan vastgesteld waarin de belangrijkste voorzienbare acties op voorhand worden beschreven. Acties worden nader uitgewerkt in transactievoorstellen, die na goedkeuring door de directeur Financiën, Bedrijfsvoering & ICT worden uitgevoerd door de treasurer. Per transactie wordt verantwoording afgelegd aan het bestuur.

Renterisico

Staedion loopt renterisico wat betreft de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen: een hogere nieuwe rente betekent direct hogere rentelasten. Dit risico beheersen we door het spreiden van de renteherzienings- en aflossingsmomenten in de leningenportefeuille, zodat lastenstijgingen beperkt zijn. Staedion heeft in het treasurystatuut opgenomen dat het renterisico per kalenderjaar maximaal 15% van de totale leningenportefeuille mag bedragen.

Renteswaps

Staedion heeft in het verleden een deel van haar renterisico's afgedekt door het afsluiten van een rentederivaten. Eind 2023 bestaat de derivatenportefeuille nog uit 9 payerswaps, met restant looptijden tussen juli 2024 en juli 2061 en met een totale hoofdsom van € 200 miljoen. Deze swaps lopen bij drie verschillende banken. Via deze renteswaps is de rente op 9 roll-overleningen met gelijke hoofdsommen en looptijden gefixeerd.

Marktwaarderisico

Staedion loopt een marktwaarderisico ten aanzien van de renteswaps bij ABN AMRO vanwege een verplichte collateral storting bij een negatieve marktwaarde. Deze collateral storting is contractueel gemaximeerd op een bedrag van





€ 59,25 miljoen. Staedion houdt dit bedrag te allen tijde in liquiditeiten en, indien mogelijk vanuit risicoperspectief, deels in kortlopende deposito's aan. Hierdoor zijn de markt- en/of liquiditeitsrisico's van de derivaten beperkt. Voor de renteswaps bij ING en BNG zijn geen collaterals overeengekomen.

Hedge-strategie

Staedion past het principe van kostprijshedge-accounting toe op basis van een individuele hedge-relatie. Dit betekent dat elke swap gekoppeld is aan een variabele lening met dezelfde modaliteiten (hoofdsom, rentevervaltermijn en looptijd). Een in 2023 afgelopen roll-overlening is met een nieuwe roll-over geherfinancierd, waarbij de resterende looptijd en de rente-aanpassingsdata exact gelijk zijn aan die van de bijbehorende bestaande swap. Eind 2023 is er sprake van een effectieve hedge-relatie om hedge-accounting te mogen toepassen. In 2023 was er geen sprake van hedge-ineffectiviteit.

Liquiditeitsrisico

Staedion heeft een rekening-courant faciliteit van € 25 miljoen bij de ING om incidentele liquiditeitstekorten af te dekken. Door het opnemen van Staedion Vastgoed Holding BV in de cashpool bij ING kan Staedion sturen op de totale gezamenlijke liquiditeit van Stichting Staedion en Staedion Vastgoed Holding BV, in plaats van voor iedere entiteit afzonderlijk. Daarnaast is het liquiditeitsrisico op swaps volledig afgedekt. Het liquiditeitsrisico voor Staedion is hiermee gelimiteerd en inzichtelijk. Voor een snelle en gunstig geprijsde beschikbaarheid van financiering blijft Staedion overigens sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Reglement financieel beleid en beheer

Het reglement financieel beleid en beheer van Staedion is in 2022 geactualiseerd en door de Aw goedgekeurd. In het reglement liggen onze uitgangspunten van financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring vast. Ook de betrokkenheid van het intern toezicht bij het financieel beheer is in dit reglement opgenomen. Het reglement bevat regels voor beleggingen en derivaten. Het document heeft ook betrekking op verbonden ondernemingen, zoals dochters waarin Staedion een meerderheidsbelang heeft en samenwerkingsvennootschappen waarin de toegelaten instelling volledig aansprakelijk vennoot is.

Staedion is voor het uitoefenen van haar kerntaken structureel afhankelijk van langjarige kapitaalmarktleningen. In beginsel geldt dat te veel of te lang lenen tot onnodige extra rentelasten leidt. Een belangrijk streven van het treasury-beleid is het voorkomen en terugdringen van overliquiditeit. Uitgangspunt daarbij is dat structurele overliquiditeit aangewend moet worden voor interne financiering, zoals aflossing of afkoop van bestaande leningen en financiering van investeringen. Als Staedion toch overliquiditeit heeft, zetten we deze middelen risicomijdend uit. Hierbij conformeren we ons volledig aan het financieel reglement, zoals uitgewerkt in het treasurystatuut.

4.4 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is eind 2023 gewaardeerd op € 6.089 miljoen (2022: € 6.187 miljoen). Daarvan is het DAEB-vastgoed in exploitatie gewaardeerd op € 5.160 miljoen en het niet-DAEB-vastgoed op € 929 miljoen.

De ontwikkeling van de marktwaarde is te verdelen in de volgende categorieën:

- Voorraadmutaties: deze worden voornamelijk veroorzaakt door de nieuwopleveringen en aankoop in 2023. Hierdoor stijgt de marktwaarde met € 193 miljoen.
- Vastgoedgegevens: hieronder vallen onder andere het achterstallig onderhoud, de gestegen contracthuren en de gestegen WOZ-waarde. In totaal geeft dit een positief effect van € 156 miljoen op de marktwaarde. Hiervan is het effect van het achterstallig onderhoud € 120 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de aangepaste berekeningswijze van het achterstallig onderhoud in 2023 in overeenstemming met de geldende regels.
- Methodische wijzigingen: dit betreffen wijzigingen in het Handboek Marktwaardering 2023 t.o.v. 2022. In totaal is het effect een daling van €145 miljoen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de aangepaste overdrachtsbelasting in 2023.
- Marktontwikkelingen: hieronder vallen onder andere de prijsstijgingen en disconteringsvoeten. Door de gestegen disconteringsvoeten in 2023 is de marktwaarde met € 302 miljoen gedaald. Dit is in lijn met de ontwikkelingen in de regio.

In de volgende tabel wordt per categorie de waardeontwikkeling van het vastgoed weergegeven.

Uitgelicht



Staedion bespaart tonnen aan rente door aanpassen van cashpool

Staedion paste per juni 2023 de cashpool (bankrekeningstructuur) aan. Hierdoor bespaart Staedion zo'n zes ton aan rentekosten op jaarbasis. De besparingen geven extra financiële ruimte voor het waarmaken van onze ambities. Het was geen makkelijk proces, omdat het moest passen binnen de kaders van de Woningwet, maar wel zeer de moeite waard.

“We hebben een contract met de bank afgesloten waarmee de banksaldo's van Staedion Vastgoedholding BV en Stichting Staedion bij elkaar worden opgeteld, voordat de bank de rente berekent. Hierdoor blijft de marge die de bank voorheen maakte op het positieve banksaldo van Staedion Vastgoedholding BV nu binnen Staedion. Het behaalde voordeel komt ten goede aan renovaties, nieuwbouw en leefbaarheid.”

“Het vormgeven van de afspraak over de cashpool is gewoon onderdeel van het dagelijkse treasury werk. Maar het levert heel wat op. Als je huizen wil bouwen heb je geld nodig. Dat moet worden geregeld, getimed, ingekocht, niet te veel, niet te weinig. Deze constructie met de bank scheelt geld en we hoeven minder krap te sturen, het maakt ons werk simpelweg makkelijker!”

Michel van Baardewijk – treasurer

Ontwikkeling van de marktwaarde in 2023

Bedragen x € 1 mln.

Marktwaarde ultimo 2022	6.187
Voorraadmutaties	+193
Vastgoedgegevens	-156
Methodische wijzigingen	-145
Marktontwikkelingen	-302
Marktwaarde ultimo 2023	6.089

4.5 Ontwikkeling beleidswaarde

De beleidswaarde heeft een belangrijke rol binnen het toezicht, het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW en de risicobeoordeling door het WSW. Uitgangspunt van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde is eind 2023 bepaald op een totaal van € 3.595 miljoen (2022: € 4.027 miljoen) en is gedaald met 11%. De daling wordt sterk veroorzaakt door de gestegen disconteringsvoeten en onderhoudslasten in de beleidswaarde. De voorraadmutaties en vastgoedgegevens zorgen in lijn met de marktwaarde voor een stijging van € 239 miljoen in 2023. In totaal daalt de beleidswaarde in 2023 met € 432 miljoen.

Verschil marktwaarde en beleidswaarde

Het bestuur van Staedion heeft een schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie enerzijds en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit anderzijds. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bedraagt € 2,5 miljard. De onderdelen waaruit dit verschil bestaat, zijn opgenomen in volgende tabel.

Vergelijking marktwaarde 2023 versus beleidswaarde 2023

Bedragen in miljoenen

Marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2023		€ 6.089
Volkshuisvestelijke bestemming		
Beschikbaarheid	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is, het blijven verhuren van woningen.	€ 1.200
Betaalbaarheid	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling.	-€ 1.900
Totaal		-€ 700
Marktwaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming		€ 5.389
Bedrijfsmatige bestemming		
Kwaliteit	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat de beleidsonderhoudsnorm wordt gehanteerd in plaats van de marktconforme onderhoudsnorm.	-€ 1.503
Beheer	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat de interne beheernorm wordt gehanteerd in plaats van de marktconforme beheernorm.	-€ 292
Totaal		-€ 1.795
Beleidswaarde ultimo 2023		€ 3.595

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 3.595 miljoen (2022: € 4.027 miljoen). Op het onderdeel 'beschikbaarheid' is sprake van een opslag in plaats van een afslag. In deze stap wordt voor alle woningen het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen én wordt in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde volgens de eeuwigdurende benadering afgedwongen (de beleidswaarde gaat immers uit van eeuwigdurende exploitatie). Ten opzichte van collega-corporaties in de benchmark marktwaarde heeft Staedion een hogere opslag. De verklaringen hiervoor zijn de relatief hoge markthuren in bepaalde delen van Den Haag, exploitatieverplichtingen en lagere eindwaardes in de marktwaarde t.o.v. de beleidswaarde. Hierdoor vindt er een opslag plaats in de beleidswaarde.

Het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde komt uit op € 1,5 miljard.
Het eigen vermogen op basis van marktwaarde komt uit op € 4,0 miljard.

4.6 Financiële jaarresultaten

Resultaat

Het nettoresultaat komt uit op € 385 miljoen negatief (2022: € 461 miljoen negatief). De afname van het negatieve resultaat ten opzichte van 2022 komt vooral door de ongerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 331 miljoen negatief (2022: € 479 miljoen negatief).

Operationeel resultaat

Het resultaat voor belastingen exclusief waardeveranderingen is € 77,1 miljoen (2022: € 71,0 miljoen). De huuropbrengsten zijn in 2023 met € 4,0 miljoen gestegen tot € 273,9 miljoen. De lasten onderhoudsactiviteiten zijn in 2023 uitgekomen op € 86,6 miljoen (2022: € 85,8 miljoen). De kosten voor leefbaarheid komen in 2023 uit op € 12,8 miljoen (2022: € 11,2 miljoen). De lonen en salarissen zijn in 2023 gestegen met € 1,5 miljoen tot € 32,9 miljoen (2022: € 31,4 miljoen).



In 2023 is er voor € 220 miljoen aan nieuwe leningen afgesloten tegen een hoger tarief (gemiddeld 3,3%) dan het gemiddelde rentepercentage per 31-12-2022. Daarnaast is voor € 39,2 miljoen aan leningen overgenomen van Omnia met een gemiddeld rentepercentage van 3,45% bij de overname van € 72,8 miljoen aan vastgoed. Dit heeft een negatief effect op het gemiddelde rentepercentage, dat met 11 basispunten is gestegen ten opzichte van 2022 (van 2,72% in 2022 naar 2,83% in 2023). De leningenportefeuille is met ongeveer € 136 miljoen toegenomen, wat heeft geleid tot een stijging in de rentelasten van € 2,9 miljoen tot € 54,8 miljoen.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is in 2023 als gevolg van het resultaat van het afgelopen boekjaar met € 385 miljoen afgenomen tot € 3.999 miljoen (2022: € 4.384 miljoen). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.

4.7 Blik vooruit

Er liggen grote opgaven in ons werkgebied, die de middelen in ruime mate overschrijden. De Nationale Prestatieafspraken hebben dit nog eens bevestigd. De eenmalige huurverlaging afgelopen jaar tot een huurprijs van € 575 per maand zorgen er – ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing – voor dat de beschikbare investeringscapaciteit kleiner is geworden.

Om onze toekomstige ambities te blijven realiseren is een bedrijfsvoering waarin de inkomsten met de uitgaven in evenwicht zijn van belang. Staedion meet het evenwicht bij de exploitatie van de bestaande woningportefeuille aan de hand van de IBBR. Bij een IBBR van 1,0 is er een evenwicht waarbij Staedion niet hoeft bij te lenen om haar bestaande vastgoed in stand te houden. We streven ernaar om in 2027 uit te komen op een IBBR van 1,0 (geconsolideerd) en in 2029 op een IBBR van 1,0 op de DAEB-tak.





5

**Goed
bestuur**



Dit hoofdstuk gaat over de manier waarop binnen Staedion het beleid en de uitvoering wordt gestuurd en hoe we met risico's omgaan. Belangrijke onderwerpen daarbij zijn governance, risk en compliance (hierna: GRC). Governance betreft het goed besturen van een organisatie. Risk gaat over het proactief beheersen van risico's, waarbij kansen nadrukkelijk worden meegenomen. Compliance gaat over het borgen van de naleving van wet- en regelgeving. Met aandacht voor governance, risico's en compliance realiseren we doelstellingen op een beheerste, gecontroleerde wijze en voorkomen we verrassingen.



5.1 GRC-team en GRC-framework

Staedion kent sinds 2021 een GRC-team. De doelstelling van het GRC-team is om governance, risicomanagement en compliance binnen Staedion integraal en uniform aan te pakken, verder te verbeteren en aantoonbaar te borgen. Het team is een samenwerkingsverband tussen de afdelingen Juridische Zaken, Risk & Control en Internal Audit. We merken dat het risicobewustzijn binnen de organisatie groeit. Collega's uit het GRC-domein worden steeds vaker door andere afdelingen binnen Staedion betrokken en de bevindingen van het GRC-team worden in de regel snel en adequaat opgepakt. Ook onze externe accountant ziet een duidelijke toegevoegde waarde van het GRC-team.

Staedion heeft verder een GRC-framework opgesteld. Dit framework vormt voor het bestuur en management een integraal kader. Het bevat afspraken en de handelwijzen die zijn vastgelegd in statuten en reglementen. Dit vormt het fundament voor de besturing, beheersing en verantwoording van de organisatie. Zo waarborgen we dat Staedion haar doelstellingen realiseert, de wet- en regelgeving naleeft en haar maatschappelijke taak op de juiste manier vervult. De Plan-Do-Check-Act-(PDCA-)verbetercyclus¹ vormt de essentie van het GRC-framework. Hiermee geven we concreet en praktisch invulling aan de bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties.

Elk jaar actualiseren we onze planning & control- cyclus (P&C-cyclus). Dat is een jaarkalender waarin alle activiteiten rondom rapportages, begroting en governance-documenten zijn opgenomen. De GRC-onderwerpen die voor actualisatie in aanmerking komen nemen we daarin op. Zo zorgen we ervoor dat GRC-onderwerpen actueel blijven en zijn afgestemd op interne en externe ontwikkelingen.

¹ De PDCA verbetercyclus is een filosofie om via continue verbetering op steeds efficiëntere, effectievere en beheerste wijze je organisatie in te richten.

5.2 Corporate governance

Staedion ziet corporate governance als het effectief en efficiënt realiseren van de doelstellingen en het afleggen van verantwoording aan belanghebbenden. Het bestuur en de RvC zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een goede governance van Staedion. Als grote woningcorporatie met een maatschappelijke rol vindt Staedion goed bestuur, effectief toezicht en transparante verantwoording naar alle belanghouders erg belangrijk.

We zijn ons ervan bewust dat we in het publieke domein werken. Daarom hebben we een integere, transparante en verantwoorde bedrijfsvoering. We werken onder toezicht van de RvC en met advisering van de ondernemingsraad en de HVS. Staedion waarborgt de governance en het toezicht met diverse statuten, reglementen, codes en control-frameworks. We onderschrijven de Aedes-code en de Governancecode Woningcorporaties 2023. We passen alle bepalingen uit de Governancecode toe.

In 2023 zijn de volgende GRC-thema's in het directieteam en de RvC besproken:

- verbindingsstatuut
- reglement auditcommissie RvC
- GRC-rapportages, inclusief rapporten internal auditor
- beoordelings- en afwegingskader investeringen
- klokkenluidersregeling

5.2.1 Bestuur

Verantwoordelijkheden van het bestuur

De bestuursvoorzitter geeft leiding aan Stichting Staedion. Er is een eenhoofdig bestuur met een directieteam. We werken vanuit integrale sturing, wat betekent dat we kiezen voor één duidelijke weg. Dat doen we vanuit onze gezamenlijke visie en ons ondernemingsplan. Daarbij ligt de focus op de opgaven in ons werkgebied. Ons uitgangspunt is: één plan, één aanpak, één Staedion.

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor de resultaten van de hele organisatie. Het bestuur en het directieteam ontwikkelen de strategische koers en dragen samen verantwoordelijkheid voor de realisatie van deze koers. Het bestuur van Stichting Staedion heeft de algehele leiding en is verantwoordelijk voor het realiseren van de strategische positie, het waarmaken van de missie, de maatschappelijke prestaties en de strategische doelen. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor de identiteit van Staedion en voor de (financiële) continuïteit. Daarnaast is het bestuur verantwoordelijk voor het bepalen van de uitgangspunten voor de organisatiestructuur, het naleven van wet- en regelgeving en het personeels- en beloningsbeleid. Ook een adequaat en effectief intern risicobeheersings- en controlesysteem behoort tot de verantwoordelijkheden van het bestuur. Het bestuur van Staedion heeft met een integraal directieteam de kracht van countervailing power (tegenkracht) ingezet en benut deze ook als zodanig.

Statuten Stichting Staedion en bestuurs- en directiestatuut

De statuten van Stichting Staedion en het bestuurs- en directiestatuut bepalen welke besluiten het directieteam en het bestuur mogen nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring van de RvC. Het bestuurs- en directiestatuut bevat



het kader voor de rolverdeling tussen bestuur, RvC, auditcommissie, treasury, control en interne en externe medezeggenschap. De statuten zijn in lijn met de eisen die hieraan gesteld worden door het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet, de Wet op de ondernemingsraden, de Wet overleg huurder-verhuurder en de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen.

Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC. Het bestuur geeft de RvC hiertoe de benodigde informatie. Ook geeft het bestuur aan hoe de interne controle en beheersing zijn ingericht. Zowel de statuten van Stichting Staedion als het bestuurs- en directiestatuut zijn te vinden op de website van Staedion.

Nevenfuncties bestuursvoorzitter

Het bestuur van Staedion is sinds 10 mei 2021 in handen van Gijsbert van Herk. De nevenfuncties van de heer G.J. Van Herk zijn:

- lid raad van toezicht Transvorm, brancheorganisatie voor arbeidsmarkt Welzijn & Zorg Brabant
- lid netwerk van Sociaal Creatieve Raad
- lid adviesraad Stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- bestuurslid Economic Board the Hague
- bestuurslid Neprom

Permanente educatie

Staedion vindt permanente educatie van het bestuur belangrijk. Zo kan het bestuur haar functioneren continu verbeteren. Bestuurders van woningcorporaties die aangesloten zijn bij Aedes zijn sinds 1 januari 2015 verplicht om in periodes van drie jaar 108 PE-punten te behalen. De heer Van Herk behaalde 24,5 PE-punten in 2023. In samenspraak met de RvC wordt bepaald op welke wijze de overige verplichte PE-punten behaald worden.

Bezoldiging bestuur

De gegevens van de bezoldiging van het bestuur en de Wet normering topinkomens (WNT) publieke en semipublieke sector zijn opgenomen in de jaarrekening.

Verklaring bestuurder

In de statuten van Staedion is vastgelegd dat het bestuur jaarlijks de jaarstukken opstelt. De jaarstukken bestaan uit het bestuursverslag inclusief de jaarrekening. Deze stukken moeten voldoen aan de voorschriften voor toegelaten instellingen in de Woningwet. De RvC geeft opdracht voor controle van de jaarstukken aan een door de RvC aangewezen accountant. Op het moment dat het bestuur en de RvC de controleverklaring van de accountant hebben gekregen, kunnen ze de jaarstukken goedkeuren en vaststellen.

Het bestuur van Staedion verklaart dat:

- alle middelen van Staedion in het verslagjaar in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed;
- de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva en de financiële positie van Staedion;
- de additionele informatie van Staedion, zoals opgenomen in dit bestuursverslag, een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op 31 december 2023 en de gang van zaken gedurende het boekjaar 2023 van Staedion waarvan de gegevens in de jaarrekening zijn opgenomen;
- in het bestuursverslag de belangrijkste risico's waarmee Staedion zou kunnen worden geconfronteerd, zijn beschreven.

Den Haag, 21 mei 2024

De heer G.J. van Herk
Bestuursvoorzitter

5.2.2 Directieteam

Samenstelling

Het directieteam van Staedion bestond in 2023 uit:

- de heer G.J. van Herk, bestuursvoorzitter
- de heer A.C. Boidin, directeur Onderhoud & Vastgoed
- mevrouw M. Stam, directeur Wonen & Samenleven
- de heer A. Ritmeester, directeur Financiën, Bedrijfsvoering & ICT
- mevrouw M. Kruidhof, manager Human Resources & Organisatieontwikkeling
- mevrouw M. Edens, manager Juridische Zaken & Klachtenmanagement | bestuurssecretaris
- mevrouw F.P. Sybrandi, manager Strategie, Communicatie & Innovatie

Vergaderingen

Het directieteam vergaderde 23 keer regulier in 2023. Daarnaast waren er 19 thema-overleggen met het directieteam. Vaste deelnemers aan de directievergaderingen zijn de bestuursvoorzitter en het voltallige directieteam zoals hierboven genoemd.

Geen tegenstrijdig belang

Het directieteam van Staedion toont transparantie en integriteit door beslissingen te nemen zonder onverenigbaarheden. Het team is zorgvuldig en verantwoordelijk in haar transacties en functiebekleding, waardoor er geen tegenstrijdige belangen zijn. Bovendien richten ze zich op het versterken van de belangen van Staedion door alleen activiteiten uit te voeren die in lijn zijn met de visie en doelen van de organisatie.

5.2.3 Externe controle en toezicht

Externe accountant

Vanaf boekjaar 2019 is PwC de controlerend accountant van Staedion. De samenwerking verloopt constructief en naar tevredenheid. Met behulp van position papers vindt vroegtijdig overleg plaats over onderwerpen waar

interpretatie van regelgeving (mogelijk) een rol speelt. Deze werkwijze voorkomt verrassingen achteraf. De huidige opdracht loopt tot en met de controle van boekjaar 2024. De wettelijke termijn van Ton Vercammen als aftekenend partner loopt af na de controle van boekjaar 2023. De controle van boekjaar 2024 zal derhalve worden uitgevoerd onder de verantwoordelijkheid van een andere aftekenend partner van PwC. In 2024 vindt in overeenstemming met bepaling 5.11 van de Governancecode Woningcorporaties een uitgebreide evaluatie plaats.

Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Staedion heeft te maken met verschillende externe toezichthouders, waaronder de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de volkshuisvestelijke prestaties van Staedion. De Aw en het WSW hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd om het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken.

De Aw had in 2023 drie informele gesprekken met het bestuur en één gesprek met het directieteam. In de jaarlijkse toezichtbrief 2023 schrijft de Aw dat het basisonderzoek 2023 geen aanleiding vormt om Staedion nader te onderzoeken. De Aw maakte begin 2024 de afspraak om met de gehele RvC kennis te maken om de uitkomsten van de evaluatie van het besturingsmodel samen met de uitkomsten van deze beoordeling te bespreken. Staedion was daarnaast in 2023 geselecteerd voor het thematisch onderzoek van de Aw naar het uitfaseren van woningen met E-, F-, of G-labels. De hoofdconclusie is dat Staedion een gedegen proces heeft opgezet om deze energielabels uiterlijk 2028 uit te faseren. Ten slotte sprak de voorzitter van de RvC eind 2023 met het WSW over de bestuursstructuur en het directiemodel.

5.3 Risicomanagement

Staedion is als woningcorporatie voortdurend in ontwikkeling. Daarnaast staan woningcorporaties in het middelpunt van de belangstelling van de samenleving. Om deze redenen willen onze belanghouders inzicht in de organisatie. Ze willen weten hoe doelen worden gerealiseerd en of dit op een beheerste wijze gebeurt, rekening houdend met wet- en regelgeving. Een belangrijk instrument voor sturen en beheersen, maar ook voor kansen pakken, is risicomanagement. Daarom is risicomanagement een vast onderdeel van onze besluitvorming en is het geïntegreerd in onze bedrijfsprocessen. Met risicomanagement creëren we inzicht in interne en externe ontwikkelingen die de realisatie van onze doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Met dit inzicht kunnen we passende beheersmaatregelen treffen.

5.3.1 Three Lines Model

De organisatie van het risicomanagement van Staedion is gebaseerd op het Three Lines Model van het Instituut van Internal Auditors. Dit model richt zich op het beschermen en creëren van waarde. Het Three Lines Model kent drie linies. Elke linie heeft een eigen taak en rol binnen risicomanagement en hoort bij een specifiek gedeelte van de organisatie.

De medewerkers en het lijnmanagement van Staedion vormen de **eerste linie**. De directieleden zijn eindverantwoordelijk voor het beheersen van risico's van de processen en projecten in hun portefeuille. De identificatie, analyse en beheersing van de risico's is gedelegeerd aan lijnmanagers. Deze lijnmanagers dragen als gedelegeerd proces- en risico-eigenaren zorg voor een adequate inrichting, uitvoering en beheersing van het proces.

De **tweede linie** bestaat uit de risicomanagement- en controlfunctie van de afdeling Risk & Control en de compliancefunctionaris van de afdeling Juridische Zaken. De afdeling Risk & Control coördineert de risicomanagementcyclus. Deze afdeling adviseert en rapporteert over risico's, voert evaluaties uit en is

penvoerder van het strategisch risicoregister en het risicomangementbeleid. De compliancefunctionaris adviseert de eerste linie over de beheersing van compliancerisico's. Dat zijn risico's op het overtreden van wet- en regelgeving. Daarnaast beheert de compliancefunctionaris het totaaloverzicht van wet- en regelgeving (de compliancematix).

De interne-auditfunctie vormt de **derde linie**. De internal auditor brengt gevraagd en ongevraagd advies uit. Hiermee verkrijgen we op een onafhankelijke en objectieve wijze extra zekerheid. Het directieteam bespreekt alle uitgebrachte adviezen. De uitkomsten hiervan worden met de RvC gedeeld en besproken. Risicomangement vindt plaats binnen de kaders van ons GRC-framework. De PDCA-cyclus vormt daarbinnen de kern. Minimaal eens per twee jaar beoordelen we of het risicomangementbeleid moet worden herijkt en minimaal eens per vier jaar vindt een daadwerkelijke herijking plaats, inclusief goedkeuring door onze RvC.

5.3.2 Risicobereidheid

Risicobereidheid is de mate waarin een organisatie bereid is risico's te nemen bij het realiseren van haar doelstellingen. De risicobereidheid bij Staedion wordt beperkt door wetgeving, met name de Woningwet, en de interpretatie hiervan door de toezichthouders. Daarnaast staan woningcorporaties in de belangstelling en wordt van hen verwacht dat zij zeer zorgvuldig omgaan met de ter beschikking gestelde middelen. Staedion handelt in dit kader dan ook bewust en zorgvuldig.

Staedion staat voor grote uitdagingen. Deze worden veroorzaakt door schaarste op de woningmarkt, de verduurzamingsopgave en toenemende kwetsbaarheid in wijken. Dit heeft ertoe geleid dat de overheid druk op woningcorporaties legt om te presteren. Een voorbeeld hiervan zijn de nationale prestatieafspraken woningcorporaties. Een complicerende factor is dat regelgeving complex is en aan verandering onderhevig. Bovendien is er sprake van een onzekere en veranderende omgeving, zowel nationaal (demissionair kabinet) als internationaal (gespannen geopolitieke situatie). In deze veranderlijke en

onzekere context wil Staedion een significante bijdrage leveren, zoals uitgedrukt in onze missie, visie en ondernemingsdoelstellingen. Een bepaalde risicobereidheid is daarbij noodzakelijk. Door samen op te trekken met andere woningcorporaties, bijvoorbeeld via Aedes, probeert Staedion zo veel mogelijk invloed uit te oefenen op haar omgeving.

In 2023 namen we stappen om onze risicobereidheid te bepalen. Door het bespreken van diverse casussen en het aangaan van de dialoog nam de bewustwording rondom dit thema toe. Voor individuele investeringsvoorstellen maken we een vertaalslag van de risicobereidheid op Staedion-niveau naar de risicobereidheid op projectniveau. Dit doen we via ons 'beoordelingskader investeringen', met als onderdeel daarvan het 'afwegingskader investeringen'. Deze investeringsdocumenten bevatten een brede afweging waarin risico's en dilemma's worden toegelicht en gewogen om tot weloverwogen besluitvorming te komen. Daarnaast spelen het jaarplan en de meerjarenbegroting een belangrijke rol in de risicobereidheid; daarin is een groot aantal scenario's opgenomen. Dit zorgt voor inzicht in de langetermijnontwikkeling van onze financiële ratio's en het borgingsplafond. Hierdoor kunnen we tijdig bijsturen als bepaalde grenzen in zicht komen. De ambitie voor 2024 is om onze risicobereidheid verder uit te werken in een formeel kader met passende indicatoren.

5.3.3 Strategische risico's

Ook in 2023 voerde Staedion een strategische risico-inventarisatie uit. Geïdentificeerde strategische risico's werden gewogen op kans en impact en vergeleken met de risicobereidheid. Voor zover mogelijk en wenselijk nemen we maatregelen om een lagere kans op en/of een lagere impact van een strategisch risico te realiseren. In onderstaand overzicht staan de belangrijkste strategische risico's van Staedion. We houden een risicoregister bij van alle risico's, ook die waarvan we de kans en impact lager inschatten. De in het overzicht opgenomen kans en de impact betreffen de inschattingen ná genomen beheersmaatregelen.

Strategische risico's en geïmplementeerde maatregelen

Risico	Kans	Impact	Geïmplementeerde maatregelen
Een grote onvoorspelbaarheid als gevolg van een dynamische en volatiele externe omgeving; lokaal, regionaal, nationaal en internationaal.	Zeer hoog	Zeer hoog	<ul style="list-style-type: none"> Een juist en volledig bedrijfsjaarplan en meerjarenbegroting, inclusief scenarioanalyses. Continue monitoring zodat tijdig kan worden ingegrepen. Leren omgaan met onzekerheden. Continuering en (eventueel) intensivering van samenwerking met alle relevante belanghouders. Gezamenlijk optrekken met andere corporaties zodat meer invloed kan worden uitgeoefend.
Een grote druk vanuit externe partijen door mondige burger, social media en overheid en politiek.	Hoog	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Goede, duidelijke, eenduidige communicatie vanuit Staedion via de verschillende kanalen. In gesprek blijven met huurders en andere belanghouders. Samen optrekken met andere corporaties.
Onvoldoende capaciteit bij partners; zowel mensen, materialen, financiën als risicobereidheid.	Gemiddeld	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Langjarige samenwerkingsverbanden met ketenpartners en relatiemanagement. Goede afspraken met aannemers, opdrachtgevers en overheid en goed plannen.
Trage en complexe besluitvormingsprocessen.	Zeer hoog	Zeer hoog	<ul style="list-style-type: none"> Groot netwerk opbouwen en behouden. Goed belanghoudermanagement en samen optrekken. Belanghouders vroeg in het proces betrekken en veel afstemmen. Afhankelijkheden duidelijk maken.
Toenemende vereisten aan ons vastgoed vanuit wet- en regelgeving, met name op het gebied van verduurzaming.	Zeer hoog	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Goed relatiemanagement. Gezamenlijk optrekken zodat meer invloed kan worden uitgeoefend. Scenarioanalyses. Intern kennisniveau verhogen.
Sterk toegenomen vraag naar woningen en een beperkte doorstroming waardoor slechts beperkt kan worden voldaan aan de opgave van beschikbaarheid.	Zeer hoog	Zeer hoog	<ul style="list-style-type: none"> Goed belanghoudermanagement. Groot netwerk opbouwen en behouden. Meer in gesprek met onze partners. Bestaande voorraad beter benutten. Woonfraude blijven aanpakken.
Beperkt kunnen voldoen aan de leefbaarheidsopgave als gevolg van toename en concentratie van maatschappelijke en sociale problematiek en kwetsbaarheid in onze complexen en wijken.	Zeer hoog	Zeer hoog	<ul style="list-style-type: none"> Werken vanuit onze eigen visie. Duidelijke afspraken met partners over wie waarvoor verantwoordelijk is. Scherpere keuzes maken. Gezamenlijk optrekken zodat meer invloed kan worden uitgeoefend.

Risico	Kans	Impact	Geïmplementeerde maatregelen
Onvoldoende financiële middelen en of beperkende ratio's vanuit Aw/WSW waardoor slechts beperkt kan worden voldaan aan de verschillende opgaven.	Gemiddeld	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke strategie. • Implementeren duurzaam prestatie-model. • Scenario's en stresstesten opstellen en uitwerken. • Keuzes maken wat we wel en wat we niet doen. • Inzicht in huidige en gewenste staat van ons bezit en wijken vergroten.
Onvoldoende gebruik van innovatieve ICT-middelen en een cultuur waarbij databedrevenheid achterblijft.	Gemiddeld	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> • Doorontwikkelen business process management. • Meer gestructureerde inrichting datadomein. • Primaire data verrijken en analyseren. • Organisatie-doorontwikkelingsprogramma.
Continuïteit van de bedrijfsvoering is niet gewaarborgd door kwetsbaarheid in een steeds complexer wordende digitale omgeving (o.a. cyberaanvallen).	Gemiddeld	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbevelingen risicobehandelplan uitvoeren. • Toegangsrechten en autorisaties op basis van 'need to know'. • Vergroten bewustwording.
Continuïteit van de bedrijfsvoering niet gewaarborgd door het onvoldoende kunnen aantrekken en behouden van gekwalificeerde en gemotiveerde medewerkers.	Hoog	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> • Strategische personeelsplanning. • Leiderschap tonen. • Goed met elkaar in gesprek gaan en blijven, voeren van exitgesprekken. • Ontwikkelingsmogelijkheden bieden.
Een organisatiecultuur waarbij we niet in staat zijn om doelstellingen te vertalen naar activiteiten, te prioriteren en deze efficiënt en effectief uit te voeren (executiekraacht).	Hoog	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> • Organisatiedoortwikkelingsprogramma ten uitvoer brengen. • Leiderschapsprogramma.
Onvoldoende in control op het gebied van governance, risk en compliance.	Gemiddeld	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> • Advisering door derden continueren. • Verder ontwikkelen risicomangement. • Vergroten bewustwording.

Risico op frauduleus handelen

Als onderdeel van het risicomangement besteden we veel aandacht aan het risico op frauduleus handelen. Bij het kijken naar frauderisico's staat de fraude-driehoek centraal. De kans op fraude neemt toe als sprake is van één of meerdere van de volgende elementen: gelegenheid, rationalisatie (goedpraten van fraude) en druk (motivatie). In 2023 organiseerde Staedion wederom de week van de integriteit. Bij een controle gericht op de informatiebeveiliging merkten we een aantal aandachtspunten op, met name gerelateerd aan toegangsrechten. Deze aandachtspunten worden op dit moment opgepakt, als onderdeel van ons

risicobehandelplan. Het risico op ongeoorloofde gunsten zoals steekpenningen in ruil voor zakelijke waarden of wederdiensten wordt bij Staedion niet als een hoog risico ingeschat, hoewel we hier wel altijd alert op blijven. Hetzelfde geldt voor management override of controls².

² Bij een management override kan het management de ingerichte functiescheiding op eigen initiatief doorbreken met alle gevolgen van dien.

Overige ontwikkelingen

In Den Haag Zuidwest voeren we ons grootste ontwikkelprogramma uit. Het is een van de grootste binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen van Nederland. Aan dit ontwikkelprogramma hangen logischerwijs stevige risico's op meerdere domeinen, zoals onvoldoende financiële middelen, druk vanuit externe partijen en trage en complexe besluitvormingsprocessen. Om deze risico's zo goed mogelijk te ondervangen, stelden we samen met onze partners een risico-inventarisatie op die we jaarlijks actualiseren. Periodiek stemmen we de laatste ontwikkelingen en uitstaande acties op het vlak van risicobeheersing af.

De Europese Commissie ziet woningcorporaties als een aanbestedende dienst. Dat betekent dat woningcorporaties volgens de Europese Commissie moeten voldoen aan de regelgeving voor Europees aanbesteden. De Nederlandse overheid onderschrijft dit niet. Naar verwachting gaat de Europese Commissie deze kwestie aan de Europese rechter voorleggen. Een uitspraak van de Europese rechter zal, als het zover komt, nog enige tijd op zich laten wachten. Een eventuele uitspraak kan tot gevolg hebben dat Staedion grote projecten met terugwerkende kracht moet aanbesteden. We nemen contractuele maatregelen om eventuele risico's en vertragingen te beperken.

5.4 Compliance

Compliancefunctie

De compliancefunctionaris binnen Staedion treft maatregelen gericht op de implementatie, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving en interne procedures en gedragsregels. Compliance is een integraal en expliciet onderdeel van ons risicomangementbeleid. Compliance helpt bij het gestructureerd en transparant realiseren van onze doelstellingen. Ook helpt het reputatie- en integriteitschade te voorkomen.

Bij Staedion is het management verantwoordelijk voor compliance. Het gehele directieteam zorgt voor een systeem van risicomangement en voor de personele

Bewustwordingsinitiatieven en risicoregister voor fraudepreventie

Sinds 2022 hanteert Staedion een frauderisicoregister dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Dit register is een essentieel instrument in het voorkomen, identificeren en aanpakken van potentiële fraude binnen de organisatie. In een jaarlijkse cyclus worden interviews afgenomen en verbeterpunten opgesteld om nog meer grip te krijgen op frauderisico's.

“Onze aanpak richt zich op verschillende domeinen waar fraude kan plaatsvinden, zoals omkoping en belangenverstremgeling. Het beheersen van frauderisico's is een integraal onderdeel van onze bedrijfscultuur. Daar mogen we trots op zijn als organisatie.”

“Het feit dat we dit jaar geen acute frauderisico's hebben geconstateerd, getuigt van de effectiviteit van onze aanpak. Onze inspanningen op het gebied van 'soft controls', zoals het creëren van bewustwording en het bevorderen van integer gedrag, werpen hun vruchten af. Een bevestiging dat we op de goede weg zijn.”

Leo Vissers – riskmanager a.i.



bezetting. Het GRC-team verbindt de wetgeving met de gevolgen voor de bedrijfsprocessen en bedrijfsonderdelen. Het ondersteunt de eerste linie, zoals eerder omschreven bij het Three Lines Model (zie 5.3.1.).

De geldende wet- en regelgeving is geborgd in een checklist wet- en regelgeving. De checklist actualiseren we periodiek. Grote wijzigingen in wet- en regelgeving of jurisprudentie vermelden we in de halfjaarlijkse GRC-rapportage. Staedion is voorzitter van het netwerk 'Compliance' van De Vernieuwde Stad.

In 2023 hebben we bewustzijn bij medewerkers gecreëerd over de wijzigingen van de Woningwet, rondom huurrecht en de invoering van de Omgevingswet. Staedion heeft een externe security en privacy officer op het gebied van de Algemene verordening gegevensbescherming. De security en privacy officer doet risicoanalyses en handelt incidenten af. Datalekken en onze acties daarop en de nadere beheersing melden wij indien nodig bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Er zijn in 2023 geen meldingen over een datalek bij de AP gedaan.

Control & internal audit

Op basis van het internal-auditjaarplan 2023 voerden we verschillende audits uit. Gebaseerd op externe- en interne ontwikkelingen legde de internal-auditfunctionaris op verzoek van de bestuurder de prioriteit op het proces (sloop) nieuwbouw en renovatie. Het proces (sloop) nieuwbouw en renovatie vervult een belangrijke rol in het realiseren van onze strategische doelstellingen. De internal-auditfunctionaris deed een projectevaluatie en voerde een audit uit op het proces nieuwbouw. We formuleerden een actieplan en monitoren periodiek de voortgang. De GRC-rapportage verstrekt inzicht in die voortgang. Daarnaast voerden we een audit uit op de cashpool en de informatiebeveiliging. Verder bewaakt de internal-auditfunctionaris in samenwerking met de riskmanager de kwaliteit- en risicobeheersing bij de update naar de nieuwe versie (versie 2022) van het primaire systeem Empire. De audit van het inkoopproces is in een afrondende fase en de audit op het proces leefbaarheid is eind februari gestart.



We stelden het internal-auditplan 2024-2027 op in afstemming met bestuur, directieteam, externe accountant en RvC en actualiseerden het auditcharter³. De basis voor het auditmeerjarenplan vormt de audit universe die is opgebouwd uit belangrijke externe en interne ontwikkelingen. De informatie uit de audit universe combineerden we met het ondernemingsplan en de strategische risicoanalyse. Deze informatie vertaalden we naar specifieke risico's voor Staedion. Op basis van deze risico's selecteerden en prioriteerden we de auditactiviteiten. Minimaal één keer in de vier jaar onderzoeken we de activiteiten uit het auditmeerjarenplan met een hoog risico. Actuele ontwikkelingen kunnen aanleiding geven om onderzoeken toe te voegen aan het auditmeerjarenplan. De internal-auditrapporten van Staedion worden gedeeld en besproken in de RvC.

³ Het auditcharter bevat het doel, de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid van de internal-auditfunctie.



6

**Raad van
commissarissen**

6.1 Inleiding

In 2023 besprak de RvC met regelmaat dilemma's op het gebied van maximaal maatschappelijk presteren met het bestuur waarbij huurdersbelangen, volkshuisvestelijke doelen, financiën, politieke omstandigheden en de bouwopgave onderwerp van gesprek waren. Dat leidde tot constructieve dialogen die bijdroegen aan scherpere inzichten. In 2023 zetten medewerkers, management, OR, DT en bestuur zich weer volop in om de maatschappelijke opgave van Staedion waar te maken, soms onder moeilijke omstandigheden. De RvC spreekt zijn dank en waardering uit voor de geleverde inspanningen en de resultaten die in 2023 zijn bereikt. Daarnaast bedanken wij de HVS en andere stakeholders voor hun bijdragen en voor het in Staedion gestelde vertrouwen.



6.2 Toezicht

6.2.1 Visie op toezicht

De RvC houdt toezicht op de verwezenlijking van de missie, visie en bijbehorende ondernemingsstrategie. We kijken daarbij steeds vanuit het perspectief van huidige en toekomstige bewoners en vragen ons af of we het maximale doen om onze doelgroep goed en leefbaar te laten wonen. De basis van het toezicht is de maatschappelijke opgave van Staedion. De volgende principes geven richting aan de wijze waarop wij onze werkgevers-, toezicht-, en klankbordrol invullen:

- We houden toezicht op basis van de vraag of we het maximale doen om onze maatschappelijke opdracht in te vullen.
- RvC en bestuur bouwen op en met elkaar.
- Bestuur en RvC opereren in verbinding met stakeholders.
- Om maximaal maatschappelijke meerwaarde te leveren, koersen we aan op maximaal maatschappelijk rendement en hebben we een goed risicobeheersingssysteem.
- Bestuur en RvC van Staedion zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

De volledige toezichtvisie, die de RvC samen met de Governancecode woningcorporaties 2023 als uitgangspunt hanteert, is te vinden op de website van Staedion.

6.2.2 Commissies

De RvC heeft twee commissies: een auditcommissie en een commissie bestuur & organisatie. Deze commissies vergaderen regelmatig fysiek of digitaal en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De voorbereiding door de commissies neemt de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming door de RvC als geheel niet weg.

De auditcommissie beoordeelt de financiële tertaalrapportages, de jaarrekening en begroting, financieringen en financierings- en borgingsruimte.

Ook beoordeelt de auditcommissie zaken zoals risicomanagement, fiscaliteit en vastgoed(des-)investeringen. De auditcommissie werkt, volgens de hernieuwde toezichtvisie, steeds met het bijdragen aan de maatschappelijke opgave in gedachten. Ook houdt de auditcommissie toezicht op de rol en het functioneren van de internal auditor en op de relatie met de externe accountant.

De auditcommissie voert jaarlijks een gesprek met de internal auditor en de manager risk & control zonder de bestuurder. De auditcommissie adviseert de RvC over de benoeming van de externe accountant.

De commissie bestuur & organisatie ondersteunt bij de werkgeversrol van de RvC en bereidt zaken voor op het gebied van bezoldiging, (her)benoeming, permanente educatie en de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC. Verder houdt de commissie bestuur & organisatie toezicht op de organisatieontwikkeling (strategisch HR beleid, cultuur, innovatie en verandermanagement), leiderschapsontwikkeling, bevordering van empowerment, participatie en eigenaarschap van medewerkers en op de organisatorische en personele impact van de inzet van digitale technologieën. Ook voert de commissie bestuur & organisatie voortgangs- en beoordelingsgesprekken met het bestuur en voert een jaarlijkse 360-gradenbeoordeling uit. Daarnaast is de commissie eerste aanspreekpunt voor (her)benoemingen van RvC-leden. Ook spreekt deze commissie met de ondernemingsraad, zonder het bestuur.

6.2.3 Onderwerpen in 2023

De RvC heeft zowel een toezichthoudende als een adviserende taak. Daarnaast treden wij op als werkgever van het bestuur en onderhouden wij contacten met interne en externe stakeholders. Hieronder beschrijven we de belangrijkste onderwerpen die in 2023 aan de orde kwamen.

Overleg met stakeholders

De commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, overlegden drie keer met de HVS. Onderwerpen waren onder andere het functioneren van de HVS, bewonersparticipatie, de gebiedsontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten, de profielschets nieuwe leden RvC, huuraanpassing en inkomensafhankelijke huren en complexgewijze verkopen. Ook de communicatie van Staedion naar huurders en bewonerscommissies werd meerdere keren besproken.

De RvC laat zich regelmatig informeren door belanghouders binnen en buiten de organisatie. De commissie bestuur & organisatie overlegde in 2023 één keer met de ondernemingsraad (OR), zonder aanwezigheid van het bestuur. Onderwerpen van gesprek waren onder andere het jaarplan en de begroting, de evaluatie van het bestuursmodel en de ontwikkeling van de organisatie. Dit overleg vormt ook een belangrijk toetsingsinstrument op het gebied van gedrag en cultuur.

De OR en de HVS adviseerden positief over de benoemingen van RvC-leden Paul ten Kroode en Hester van Buren. Daarnaast boden een aantal commissarissen ondersteuning bij een verrassingsdiner voor bewoners.

Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Staedion, verwoord in het ondernemingsplan 'Samen maximaal maatschappelijk presteren', en de uitvoering daarvan. Staedion wil bewoners en samenwerkingspartners een grotere rol geven in haar ambities en meer gebiedsgericht gaan samenwerken. In 2023 is dit in de organisatie ingebed bij de directies.

De RvC nam in maart 2023 deel aan twee strategiedagen met het bestuur en deels het directieteam over onder andere de geleerde lessen uit het programma Rotterdam-Zuid in relatie tot Den Haag Zuidwest en de tweedeling in Den Haag. Tevens bezocht de RvC in 2023 diverse nieuwbouw- en renovatie projecten waaronder Pegasus, Elara, Betje Wolfstraat, Wenkebach en Schaloenstraat.

In september 2023 namen RvC en bestuur deel aan een strategiedag met de besturen en de RvC's van Haag Wonen en Hof Wonen over de onderlinge samenwerking en een veerkrachtaanalyse van Den Haag.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Op basis van de tertaalrapportages behandelt de RvC periodiek de financiële situatie, risico's en diverse ontwikkelingen binnen Staedion. Naar aanleiding van deze rapportages sprak de RvC met het bestuur onder andere over personeel en externe inhuur, ziekteverzuim, VvE's, innovatie, leefbaarheid en huurachterstandnieuwbouw- en renovatieprojecten en nieuwe wet- en regelgeving.

Het afgelopen jaar keurde de RvC de volgende investeringsbesluiten goed:

- investeringsbesluit Catharinaland
- investeringsbesluit Hart van Nootdorp
- investeringsbesluit Omnia Wonen
- investeringsbesluit De Kiem
- desinvesteringsbesluit Wateringen-Noord

Naast de tertaalrapportages en de investeringsbesluiten kwamen gedurende het jaar onder andere de volgende onderwerpen aan de orde: risicoanalyse Staedion Vastgoed Holding bv, evaluatie van de Schaloenstraat, het treasury jaarplan, het jaarplan van de internal auditor, de fiscale update, risicobereidheid, het strategisch programma van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de gebiedsontwikkeling in Dreven, Gaarden en Zichten, commerciële financiering, de assurantieportefeuille, de GRC-rapportages, ICT en digitalisering, de borging van de cashpool, het beoordelingskader investeringen, het afwegingskader, het duurzaam prestatiemodel en de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeal.

De RvC keurde op 15 mei 2023 het bestuursverslag en de jaarrekening 2022 goed, na bespreking daarvan in aanwezigheid van de externe accountant PwC. De accountant constateerde geen bijzonderheden. Eind 2023 lichtte de externe accountant de rapportage interim-bevindingen 2023 toe aan de RvC.



De implementatie van verbeterpunten ten aanzien van digitalisering en informatiebeveiliging vordert goed. De RvC evalueerde in 2023 de accountant en keurde het auditplan van en de opdrachtbrief aan PwC goed. De RvC sprak eind 2023 afzonderlijk – zonder aanwezigheid van het bestuur – met de externe accountant. In 2024 zal de auditcommissie de RvC adviseren over de partnerrotatie van de externe accountant.

De RvC stelde het jaarplan 2024 inclusief begroting en meerjarenraming 2024-2033 op 15 november 2023 vast.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC spreekt regelmatig met het bestuur over risico's en beheersmaatregelen. In 2023 besprak de RvC de uitgangspunten rondom risicobereidheid, het strategische risicoregister en de stand van zaken rondom de update van het frauderisicoregister. Het eigenaarschap van de risico's is duidelijk belegd en de

acties rondom fraude en integriteit zijn besproken. Verder stond de GRC-rapportage twee keer op de agenda. In de auditcommissie werden deze onderwerpen voorbereid. In de auditcommissie is de risicoanalyse Staedion Vastgoed Holding bv besproken en is de jaarlijkse toetsing van de verbindingen aan het toetsingskader van het Verbindingenstatuut aan de orde geweest.

Dreven, Gaarden en Zichten is het grootste ontwikkelprogramma van Staedion, met logischerwijs significante risico's. De RvC heeft daarom aandacht voor de businesscase en het risico control framework en de beheerorganisatie voor dit programma. Ten slotte is veel aandacht besteed aan het gezamenlijk komen tot goede, volledige investeringsvoorstellen en de afwegingen tussen de verschillende investeringsvoorstellen.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC liet zich regelmatig door het bestuur informeren over de resultaten van de gestelde doelen, de voortgang van de projecten en relevante externe ontwikkelingen. Het bestuur en de RvC spraken in 2023 vaak over leefbaarheid, de toenemende overlast in wijken en buurten, de gestegen bouwkosten en Bouwstroom Haaglanden. Ook de Nationale Prestatieafspraken, de samenwerkingsagenda van de Haagse tafel, de resultaten van de Aedes-benchmark, de Staat van de Corporatiesector en de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden waren onderwerp van gesprek.

Volgens de Woningwet moet Staedion jaarlijks vóór 1 juli de voorgenomen activiteiten opgeven voor alle gemeenten waar ze bezit heeft. De RvC keurde de voorgenomen activiteiten voor 2024 goed voor de gemeenten waar Staedion actief is. De RvC constateerde dat aandacht voor 'wederkerigheid' vanuit de gemeenten in het kader van volkshuisvesting, zodat gemeenten zich ook inspannen om aan hun verplichtingen jegens Staedion te voldoen, een nadrukkelijke plek heeft gekregen in de lokale prestatieafspraken.

Visie RvC op vastgoedbezit

De RvC inventariseerde in november 2023 het vastgoedbezit van leden van de RvC, gebruik makend van de door de Vereniging van Toezichthouders in

Woningcorporaties (VTW) opgestelde vragen die in dit kader gesteld kunnen worden samen met de "Handreiking: opnieuw beoordelen van Vastgoedbezit" van de VTW en Aedes. De RvC onderschrijft deze handreiking.

Onder meer zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

1. toelichten van het bezit:
 - a. type en omvang vastgoed
 - b. wijze en datum van verwerving
 - c. gebruik
 - d. huurprijzen
 - e. segment: sociaal- midden- vrije sector
 - f. locatie t.o.v. de woningmarktregio van de corporatie
2. of er ontwikkel-, aankoop- of verkoopplannen zijn;
3. verhuur op basis van WWS-systematiek;
4. verhuurderschap;
5. gebruik toeleveranciers;
6. of er sprake was van speculatie.

De RvC constateerde dat:

1. het woningbezit zich niet bevindt in de woningmarktregio van de woningcorporatie;
2. er geen sprake is geweest van concurrentie met de woningcorporatie;
3. er geen sprake is geweest van een tegenstrijdig belang;
4. er geen sprake is geweest van (de schijn van) belangenverstrengeling;
5. er geen blijkt is gegeven van niet-goed verhuurderschap.

Dit onderwerp komt jaarlijks terug in een onderling beraad. Een verslag daarvan wordt opgenomen in het verslag van de RvC, als onderdeel van het bestuursverslag. Tevens wordt begin 2024 aanvullend beleid geformuleerd naast bovengenoemde Handreiking. De RvC stelde vast dat het bestuur geen vastgoed in bezit heeft naast een eventueel eigen woonhuis. Voor de overige medewerkers wordt in 2024 beleid omtrent vastgoedbezit geïntegreerd in de regels rondom nevenactiviteiten.

ESG

Duurzaamheid op sociaal, maatschappelijk, economisch, financieel en vastgoed vlak maken integraal deel uit van de strategie en de dagelijkse bedrijfsvoering van Staedion. Stakeholders hechten steeds meer waarde aan het duurzame karakter van Staedion. Staedion verduurzaamt haar woningvoorraad door het nemen van energiebesparende maatregelen, zoals isolatie, zonnepanelen en warmtepompen en zet in op betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen voor huurders met aandacht voor leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Zowel het bestuur als de RvC onderschrijven het belang van het creëren van transparantie in de governance van Staedion en het naleven van wet- en regelgeving. Voor de verdere initiatieven op het gebied van duurzaamheid verwijzen wij naar het bestuursverslag. Wij ondersteunen deze initiatieven en zijn van mening dat deze waarde toevoegen aan de portefeuille.

6.2.4 Blik vooruit

Het jaarplan van Staedion voor 2024 bevat diverse maatregelen om stevig te investeren in Den Haag en omgeving op zowel vastgoed als maatschappelijk gebied. De opdracht is uitdagend voor het bestuur en het directieteam. De RvC voorziet het bestuur bij deze opgave van advies en fungeert als klankbord.

Doelstelling is om innovaties te realiseren voor een toekomstbestendige, veilige en wendbare corporatie. We hechten eraan aandacht te besteden aan thema's zoals solidariteit, huurdersbelangen en volkshuisvestelijke doelen.

Een transparante en verantwoorde bedrijfsvoering is van belang voor het vertrouwen van diverse stakeholders, wat bijdraagt aan het imago en de reputatie van de corporatie. Geld kan maar één keer uitgegeven worden.

Wanneer de corporatie de bijdrage van investeringen aan prestaties of doelstellingen goed inzichtelijk maakt, helpt dit bij het maken van de juiste investeringsafwegingen. Dit zal ook in 2024 een belangrijk thema zijn.

6.3 De raad

6.3.1 Leden

Een commissaris wordt benoemd voor een periode van vier jaar en kan daarna eenmalig voor een periode van vier jaar worden herbenoemd. De samenstelling van de RvC en de commissies, het rooster van aftreden, de nevenfuncties, het aantal behaalde PE-punten en de aanwezigheid in vergaderingen is hieronder weergegeven van alle leden van de RvC tussen 1 januari van het verslagjaar en de datum van ondertekening van het bestuursverslag.

In 2023 zijn er wijzigingen geweest in de samenstelling van de RvC. De heer Ten Kroode is per 9 januari 2023 benoemd als voorzitter van de RvC. De heer Steenbeek is per 30 juni 2023 afgetreden als commissaris wegens het bereiken van het einde van zijn tweede benoemingstermijn van vier jaar. De RvC is de heer Steenbeek zeer erkentelijk voor zijn constructieve bijdrage de afgelopen 8 jaar. Mevrouw Van Buren is per 1 augustus 2023 benoemd als commissaris. Mevrouw Hermans is herbenoemd als commissaris voor 4 jaren met ingang van 5 september 2023.

In 2023 vergaderde de RvC acht keer met het bestuur. De governance jaaragenda, die de RvC jaarlijks vaststelt, geeft structuur aan de agenda. Voor elke RvC-vergadering bespreekt de voorzitter de agenda met het bestuur en de bestuurssecretaris. De leden van de RvC ontvangen voor de vergaderingen relevante informatie van het bestuur. De voorzitter van de RvC overlegt periodiek met het bestuur over de bedrijfsvoering en actuele ontwikkelingen. Het bestuur informeert de RvC ook buiten de reguliere vergaderingen om over relevante onderwerpen.

De heer ir. drs. P.A.N. ten Kroode

Geboortejaar	1961
Functie RvC	Voorzitter (vanaf 9 januari 2023)
Commissie RvC	Lid commissie bestuur en organisatie
Functie	COO Innovus Group
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid raad van commissarissen Vitens• Bestuursvoorzitter Nationale Milieu Database
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 9 januari 2023• Einde huidige termijn 9 januari 2027
PE-Punten 2023	12
Aanwezigheid RvC	100% (8/8)
Aanwezigheid B&O	100% (7/7)



Mevrouw drs. A. van Gorsel

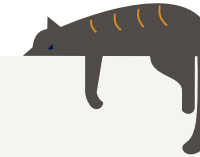
Geboortejaar	1955
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Voorzitter commissie bestuur & organisatie
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter RvC Tappan (tot juni 2023)
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 juli 2016 en benoemd op voordracht huurders• Herbenoemd per 1 juli 2020• Uiterlijk uittredend op 1 juli 2024
PE-Punten 2023	20
Aanwezigheid RvC	7/8 (87,5%)
Aanwezigheid B&O	6/7 (85 %)



Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans

Geboortejaar	1967
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid auditcommissie
Functie	<ul style="list-style-type: none">• Managing partner BMC• Hoogleraar Publiek opdrachtgeverschap in de bouw, TU Delft
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter vakgroep Bouw en GWW PIANOo• Voorzitter Strategisch Platform Overleg ProRail – Spooraannekers• Lid kerncoalitie Veiligheid in de Bouw• Lid Adviesraad MKB Infra• Voorzitter Overlegplatform Bouwregelgeving• Voorzitter Regiegroep NTA Periodieke beoordeling betrouwbaarheid van constructieve veiligheid van bestaande bouwwerken• Lid Wetenschappelijke klankbordgroep Aedes• Adviesraad innovatiepartnerschap schoolgebouwen gemeente Amsterdam• Adviseur Opdrachtgeversforum in de Bouw
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 september 2019• Herbenoemd per 5 september 2023• Uiterlijk uittredend op 5 september 2028
PE-Punten 2023	9
Aanwezigheid RvC	8/8 (100%)
Aanwezigheid AC	6/6 (100%)





Mevrouw C. Rombouts RA

Geboortejaar	1964
Functie RvC	Lid en vice-voorzitter
Commissie RvC	Voorzitter auditcommissie
Functie	Zelfstandige op het gebied van toezicht, interim-management, advies en coaching
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie WonenBreburch • Lid raad van advies van Coach College De Baak • Lid werkgroep Nationale Prestatie Afspraken VTW
Benoeming	<ul style="list-style-type: none"> • Toegetreden op 1 april 2021 • Einde huidige termijn 1 april 2025
PE-Punten 2023	8
Aanwezigheid RvC	87,5% (7/8)
Aanwezigheid AC	100% (6/6)

De heer B. Vukicevic MBA

Geboortejaar	1972
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid commissie bestuur & Organisatie
Functie	Zelfstandige op het gebied van toezicht, interim-management, strategisch adviseur digitalisering
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Hogeschooldocent/onderzoeker Management Digitale Transformatie Hogeschool Utrecht • Lid raad van toezicht Albeda College Rotterdam • Lid raad van toezicht Penton • Lid raad van commissarissen Leystromen • Lid raad van toezicht Vecht en IJssel • Lid Investment Committee OostNL • Startup mentor bij UtrechtInc
Benoeming	<ul style="list-style-type: none"> • Toegetreden op 1 april 2021 en benoemd op voordracht van huurders • Einde huidige termijn 1 april 2025
PE-Punten 2023	5
Aanwezigheid RvC	100% (8/8)
Aanwezigheid B&O	100% (7/7)



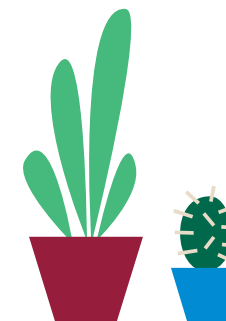
Mevrouw M.H. van Buren

Geboortejaar	1965
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid auditcommissie
Functie	Wethouder gemeente Amsterdam Portefeuille: Financiën, Personeel en Organisatie, Coördinatie bedrijfsvoering, Coördinatie Inkoop, Dienstverlening, Lucht- en Zeehaven.
Nevenfuncties	Geen
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 augustus 2023• Einde huidige termijn 1 augustus 2028
PE-Punten 2023	2
Aanwezigheid RvC	4/4 (100%)
Aanwezigheid AC	3/3 (100%)



De heer drs. R. Steenbeek

Geboortejaar	1956
Functie RvC	voorzitter tot 9 januari 2023, lid tot 30 juni 2023
Commissie RvC	Lid auditcommissie
Functie	Zelfstandige op het gebied van toezicht, bestuur & advies
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Interim-bestuurder Dierenbescherming• Voorzitter raad van toezicht Pro Persona• Voorzitter bestuur van Architectenregister• Voorzitter raad van toezicht stichting Bardo
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 30 juni 2015• Herbenoemd per 30 juni 2019• Uitgetreden op 30 juni 2023
PE-Punten 2023	4
Aanwezigheid RvC	100% (4/4)
Aanwezigheid AC	100% (3/3)



Beloning raad van commissarissen en bestuur

De VTW heeft besloten om het bindende karakter van de adviesregeling van de VTW los te laten. In 2023 besloot de RvC vervolgens om in twee jaar toe te groeien naar de maximum bezoldiging van de Wet normering topinkomens (WNT). In de VTW is afgesproken dat de RvC gemotiveerd aangeeft waarom zij tot dit besluit is gekomen. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- De taak van commissarissen is zwaar en kost veel tijd. Zeker in deze tijd waarbij grote investeringen worden gedaan en de risico's toenemen is werken voor een grote stedelijke corporatie tijdrovend.
- De wetgever heeft de honoreringsregeling vastgesteld na ampele discussie en dat zou dan ook het uitgangspunt moten zijn.
- Gebleken is dat het zeer lastig is om goede commissarissen te vinden die aan het zware functieprofiel voldoen. Het maximale puntenaantal op grond van de Wet Bestuur & Toezicht beperkt de mogelijkheden en kandidaten willen de zware verantwoordelijkheid niet. Een goede honorering kan helpen.
- In onze afweging hebben we ook het feit betrokken dat Staedion een eenhoofdig bestuur heeft. Dit vergt meer van de RvC, omdat zij ook een deel van de countervailing power verzorgt.
- Sinds het vervallen van de BTW plicht van commissarissen zijn de kosten voor de corporatie voor de commissarissen teruggelopen met circa $6 \times \text{€} 4.000 = \text{€} 24.000$. Sinds de afschaffing van de BTW zijn de kosten voor de commissarissen met een eigen zaak gestegen omdat de mogelijkheid voor BTW verrekening niet meer mogelijk is voor het niet belaste deel van de omzet. Met andere woorden: een voordeel voor Staedion, maar een nadeel voor de commissarissen met eigen zaak.

Bij Staedion bedroeg de honorering over 2023 voor een RvC-lid € 21.065 en voor de RvC-voorzitter € 31.460 inclusief reis- en verblijfkosten. De gegevens over de beloning van de RvC en het bestuur zijn opgenomen in de jaarrekening.

6.3.2 Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van Staedion zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Zij zijn niet in dienst (of in dienst geweest) van Staedion of haar voorgangers. De leden onderhouden geen banden met toeleveranciers of afnemers. Zij verlenen enkel diensten aan Staedion die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC. De leden van de RvC en het bestuur hebben over 2023 verklaard dat zij en hun aanverwanten geen relaties met Staedion onderhouden. In 2023 is bij de besluitvorming van de RvC geen sprake geweest van onverenigbaarheid van belangen. Ook zijn er geen transacties geweest met een tegenstrijdig belang. Het onderwerp integriteit is in 2023 regelmatig besproken in de RvC en ook is de klokkenluidersregeling herzien. Wanneer commissarissen nieuwe nevenfuncties aanvaarden, wordt vastgesteld of dit past binnen de wettelijke bepalingen. Ook wordt gezien of er sprake is van belangentegenstellingen.

6.3.3 Zelfevaluatie RvC

Op 31 januari 2023 besprak de RvC de evaluatie van zijn eigen functioneren, begeleid door een extern adviseur. De zelfevaluatie werd ingeleid met een kennissessie in aanwezigheid van het bestuur over 'inclusief strategisch partnerschap' en er werd stilgestaan bij actuele ontwikkelingen op het gebied van governance en de mogelijke betekenis daarvan voor de eigen situatie. Tijdens de zelfevaluatie kwamen de dynamiek binnen de RvC, het functioneren en de werkwijze van de RvC, de relatie en de samenwerking met het bestuur en de reflectie op de toezichtvisie aan de orde. Een belangrijke uitkomst van de zelfevaluatie is dat er sprake is van een effectieve RvC waar ruimte is voor debat. De RvC deelde in het tweede deel van de evaluatie de uitkomsten met het bestuur die daarop heeft gereflecteerd. De countervailing power wordt zowel door de RvC als het bestuur als waardevol ervaren. Doelstelling na de zelfevaluatie is om dilemma's expliciet te benoemen en thematisch overleg te borgen.

6.3.4 Beoordeling bestuur en evaluatie bestuursmodel

De RvC is de werkgever van het bestuur. De commissie bestuur & organisatie ondersteunt en adviseert de RvC hierbij. In 2023 sprak de commissie vanuit haar werkgeversrol drie keer met het bestuur. De beoordeling van de heer Van Herk over 2023 vond eind 2023 plaats. Hiervoor is feedback (360-gradenbeoordeling) opgehaald bij interne en externe belanghouders. De uitkomst hiervan is dat de sociaal maatschappelijke opgave hoog op de agenda blijft, de nadruk ligt op executie en met het directieteam is 'countervailing power', oftewel tegenkracht, vanuit de organisatie gecreëerd in het eenhoofdig bestuursmodel. De bestuurder en de RvC blijven de ontwikkeling monitoren.

In 2023 vond tevens een tweede evaluatie van het eenhoofdig bestuursmodel plaats. Zowel de bestuurder als de RvC hebben hiertoe een evaluatie gemaakt en op basis daarvan is afgesproken het bestuursmodel te continueren. Deze evaluatie wordt eind 2024 herijkt.

De RvC hecht aan een open cultuur waarin integriteit en transparantie belangrijke waarden zijn. De RvC heeft contact met de OR en de HVS om zich een beeld te vormen over de visie van deze organen op het functioneren van de organisatie. Daarnaast ontmoet de RvC managers en medewerkers tijdens diverse bijeenkomsten. In 2023 kwamen verschillende thema's aan bod die de organisatiecultuur raken, zoals de evaluatie van de bestuursstructuur, het organisatie-doorontwikkelingstraject, de kernwaarden, het medewerkersonderzoek en strategisch personeelsbeleid.

De RvC heeft een klankbordfunctie voor het bestuur en hecht grote waarde aan deze rol. Op initiatief van het bestuur werd van gedachten gewisseld over onder andere de afwegingen rondom aankoop van bezit en investeringen, de doorontwikkeling van de organisatie en beleid rondom bijzondere doelgroepen. De RvC agendeerde zelf ook strategische onderwerpen, zoals de evaluatie van de bestuursstructuur, het huurbeleid, de evaluatie van de Schaloenstraat en het proces rondom vastgoedbezit van RvC en bestuur.

Verklaring

De RvC heeft – in overeenstemming met artikel 22 van de statuten van de Stichting Staedion – in 2023 toezicht gehouden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de stichting. In overeenstemming met de statuten, heeft de RvC de jaarstukken (bestuursverslag inclusief jaarrekening) door de externe accountant PwC laten controleren. De RvC heeft kennisgenomen van de controleverklaring en kan zich hiermee verenigen. De RvC heeft goedkeuring verleend aan het bestuursverslag en heeft besloten om de jaarrekening vast te stellen.

Den Haag, 21 mei 2024

De heer ir. drs. P.A.N. ten Kroode (voorzitter)

Mevrouw drs. A. van Gorsel

Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans

Mevrouw C. Rombouts RA

De heer B. Vukicevic MBA

Mevrouw M.H. van Buren

Jaarrekening 2023





Inhoud

Balans per 31 december 2023	97
Winst- en verliesrekening over 2023	100
Kasstroomoverzicht over 2023	102
Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening 2023	105
Toelichting op de balans per 31 december 2023	133
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023	161
Gescheiden balans per 31 december 2023	175
Gescheiden winst- en verliesrekening over 2023	178
Gescheiden kasstroomoverzicht over 2023	180

Balans per 31 december 2023

(In duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa		31 december 2023	31 december 2022
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1	20.596	21.902
Totaal materiële vaste activa		20.596	21.902
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2	5.160.181	5.232.772
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2	929.203	954.363
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3	5.555	5.759
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	68.809	105.995
Totaal vastgoedbeleggingen		6.163.748	6.298.889
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	5.1	63.158	62.920
Overige vorderingen	5.2	20.750	20.305
Totaal financiële vaste activa		83.908	83.225
Totaal vaste activa		6.268.252	6.404.016

Activa

31 december 2023

31 december 2022

Vlottende activa**Voorraden**

Overige voorraden	6	865	992
-------------------	---	-----	-----

Totaal voorraden		865	992
-------------------------	--	------------	------------

Vorderingen

Huurdebiteuren	7	2.813	2.799
----------------	---	-------	-------

Overheid	8	242	234
----------	---	-----	-----

Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	2.316	11.251
--	---	-------	--------

Overige vorderingen	10	729	1.037
---------------------	----	-----	-------

Overlopende activa	11	11.645	12.905
--------------------	----	--------	--------

Totaal vorderingen		17.745	28.226
---------------------------	--	---------------	---------------

Liquide middelen	12	8.155	59.236
-------------------------	----	--------------	---------------

Totaal vlottende activa		26.765	88.454
--------------------------------	--	---------------	---------------

Totaal activa		6.295.017	6.492.470
----------------------	--	------------------	------------------

Passiva

31 december 2023

31 december 2022

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves	13	3.306.759	3.637.285
Overige reserves	13	692.318	746.572
Totaal eigen vermogen		3.999.077	4.383.857

Vorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14	68.608	16.607
Voorziening latente belastingverplichtingen	15	22.922	24.214
Overige voorzieningen	16	3.108	3.054
Totaal voorzieningen		94.638	43.875

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	17	2.001.552	1.869.260
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18	4.778	5.010
Overige schulden	19	1.468	1.389
Totaal langlopende schulden		2.007.798	1.875.659

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	20	62	368
Schulden aan kredietinstellingen	21	118.535	120.835
Schulden aan leveranciers	22	19.234	11.561
Schulden aan deelnemingen	23	844	30
Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	24	11.816	13.126
Overige schulden en overlopende passiva	25	43.013	43.159
Totaal kortlopende schulden		193.504	189.079

Totaal passiva		6.295.017	6.492.470
-----------------------	--	------------------	------------------

Winst- en verliesrekening over 2023

(In duizenden euro's)

		2023	2022
Huuropbrengsten	28	273.914	269.919
Opbrengsten servicecontracten	29	16.602	18.413
Lasten servicecontracten	30	-19.061	-18.716
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	31	-21.741	-19.192
Lasten onderhoudsactiviteiten	32	-86.612	-85.797
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	33	-14.812	-29.767
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		148.290	134.860
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	34	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	34	-	14
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	14
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35	5.677	49.536
Toegerekende organisatiekosten	35	-660	-215
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	35	-5.021	-49.804
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-4	-483
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	-109.621	-36.500
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	-330.643	-478.856
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	38	81	-139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-440.183	-515.495

		2023	2022
Opbrengsten overige activiteiten	39	931	677
Kosten overige activiteiten	40	-4.106	-3.032
Nettoresultaat overige activiteiten		-3.175	-2.355
Overige organisatiekosten	41	-5.791	-3.423
Leefbaarheid	42	-12.826	-11.197
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	43	5.946	5.440
Rentelasten en soortgelijke kosten	44	-55.389	-51.891
Saldo financiële baten en lasten		-49.443	-46.451
Resultaat voor belastingen		-363.132	-444.530
Belastingen	45	-21.886	-13.957
Resultaat deelnemingen	46	238	-2.768
Resultaat na belastingen		-384.780	-461.255

Kasstroomoverzicht over 2023

(In duizenden euro's)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	277.444	272.767
Vergoedingen (servicecontracten)	21.433	18.310
Overige bedrijfsontvangsten	2.003	2.313
Renteontvangsten	5	90
Saldo ingaande kasstromen	300.885	293.480
Uitgaven		
Erfpacht	-377	-10
Personeelsuitgaven	-32.972	-32.137
Onderhoudsuitgaven	-68.331	-68.427
Betaalde servicecontracten	-18.098	-18.100
Overige bedrijfsuitgaven	-38.985	-31.405
Rente-uitgaven	-52.482	-48.773
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2.740	-186
Verhuurderheffing	-	-17.234
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.102	-2.732
Vennootschapsbelasting	-14.243	-11.640
Saldo uitgaande kasstromen	-231.330	-230.644
Kasstroom uit operationele activiteiten	69.555	62.836



	2023	2022
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	5.714	49.280
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	113	312
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	5.827	49.592
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-128.063	-63.302
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-56.576	-77.462
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-75.008	-335
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-2.287	-2.062
Externe kosten bij verkoop	-21	-129
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-261.955	-143.290
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-256.128	-93.698
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	7
Ontvangsten overig (o.a. mutatie margin call)	22.300	55.384
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig (o.a. mutatie margin call)	-22.592	-19.737
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-292	35.654
Kasstroom uit (des)investerings	-256.420	-58.044

	2023	2022
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	259.185	185.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-123.401	-149.715
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	135.784	35.285
Mutatie liquide middelen	-51.081	40.077
Wijziging kort geld mutaties	-	-
Aansluiting liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	59.236	19.159
Liquide middelen per 31 december	8.155	59.236
Mutatie liquide middelen	-51.081	40.077

Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening 2023

Algemeen

Toegelaten instelling

Stichting Staedion (hierna: Staedion), gevestigd te Den Haag aan het Koningin Julianaplein 2 (KvK-nummer 27070802), is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van Staedion betreft de woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam.

Staedion is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. De activiteiten van Staedion vinden plaats in Nederland.

Deze jaarrekening bevat alleen de financiële informatie van Staedion in de vorm van de enkelvoudige jaarrekening. Dit is tegenstelling tot 2022 waarin ook een geconsolideerde jaarrekening is opgesteld. Voor verdere toelichting verwijzen we naar de algemene toelichting op de 'Groepsverhoudingen'.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van Staedion. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2023 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in grondslagen voor de vastgoedbeleggingen.

Speciale aandacht gaat uit naar de norm voor achterstallig onderhoud. Vanaf 2023 definieert Staedion de definitie van achterstallig onderhoud enger. Daarbij wordt meer aansluiting gezocht bij de definitie van achterstallig onderhoud van SBR-Wonen. De aangepaste definitie van achterstallig onderhoud is nader uiteen gezet in grondslagen voor de vastgoedbeleggingen.

Beleidswaarde

Staedion heeft de bepaling van de beleidsnormen voor de beleidswaarde aangepast ten opzichte van eerdere jaren. Voorgaande jaren werd het achterstallig onderhoud bepaald op basis van een ruimere interpretatie waarbij ook meerjareninvesteringen een onderdeel vormden van het achterstallig onderhoud. Dit jaar is het achterstallig onderhoud berekend in overeenstemming met de SBR notitie waarin de methodiek voor het berekenen van het achterstallig onderhoud is beschreven.

Onrendabele top op renovatieprojecten

Vanaf boekjaar 2023 presenteert Staedion de voorziening onrendabele top op renovatieprojecten separaat op de balans. Voorgaande jaren werd het onrendabele deel van de renovatieprojecten direct verwerkt in het eigen vermogen via de herwaarderingsreserve op het vastgoed in exploitatie. Door vergroot inzicht, en verankering in besluitvorming, van de rentabiliteit van renovatieprojecten is een betrouwbaare schatting te maken van de benodigde voorziening. Voor een toelichting op de voorziening wordt verwezen naar toelichting 14 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen'.

Aftrek overdrachtsbelasting op taxatie nieuwbouwprojecten

In het verleden zijn alle nieuwbouwprojecten van Staedion getaxeerd zonder aftrek van overdrachtsbelasting. Vanaf boekjaar 2023 wordt bij de taxatie van nieuwbouwprojecten de overdrachtsbelasting wel afgetrokken. Het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' biedt ruimte voor beide methoden. Staedion heeft voor deze wijziging gekozen omdat het direct aftrekken van de overdrachtsbelasting op nieuwbouwprojecten:

- beter aansluit bij de uiteindelijke marktwaarde van het vastgoed na oplevering, gezien het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voorschrijft dat de overdrachtsbelasting in mindering gebracht moet worden op de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie;
- beter aansluit bij het beoordelingskader investeringen, waarbij de norm voor direct rendement is bepaald op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze grondslag is eveneens na aftrek van overdrachtsbelasting.

De schattingswijzigingen zijn prospectief in de jaarrekening verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2023 is sprake van de volgende presentatiewijziging op basis van de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2023':

- Herclassificatie van de 'Heffing huurcommissie' van de categorie 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' naar de 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.
- Herclassificatie van de 'Eigen risico brandschade' van de categorie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' naar de 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

De presentatiewijziging is retrospectief in de jaarrekening verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers zijn aangepast. In de vergelijkende cijfers van de winst- en verliesrekening is € 48 duizend aan kosten 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en € 258 duizend aan kosten 'Lasten onderhoudsactiviteiten' verplaatst naar 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

Gebruik van schattingen

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

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

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen, zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Staedion en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, transformatie-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces van Staedion. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van

wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie, het prijsniveau van leveranciers en de daadwerkelijke verkoopprijzen.

- Vastgoed bestemd voor de verkoop en voorraad grond- en ontwikkelposities: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de onderhoudsvoorziening, de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed (specifiek gesloopt vastgoed) mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten, bepaling van de fiscale waarde grond- en ontwikkelposities, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Groepsverhoudingen

Stichting Staedion kent een holdingstructuur. De volgende rechtspersonen en vennootschappen zijn onderdeel van deze structuur:

Deelneming	Statutaire zetel	Projectlocatie	Aandeel
Staedion Vastgoed Holding B.V.	Den Haag	-	100%
Westhaag beheer B.V.	Den Haag	Wateringen	50%
OWC Westhaag C.V.	Den Haag	Wateringen	50%

De deelnemingen worden niet meegeconsolideerd. Voor Westhaag beheer B.V. en OWC Westhaag C.V. geldt dat geen sprake is van overheersende zeggenschap. Voor Staedion Vastgoed Holding B.V. is wel sprake van overheersende

zeggenschap. Staedion Vastgoed Holding B.V. wordt niet in de consolidatie betrokken omdat de gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling tot consolidatie zoals opgenomen in artikel 2:407 BW lid 1a.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard, omvang en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht. Voor Staedion zijn de deelnemingen als toegelicht in toelichting 5.1 'Deelnemingen' aan te merken als verbonden partijen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, tegoeden op bankrekeningen en de direct opeisbare deposito's. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge

accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld vanaf de datum waarop hedge accounting is beëindigd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening, worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, dan worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening. In toelichting 51. 'Gebeurtenissen na balansdatum' van de geconsolideerde jaarrekening zijn deze gebeurtenissen uiteengezet.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en passiva worden tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan Staedion en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

Gebouwen:	20-50 jaar.
Onroerende installaties:	10-20 jaar.
Overige roerende zaken:	5-10 jaar.

In het geval dat de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, dan worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur, dan worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies zich kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld in DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Op 1 januari 2017 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB-classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats:

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Niet-DAEB-vastgoed en DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Kwalificatie

Staedion richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Staedion waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Staedion past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld.

De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden aan de onroerende zaak een wezenlijke verandering aanbrengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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.

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.

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.

2. 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.
3. 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.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen 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.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex is als eenheid aan een derde partij te verkopen en bestaat (zoveel mogelijk) uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie.

Alle verhuureenheden van Staedion maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde, methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen die rusten op het vastgoed.

- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurlij geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele eenheden wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt. Voor BOG, MOG en een aantal woningcomplexen met specifieke afspraken wordt alleen het doorexpluiter scenario doorgerekend.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuurlij, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitponden scenario.

Staedion heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast (leegwaardestijging is een vrijheidsgraad). De belangrijkste macro-economische parameters worden weergegeven in onderstaand overzicht.

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Onder toepassing van de full-versie heeft Staedion de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Staedion opereert. De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid:

Woongelegenheden

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisvariant
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisvariant
Exit yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentie transacties
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Leegwaardestijging conform Marktwaarde overleg Haaglanden (2024)
Disconteringsvoet uitponden/doorexpluiten	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties en bepaald door taxateur
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van basisvariant; minimaal 4% en maximaal 20%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Geïndexeerd normbedrag per type eenheid (VTW-norm) plus installaties plus eventueel achterstallig onderhoud*
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven noodzakelijk**	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Niet van toepassing

* onderhoud dat noodzakelijk is om de woning op lange termijn te kunnen blijven exploiteren, waarbij Staedion de volgende categorieën als correctiepost op t=0 onderscheidt; asbestsanering, brandveiligheid, conditiescore 5 en 6 volgens NEN 2767 en standleidingen.

** In 2020 is een overeenkomst gesloten met de gemeente Den Haag waarin is afgesproken dat bij verkoop van woningen op erfpacht geen afdracht van de suppletie meer plaatsvindt mits in de prestatieafspraken, afspraken zijn gemaakt hoe dit wordt besteed aan DAEB activiteiten. Canonbetalingen worden conform werkelijkheid nog wel ingerekend.

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen gemaakt voor eenheden die in 2023 én 2022 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexpluiten	5,8%	(2022: 5,2%)
Disconteringsvoet uitponden	6,8%	(2022: 6,0%)
Exit yield doorexpluiten	5,3%	(2022: 4,9%)
Exit yield uitponden	5,2%	(2022: 5,0%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 261.000	(2022: € 262.000)
Contracthuur per maand	€ 605	(2022: € 609)
Markthuur per maand	€ 978	(2022: € 932)
Exploitatielasten per maand	€ 236	(2022: € 209)

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisvariant
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisvariant
Exit yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur waarbij zoveel mogelijk is uitgegaan van het Handboek
Disconteringsvoet doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke marktreferenties en bepaald door taxateur
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven	Conform basisvariant

Voor de getaxeerde bedrijfsmatig onroerend goed complexen zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen opgenomen voor eenheden die in 2023 én 2022 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet	8,5%	(2022: 8,1%)
Exit yield	9,4%	(2022: 9,2%)
Contractuur per m ² per jaar	€ 111	(2022: € 111)
Markthuur per m ² per jaar	€ 117	(2022: € 115)
Leegstandspercentage (als % van de markthuur)	9,5%	(2022: 6,5%)

Parkeergelegenheden

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisvariant
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisvariant
Exit yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur waarbij zoveel mogelijk is uitgegaan van het Handboek
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisvariant
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke marktreferenties en bepaald door taxateur
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van basisvariant; minimaal 4% en maximaal 20%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisvariant
Splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Erfpacht	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen gemaakt voor eenheden die in 2023 én 2022 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexploiteren	6,2%	(2022: 6,2%)
Exit yield doorexploiteren	6,8%	(2022: 6,7%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 14.000	(2022: € 14.000)
Contracthuur per maand	€ 51	(2022: € 50)
Markthuur per maand	€ 66	(2022: € 64)

Zorgvastgoed (collectieve contracten)

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisvariant
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisvariant
Exit yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur waarbij zoveel mogelijk is uitgegaan van het Handboek
Leegwaarde	WOZ-waarde	Conform basisvariant
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet op basis van marktconformiteit
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisvariant
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel geen	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven	Conform basisvariant

Voor de zorgeenheden zijn de volgende gemiddelde uitgangspunten gehanteerd voor eenheden die in 2023 én 2022 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexpliteren	6,3%	(2022: 5,8%)
Exit yield	7,5%	(2022: 7,1%)
Contracthuur per maand	€ 553	(2022: € 538)
Markthuur per maand	€ 585	(2022: € 583)

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2023 is de vastgoedportefeuille in exploitatie door twee externe onafhankelijke taxateurs (door DansenvanderVegt en Capital Value, beiden voor circa de helft) getaxeed middels een taxatie update of een hertaxatie per complex. Voor alle complexen vindt een toets plaats op de waardering op basis van beschikbare referentietransacties.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Staedion 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 Staedion. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige eenheden) 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 tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de 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 Staedion en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
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 'lasten van verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Streefhuur t.o.v. maximaal redelijke huur	81,5% (79,0% voor DAEB-woning)	84,8% (82,3% voor DAEB-woning)
Beleidsuur per maand	€ 717 per woning (€ 676 voor DAEB-woning)	€ 688 per woning (€ 647 voor DAEB-woning)
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.929 per woning	€ 2.524 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 966 per woning	€ 1.017 per woning
Disconteringsvoet	5,73%	5,17%

Voor zover afwijkend van de 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.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt ontleend aan de taxaties door externe taxateurs. De belangrijkste uitgangspunten bij die taxaties sluiten aan bij de uitgangspunten uit het handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart indien de toekomstige voordelen van het vastgoed in aanbouw naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post (inclusief de toegerekende rente) te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

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

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Staedion heeft woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Staedion onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- verkopen waarbij Staedion het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- verkopen waarbij Staedion een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- verkopen waarbij Staedion een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;

- bij een waardestijging: indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) nog sprake is van eerdere nog niet teruggenomen bijzondere waardeverminderingen: als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies, en voor eventuele resterende overige waardestijging als herwaardering.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop’.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop’.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden; indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden, doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, dan wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen.

Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin Staedion invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van Staedion gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, dan wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatsbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen Staedion en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen, die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is. Een aandeel in de

winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer Staedion echter geheel of ten dele instaat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, dan wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door Staedion ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting, vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien Staedion een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, dan wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Overige financiële vaste activa

Vorderingen op deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder 'Financiële instrumenten'.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, dan wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, dan wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, dan wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop). Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

De grondslagen voor de waardering van de overige vorderingen zijn beschreven onder 'Financiële instrumenten'.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder de schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde

waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Vorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

- sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor Staedion nadelige gevolgen heeft. Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed, dan wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Vorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Latente belastingverplichting

De grondslagen van de waardering van de latente belastingverplichting zijn opgenomen onder 'Belastingen' in de 'Grondslagen voor bepaling van het resultaat'.

Voorziening deelnemingen

De voorziening in verband met deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde. Zie de grondslagen onder 'Financiële vaste activa'.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

- **Energielevering (Aardwarmte Den Haag V.O.F.)**

Ter dekking van de kosten voortvloeiend uit het faillissement van Aardwarmte Den Haag V.O.F. en Energiek B.V. zijn de risico's gekwantificeerd. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

- **Jubilea en loopbaanontwikkeling**

De voorzieningen jubilea en loopbaanontwikkeling betreffen de verplichtingen voortvloeiend uit de CAO Woondiensten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder 'Financiële instrumenten'.

Voor de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' wordt verwezen naar hetgeen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder 'Financiële instrumenten'.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Staedion naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Staedion. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren

worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Staedion. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Subsidies ter compensatie van door Staedion gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de kosten van een actief, worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatie- en klachtenonderhoud verantwoord. De bijdragen aan VvE's ten behoeve van onderhoud en de onderhoudsvoorziening worden direct ten laste gebracht van de planmatige onderhoudslasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel vanwege wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatiekosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor de bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post 'Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling' betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling in opdracht van derden en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling in opdracht van derden.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De post 'Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad, minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende management-betrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit.

De verdeelsleutels voor toerekening van de indirecte organisatiekosten zijn gebaseerd op de opbouw van het aantal Fte's naar de hoofdactiviteiten verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, servicecontracten, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten.

Personeelsbeloningen

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

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

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid), worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid, wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met

personeelsleden (CAO Woondiensten en individuele arbeidsovereenkomst). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden respectievelijk ten laste en ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies door Staedion.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, dan wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van Staedion komen, dan wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete)

toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/rendement op staatsleningen weer. De risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden, worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als Staedion de beschikkingsmacht heeft over dit overschot. Het is in dat geval waarschijnlijk dat het overschot naar Staedion zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Leasing

Staedion kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten.

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

Operationele leases

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen (en eventueel een terugname hiervan) die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, transformatie, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop'. Onder deze post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan opgenomen met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie dat gewaardeerd is tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moet komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

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

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

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van

de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan: de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers, ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, dan wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet-gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belasting-verplichting opgenomen, tenzij Staedion in staat is het tijdstip van de afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belasting-vordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijk verschil.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Staedion op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de onderneming geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover Staedion bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van Staedion. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Staedion en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd. De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden respectievelijk vanaf het verwervingsmoment, of tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van Staedion.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, (afgeleide) financiële instrumenten, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ontstaan ten aanzien van dat instrument. 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.

Financiële instrumenten (inclusief afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten zoals financieel actief, financiële verplichting of eigen vermogen.

Bij financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt

afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als de economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

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

Bepaling reële waarde financiële instrumenten

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die onafhankelijk van elkaar tot een transactie bereid zijn.

De reële waarde van de verschillende financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.
- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd, vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve, vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na de eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na de eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen van de langlopende schulden voor het komende jaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Reële waarde / marktwaarde schulden aan kredietinstellingen

Staedion maakt onderscheid tussen de reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen en de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen. De reële waarde is gebaseerd op de kasstromen van de schulden aan kredietinstellingen, gebaseerd op de actuele marktrente inclusief actuele kredietopslag. Hierbij is de continuïteitsgedachte als uitgangspunt genomen. Bij de bepaling van de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen is discontinuïteit (exclusief actuele kredietopslag) het uitgangspunt. Op 31 december 2023 is door

Staedion gebruik gemaakt van de onderstaande renteyieldcurve (in- en exclusief opslag) bij de bepaling van de reële waarde en de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen.

	Renteyield	Opslag	Renteyield (incl. opslag)
6 M	3,8600	0,0000	3,8600
1 Y	3,4600	0,0167	3,4767
2 Y	2,8000	0,0500	2,8500
3 Y	2,5500	0,0900	2,6400
4 Y	2,4300	0,1333	2,5633
5 Y	2,4300	0,1833	2,6133
6 Y	2,4300	0,2300	2,6600
7 Y	2,4400	0,2600	2,7000
8 Y	2,4500	0,2933	2,7433
9 Y	2,4700	0,3267	2,7967
10 Y	2,4900	0,3600	2,8500
12 Y	2,5300	0,3967	2,9267
15 Y	2,5600	0,4433	3,0033
20 Y	2,5200	0,5333	3,0533
25 Y	2,5100	0,6100	3,1200
30 Y	2,3400	0,6833	3,0233
40 Y	2,1900	0,7100	2,9000
50 Y	2,0600	0,7233	2,7833

Afgeleide financiële instrumenten

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

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, dan worden de afgeleide financiële instrumenten na de eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten tegen kostprijs

Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats indien kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, dan wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, dan wordt de cumulatieve winst of verlies die tot dat moment nog niet in de winst- en verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, dan wordt de cumulatieve winst of het verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, dan wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

Staedion documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen of er sprake is van een effectieve hedge of dat er geen sprake is van overhedgedes.

Staedion bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritieke kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Staedion hanteert voor deze vergelijking voor rente-instrumenten de volgende kritieke kenmerken: het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie.

Indien de kritieke kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest) is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritieke kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn (geweest) is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval vindt de effectiviteitstest plaats door vergelijking van de cumulatieve verandering in reële waarde van een op de afsluitdatum gedefinieerd hypothetisch afgeleid instrument, met een reële waarde van nihil op de afsluitdatum (als proxy van de afgedekte positie), met de cumulatieve waardeverandering van het werkelijke afgeleide instrument. Indien de laatste een hogere negatieve waarde heeft dan het hypothetisch afgeleide instrument, dan wordt het verschil als ineffectiviteit in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs, of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere

waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan Staedion toekomend bedrag onder voorwaarden die Staedion anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door Staedion worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Afzonderlijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardeverminderingen worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen, middels samenvoeging met vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Staedion historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van Staedion van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderverslies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend op basis van het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderversliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijk effectieve rente.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardeverminderingen worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen, middels samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Staedion historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 90 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van Staedion van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderverslies, dan wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als Staedion beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en Staedion het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen. Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, dan wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen voor het eerst in de toelichting van de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten opnemen voor de DAEB en niet-DAEB tak.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak en niet-DAEB-tak, zoals opgenomen in de gescheiden balans, omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak. De activiteiten in de niet-DAEB tak bestaan voornamelijk uit het verhuren van geliberaliseerde huurwoningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen. Daarnaast is in de niet-DAEB tak het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

In de balans volgt Staedion waar mogelijk de scheiding DAEB- en niet-DAEB-tak overeenkomstig de registratie (vanuit het goedgekeurde scheidingsplan) van het vastgoed. Dit is met name het geval voor vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en voorraden. Bij de andere vorderingen en schulden wordt gekeken naar de opbouw van de post om de scheiding te bepalen. Dit geldt voor bijvoorbeeld huurdebiteuren, overlopende activa, voorzieningen en schulden. Waar de opbouw geen uitsluitel geeft over DAEB- of niet-DAEB-scheiding en aangenomen kan worden dat een post voor zowel de DAEB- als niet-DAEB-tak bestemd is wordt een verdeelsleutel

op basis van percentage eenheden toegepast. Dit is het geval bij de latente belastingen en de overige balansposten.

In de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht volgt de scheiding zoveel mogelijk de ingerichte scheiding. In het geval van huuropbrengsten, servicecontracten, onderhoudslasten, verkopen en operationele lasten verloopt de boekingsgang conform de overeenkomstige ingerichte registratie van het vastgoed. In het geval van andere opbrengsten en lasten die niet direct gerelateerd zijn aan het vastgoed – zoals overige bedrijfslasten, personele lasten en overige activiteiten – wordt de vanuit het scheidingsplan gehanteerde procentuele verdeling gevolgd. Incidenteel wordt hiervan afgeweken indien de analyse van de betreffende post een andere verdeling rechtvaardigt.

Aanvullend geldt voor de liquide middelen dat er geen mutaties plaatsvinden op de bankrekening van de niet-DAEB-tak. Het saldo liquide middelen in de niet-DAEB-tak wordt aangepast met de mutatie van de kasstromen van de niet-DAEB-tak. Deze mutatie wordt tevens verrekend in de liquide middelen van de DAEB-tak.

Toelichting op de balans per 31 december 2023

(In duizenden euro's)

Activa

Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari 2023			
Verkrijgingsprijzen	23.070	14.076	37.146
In ontwikkeling	-	400	400
Cumulatieve afschrijvingen	-7.733	-7.911	-15.644
Boekwaarde	15.337	6.565	21.902
Mutaties in het boekjaar			
Investeringen	49	1.580	1.629
Desinvesteringen	-	-2.437	-2.437
In ontwikkeling	-	493	493
Van in ontwikkeling 2022 naar investering 2023	-	-400	-400
Afschrijvingen	-636	-2.392	-3.028
Afschrijvingen desinvesteringen	-	2.437	2.437
Saldo	-587	-719	-1.306
Stand per 31 december 2023			
Verkrijgingsprijzen	23.119	13.219	36.338
In ontwikkeling	-	493	493
Cumulatieve afschrijvingen	-8.369	-7.866	-16.235
Boekwaarde	14.750	5.846	20.596

Onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen activa waarvan de beschikbaarheid berust op een beperkt genotsrecht zoals erfpacht- en opstalrecht of huurkoop respectievelijk financiële lease. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie dienen niet als onderpand voor schulden aan kredietinstellingen. De WOZ-waarde (waarde peildatum 1-1-2023) van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 17,95 miljoen.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 5 miljoen per 31 december 2023 (2022: € 4,8 miljoen). De boekwaarde van de buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en die voor vervreemding worden aangehouden bedraagt € 0 per 31 december 2023 (2022: € 0).

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2023 DAEB	2023 niet-DAEB
Stand per 1 januari 2023		
Aanschafprijs	2.116.746	510.785
Cumulatieve waardeveranderingen	3.116.026	443.578
Marktwaarde	5.232.772	954.363
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen in vastgoed in exploitatie	51.373	6.537
Ottrekking aan voorziening onrendabele investeringen	-9.646	-287
Aankopen vastgoed in exploitatie	73.723	855
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	112.419	11.326
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-7.692	-376
Van Niet-DAEB naar DAEB	479	-479
Waardeveranderingen	-287.588	-38.670
Desinvesteringen vanwege verbeteringen	-4.397	-307
Desinvesteringen vanwege verkoop	-1.262	-3.759
Saldo	-72.591	-25.160
Stand per 31 december 2023		
Aanschafprijs	2.358.151	528.029
Cumulatieve waardeveranderingen	2.802.030	401.174
Marktwaarde	5.160.181	929.203

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 3.203 miljoen.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 37.330 woongelegenheden en 7.324 overige eenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarden gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 9.234 miljoen.

Aankoop Omnia-bezit

Per 28 december 2023 heeft Staedion een gedeelte van het bezit van Omnia in de gemeente Den Haag overgenomen door middel van een activa-passiva-transactie. Het betreft de overname van 616 eenheden (waarvan 607 woongelegenheden) met een marktwaarde van € 72,75 miljoen. Tevens zijn er leningen overgenomen van Omnia met een marktwaarde van € 38,6 miljoen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar toelichting 17 'Schulden/leningen kredietinstellingen'.

Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Mutaties vastgoed in exploitatie	2023 DAEB	2023 niet-DAEB
Marktwaarde per 1 januari 2023	5.232.772	954.363
Voorraadmutaties		
Nieuwbouw	112.419	11.326
Verkoop en sloop	-8.954	-4.135
Aankoop	73.723	855
Classificatiewijziging	479	-479
Overig	5.125	3.145
	182.792	10.712
Objectgegevens		
Contractuur en leegstand	-30.658	17.408
Maximaal redelijke huur	38.368	-947
Achterstallig onderhoud	116.295	2.963
Overige	17.621	-5.031
	141.626	14.393
Methodische wijzigingen handboek en software		
Overdrachtskosten	-116.786	-21.144
Overige	-6.416	-999
	-123.202	-22.143

Mutaties vastgoed in exploitatie	2023 DAEB	2023 niet-DAEB
Parameterswijzigingen/marktontwikkelingen		
Macro-economische parameters	-25.879	1.094
Liberalisatiegrens	-17.800	-104
Leegwaarde	-4.388	136
Leegwaardestijging	15.798	2.504
Markthuur	68.761	14.054
Reguliere huurstijging	112.601	12.269
Disconteringsvoet	-277.591	-44.784
Exit yield	-75.173	-8.072
Onderhoudslasten	-66.534	-7.151
Overige	-3.602	1.932
	-273.807	-28.122
Marktwaarde per 31 december 2023	5.160.181	929.203

In lijn met de markt is de marktwaarde in verhuurde staat met 2% afgenomen. De daling van het achterstallig onderhoud en de gestegen huren hebben een positief effect op de waarde. Dit wordt echter meer dan teniet gedaan door het minder gunstige beleggingssentiment in de huidige markt. Dit vertaalt zich in een aangepaste exit yield, disconteringsvoet en gestegen onderhoudslasten. Voor meer toelichting, wordt verwezen naar de grondslagen van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie onder de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Gevoeligheidsanalyse

In de volgende tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de marktwaarde (bedragen in duizenden euro's):

Effect op de marktwaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de marktwaarde
Markthuur	5,0% hoger	€ 72.315 hoger
Markthuur	5,0% lager	€ 64.890 lager
Leegwaarde	10,0% hoger	€ 223.345 hoger
Leegwaarde	10,0% lager	€ 160.675 lager
Exit Yield	0,5%-punt hoger	€ 186.436 lager
Exit Yield	0,5%-punt lager	€ 285.029 hoger
Disconteringsvoet	1,0%-punt hoger	€ 518.403 lager
Disconteringsvoet	1,0%-punt lager	€ 623.452 hoger

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 3.595 miljoen (2022: € 4.027 miljoen).

De daling van de beleidswaarde in 2023 wordt vooral veroorzaakt door de gestegen disconteringsvoeten en onderhoudslasten in de beleidswaarde.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen in duizenden euro's):

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2023	5.160.181	929.203	6.089.384
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	1.063.165	137.128	1.200.293
Betaalbaarheid (huren)	1.843.501 -/-	56.705 -/-	1.900.206 -/-
Kwaliteit (onderhoud)	1.351.903 -/-	151.064 -/-	1.502.967 -/-
Beheer (beheerkosten)	279.436 -/-	12.536 -/-	291.972 -/-
Subtotaal	2.411.675 -/-	83.177 -/-	2.494.852 -/-
Beleidswaarde per 31 december 2023	2.748.506	846.026	3.594.532

Schattingselementen bepaling beleidswaarde

De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjarenonderhoudsplannen, waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus. De schattingen met betrekking tot de beleidswaardebepaling welke inherent zijn aan dit waardebegrip, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de beleidswaarde.

Gevoeligheidsanalyse

In onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (bedragen in duizenden euro's):

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	1,0% hoger	€ 642.780 lager
Streefhuur per maand	€ 100 hoger	€ 503.629 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 133.013 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 133.013 lager

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2023

Stand per 1 januari 2023

Contractprijs (verkochte woningen)	2.113
Cumulatieve waardeveranderingen	3.646
Boekwaarde per 1 januari 2023	5.759

Mutaties in het boekjaar

Investerings	-
Desinvesterings	-474
Waardeveranderingen	270
Saldo	-204

Stand per 31 december 2023

Contractprijs (verkochte woningen)	1.639
Cumulatieve waardeveranderingen	3.916
Boekwaarde per 31 december 2023	5.555

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt ultimo 2023: 20 (2022: 22). Deze constructie heeft als doel dat Staedion woningen voor haar sociale doelgroep bereikbaar maakt. De voorwaarden bestaan voornamelijk uit kortingen op de verkoopprijzen en het delen van het risico op prijsstijgingen en -dalingen. De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen verkoop door Staedion met een verlaagde verkoopprijs / korting tussen 7,5% en 25% aan de koper waarbij afspraken zijn gemaakt over het delen van de waardestijging en waardedaling van de woning. Een deel van de koopprijs wordt pas betaald bij verkoop van de woning, waarbij eerder genoemde korting plus de waardemutatie van de woning wordt verrekend. De regeling is beëindigd echter nog wel van toepassing op de 20 woningen. Het aantal woningen zal derhalve in de loop der jaren alleen nog afnemen. Ultimo boekjaar waren er geen woningen vallend onder de categorie 'verkoop onder voorwaarden' met de status nog niet verkocht.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie **2023****Stand per 1 januari 2023**

Aanschafprijs	131.063
Cumulatieve waardeveranderingen	-25.068
Boekwaarde	105.995

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	125.243
Waardeveranderingen	-46.752
Overboeking van DAEB-bezit	7.692
Overboeking van niet-DAEB-bezit	376
Overboeking naar DAEB-bezit	-112.419
Overboeking naar niet-DAEB-bezit	-11.326
Saldo	-37.186

Stand per 31 december 2023

Aanschafprijs	128.882
Cumulatieve waardeveranderingen	-60.073
Boekwaarde	68.809

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd. (2022: idem).

Voor het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar toelichting 14 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen'.

5. Financiële vaste activa	5.1 Deel- nemingen	5.2 Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2023	62.920	20.305	83.225
Mutaties in het boekjaar			
Storting	-	445	445
Resultaat deelnemingen	238	-	238
Saldo	238	445	683
Boekwaarde per 31 december 2023	63.158	20.750	83.908

5.1 Deelnemingen	2023	2022
Staedion Vastgoed Holding B.V.	63.152	92.911
Westhaag Beheer B.V.	6	9
Totaal	63.158	92.920

De toegelaten instelling staat aan het hoofd van de groep en heeft de volgende directe en indirecte kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Staedion Vastgoed Holding B.V.	Den Haag	100
Westhaag Beheer B.V.	Den Haag	50

5.2 Overige vorderingen	2023	2022
Margin-call deposito	20.750	20.305
Totaal	20.750	20.305

In het kader van de renteswaps is ultimo 2023 een bedrag van € 20,75 miljoen als onderpandverplichting bij ABN AMRO Bank N.V. gestort. De hoogte van deze post is afhankelijk van de marktwaardeontwikkeling van de renteswaps. De margin-call deposito dient als onderpand van afgesloten renteswaps. Over dit saldo kan niet vrijelijk worden beschikt. Een nadere toelichting op de margin-call deposito is opgenomen onder het liquiditeitsrisico in toelichting 26 'Financiële instrumenten'.

Vorraden

6. Overige voorraden	2023	2022
Kosten grond- en ontwikkelposities	824	824
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-524	-364
Saldo voorraad grondposities	300	460
Onderhoudsmaterialen	565	532
Totaal	865	992

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in ontwikkeling zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel de lagere opbrengstwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de extern, dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt, alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etcetera).

Naam locatie	Gemeente
1 Spinoza	Den Haag

Vorderingen

7. Huurdebiteuren	2023	2022
Huurdebiteuren	7.097	7.481
Voorziening wegens oninbaarheid	-4.284	-4.682
Totaal	2.813	2.799

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 3,9 miljoen (2022: € 5,3 miljoen) met een looptijd langer dan één jaar. Dit betreft betalingsafspraken met huurders.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Verloop voorziening wegens oninbaarheid	2023
Stand per 1 januari 2023	-4.682
Mutaties in het boekjaar	
Dotatie	-429
Onttrekking	827
Stand per 31 december 2023	-4.284

8. Overheid	2023	2022
Debiteuren overheid	242	234
Totaal	242	234

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen van € 0,3 miljoen (2022: € 0,3 miljoen) met een looptijd langer dan 1 jaar.

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Vennootschapsbelasting	2.316	11.251
Totaal	2.316	11.251

In de vorderingen belastingen en premies sociale verzekeringen is € 2,32 miljoen opgenomen aan vorderingen op de Belastingdienst die bestaan uit vorderingen vennootschapsbelasting 2020 en 2021 van € 10,50 miljoen respectievelijk € 4,25 miljoen (na verrekening van voorlopige aanslagen), alsmede een schuld vennootschapsbelasting 2023 van € 12,43 miljoen (eveneens na verrekening van voorlopige aanslagen).

10. Overige vorderingen	2023	2022
Overige vorderingen	729	1.037
Totaal	729	1.037

11. Overlopende activa	2023	2022
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	10.532	11.611
Overige	1.113	1.294
Totaal	11.645	12.905

Het nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps is ontstaan bij de novatie van renteswaps die onderdeel waren van een hedgerelatie. In 2011 is een aantal renteswaps verlengd, overgedragen aan een andere financiële instelling en ingebracht in een bestaande lening. De negatieve marktwaarde van de swaps bedroeg per datum van overdracht € 44,2 miljoen. Dit bedrag zal over de looptijd van de originele swaps (tot en met 2034) ten laste van het resultaat worden gebracht. Een bedrag van € 1,1 miljoen is in 2023 ten laste van het resultaat

gebracht (2022: € 1,3 miljoen). In de vordering van € 10,5 miljoen heeft een bedrag van € 1,1 miljoen betrekking op 2024 en een bedrag van circa € 5,1 miljoen (2022: € 6,2 miljoen) heeft betrekking op de periode na 5 jaar. De post 'Overige' heeft een looptijd korter dan één jaar.

12. Liquide middelen	2023	2022
Rekening-courant banken	8.155	59.236
Totaal	8.155	59.236

Ultimo 2023 is de totale stand van de liquide middelen van Stichting Staedion € 8,2 miljoen. Deze totale liquiditeit bestaat uit € 37,5 miljoen positief saldo bij ABN AMRO Bank en € 29,2 negatief bij ING Bank. Stichting Staedion en Staedion Vastgoed Holding BV hebben sinds 1 juni 2023 gezamenlijk een cashpool-overeenkomst met ING Bank. Vanwege het positieve saldo van Staedion Vastgoed Holding BV bedroeg het saldo van de totale cashpool per eind 2023 € 4,1 miljoen negatief, bij een limiet van € 25 miljoen voor de totale cashpool. Hierdoor is de externe financieringsbehoefte van Stichting Staedion afgenomen. De Autoriteit woningcorporaties heeft voorwaarden gesteld aan haar goedkeuring van het opnemen van Staedion Vastgoed Holding BV in deze cashpool, die erop neerkomen dat er in de cashpool geen middelen van Stichting Staedion naar Staedion Vastgoed Holding BV mogen stromen. Bij de inrichting van de cashpool is met deze voorwaarden rekening gehouden en ze worden periodiek gemonitord. Over 2023 is aan alle voorwaarden voldaan.

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar. Het margin call deposito is opgenomen onder de overige financiële vaste activa voor een bedrag van € 20,75 miljoen (2022: € 20,31 miljoen) en staat niet ter vrije beschikking van Staedion.

Passiva

13. Eigen vermogen	Herwaarderings-reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2023	3.637.285	746.572	4.383.857
Mutaties in het boekjaar			
Resultaatbestemming 2023	-330.526	-54.254	-384.780
Stand per 31 december 2023	3.306.759	692.318	3.999.077

Statutaire bestemming van het eigen vermogen en resultaat

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de bestemming van het eigen vermogen of de winstbestemming. Staedion stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Herwaarderingsreserves

De herwaarderingsreserve bedraagt € 3,3 miljard (2022: € 3,6 miljard) en heeft betrekking op de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2023 ad € 385 miljoen negatief als volgt te bestemmen:

Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 331 miljoen negatief ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen en het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 54 miljoen negatief ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Voorzieningen

14. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	Nieuwbouw	Verbeteringen	Totaal
Stand per 1 januari 2023	16.607	-	16.607
Mutaties in het boekjaar			
Dotatie	34.244	73.559	107.803
Vrijval	-6.315	-	-6.315
Ottrekking	-39.554	-9.933	-49.487
Stand per 31 december 2023	4.982	63.626	68.608

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen nieuwbouw- en verbeterprojecten. Alle projecten worden afgewikkeld tussen 1 en 5 jaar.

15. Voorziening latente belastingverplichtingen

Staedion vormt tezamen met Staedion Vastgoed Holding B.V. een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting en omzetbelasting. De latente belastingverplichting is bepaald op het niveau van de fiscale eenheid.

15. Voorziening latente belastingverplichtingen	2023	2022
Stand per 1 januari	24.214	25.399
Mutaties in het boekjaar		
Dotatie of vrijval ten laste / gunste van het resultaat	-1.185	-1.216
Oprenting	-107	31
Stand per 31 december	22.922	24.214

Sinds 1 januari 2008 is Staedion voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Staedion alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Staedion heeft de VSO 2 ondertekend. De VSO 2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze

periode wordt de VSO 2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd.

De Belastingdienst heeft woningcorporaties per brief medegedeeld dat de VSO 2 wordt opgezegd met ingang van 1 januari 2023. Staedion heeft deze brief op 10 november 2022 per aangetekende post ontvangen. Een groot deel van de bepalingen uit VSO 2 zag op de vaststelling van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 en is derhalve niet meer relevant voor de boekjaren 2023 en verder. De VSO 2 bevat echter ook bepalingen die nog steeds relevant zijn voor komende jaren. De Belastingdienst zal periodiek in overleg treden met Aedes en de sector over in de praktijk gesignaleerde fiscale knelpunten bij woningcorporaties, mede naar aanleiding van de opzegging van de VSO 2. Het eerste overleg is eind januari 2023 geweest. Dit overleg wordt gezien als invulling van de toezegging die door de Minister van VRO bij de Nationale Prestatieafspraken is gemaakt over de inzet voor duidelijkheid over de uitleg van fiscale regels voor woningcorporaties. Staedion heeft nog geen terugkoppeling gehad van de inhoud en/of uitkomsten van het eerste overleg, maar zal binnen haar netwerk de ontwikkelingen nauwgezet volgen.

Voor latente belastingen wordt een vordering of voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Latente belastingen worden verantwoord tegen de contante waarde tegen een disconteringsvoet na belasting die de actuele marktrente van Staedion weerspiegelt. Latente belastingvorderingen worden gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen. De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0 (2022: € 0).

De tot waardering gebrachte latentie bedraagt ultimo 2023 € 22,9 miljoen (2022: € 24,2 miljoen). De waardering vindt plaats tegen contante waarde. Bij de waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,10% (2022: 2,02%). Dit percentage is afgeleid uit de voor Staedion geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2023 van 2,83%, onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25,8%.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte voorziening latente belastingverplichtingen in het boekjaar is op detailniveau als volgt:

	Stand per 1 januari	Dotatie of vrijval	Oprenting	Stand per 31 december
Afschrijvingspotentieel onroerend goed in exploitatie	-1.672	-1.773	26	-3.419
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-87	137	1	51
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-	-	-	-
Overige voorzieningen	-714	-10	4	-720
Doorschuiwing niet-aftrekbare rente ATAD	-	-	-	-
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-	-	-
Leningen- en derivatenportefeuille	-379	461	-25	57
Fiscale onderhoudsvoorziening	27.066	-	-113	26.953
Totaal	24.214	-1.185	-107	22.922

De voorziening latente belastingverplichting is als volgt opgebouwd:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2023	2022	2023	2022
Latente belastingvorderingen/-verplichtingen				
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	3.419	1.672	1.747	63
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-51	87	-138	204
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-	-	-	-
Overige voorzieningen	720	714	6	-131
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	-	-	-	-
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-	-	-
Leningen- en derivatenportefeuille	-57	379	-436	1.109
Fiscale onderhoudsvoorziening	-26.953	-27.066	113	-60
Totaal latente belastingvorderingen/-verplichtingen	-22.922	-24.214	1.292	1.185

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2023:

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Vershil	25,8%
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-	-18.516	-18.516	-4.777
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-5.557	-5.257	300	77
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-20.596	-21.096	-500	-129
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-68.809	-125.141	-56.332	-14.534
Overige voorzieningen	71.716	-	-71.716	-18.503
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	-	-139.189	-139.189	-35.911
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-6.116.563	-4.174.046	1.942.517	501.169
Leningen- en derivatenportefeuille	2.120.087	2.117.930	-2.157	-557
Fiscale onderhoudsvoorziening	-	116.302	116.302	30.006
Totaal	-4.019.722	-2.249.013	1.770.709	456.841

Van de latente belastingverplichting is een bedrag van € 0,0 miljoen (2022: € 0,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar. De voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 0 (2022: € 0).

Een nadere toelichting per onderdeel van deze belastinglatentie inzake de tijdelijke verschillen is onderstaand weergegeven.

1. Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Commercieel wordt er niet afgeschreven op het vastgoed in exploitatie, fiscaal dient er te worden afgeschreven zo lang de bodemwaarde (is WOZ-waarde) nog niet is bereikt. In beginsel is er derhalve afschrijvingspotentieel als de fiscale boekwaarde hoger is dan de WOZ-waarde. Ultimo 2023 bedraagt dit afschrijvingspotentieel voor Staedion € 18,5 miljoen (2022: € 9,0 miljoen) voor de komende 30 jaar. De stijging van het afschrijvingspotentieel wordt grotendeels veroorzaakt door de verwachte daling van de WOZ-waarde tussen 2023 en 2025. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 4,8 miljoen (2022: € 2,3 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 3,4 miljoen (2022: € 1,7 miljoen).

2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De fiscale boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 5,3 miljoen (2022: € 5,5 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 5,6 miljoen (2022: € 5,0 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,08 miljoen negatief (2022: € 0,13 miljoen positief). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 0,05 miljoen negatief (2022: € 0,09 miljoen positief). De gemiddelde looptijd bedraagt 20 jaar.

3. Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Ultimo 2023 heeft Staedion twee panden in eigen gebruik, waaronder de Bellevue (aangeschaft in 2014). Over de Bellevue kan fiscaal beperkt worden afgeschreven en over het andere pand (de Klopperman) niet. Het tijdelijke verschil inzake het onroerend goed ten dienste van de exploitatie bedraagt € 0,50

miljoen (2022: € 0,40 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,13 miljoen (2022: € 0,10 miljoen). Staedion heeft niet de intentie om het pand (de Klopperman) te vervreemden, waardoor bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2022: nihil).

4. Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

De fiscale boekwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie bedraagt € 125,1 miljoen (2022: € 132,3 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 68,8 miljoen (2022: € 106,0 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 14,5 miljoen (2022: € 6,8 miljoen). De verschillende projecten die worden ontwikkeld zijn uitsluitend bestemd voor de eigen exploitatie en niet voor de verkoop. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal derhalve sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde vanuit onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie. Er zal derhalve geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van een fiscaal verkoopresultaat. Dit betekent dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2022: idem).

5. Overige voorzieningen

De fiscale boekwaarde van de overige voorzieningen bedraagt nihil (2022: € 0,02 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 71,7 miljoen (2022: € 19,7 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 18,5 miljoen (2022: € 5,1 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 0,72 miljoen (2022: € 0,71 miljoen). De gemiddelde looptijd bedraagt 11 jaar.

6. Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD

Per 1 januari 2019 is een nieuwe algemene renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting opgenomen, ook wel de earningsstrippingmaatregel genoemd. Deze maatregel vloeit voort uit de implementatie van de Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD). Voor Staedion wordt er over 2023 € 25,7 miljoen (2022: € 28,1 miljoen) aan rente in aftrek beperkt. Ultimo 2023 bedraagt de stand van de niet in aftrek gebrachte rente derhalve € 139,2 miljoen. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 35,9 miljoen (2022: € 29,3

miljoen). Deze niet-aftrekbare rente kan (onbeperkt) worden doorgeschoven naar een later jaar. Als er in dit latere jaar ruimte resteert voor aftrek, dan kan de nog niet afgetrokken rente alsnog worden benut. Op basis van de fiscale meerjarenprognose voor de komende 10 jaar is de inschatting dat er voor Staedion geen ruimte resteert en dat er derhalve geen gebruik kan worden gemaakt van deze faciliteit. Aangezien de inschatting is dat er geen gebruik kan worden gemaakt van de faciliteit is er geen latente belastingvordering gevormd (contante waarde bedraagt nihil).

7. Vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde van het DAEB en niet-DAEB-vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 4.174 miljoen (2022: € 3.929 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 6.117 miljoen (2022: € 6.216 miljoen). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 501,2 miljoen (2022: € 589,9). Staedion heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering. Daarnaast heeft Staedion voor eventuele verkoopwinsten het voornemen om een herinvesteringsreserve te vormen, welke fiscaal zal worden afgeboekt op gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal er ook hier geen fiscale afwikkeling plaatsvinden.

8. Leningen- en derivatenportefeuille

De fiscale boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 2.118 miljoen (2022: € 1.989 miljoen). De commerciële boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 2.120 miljoen (2022: € 1.990 miljoen). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 0,56 miljoen (2022: € 0,22 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingverplichting bedraagt € 0,06 miljoen positief (2022: € 0,4 miljoen negatief). De gemiddelde looptijd bedraagt 15 jaar.

9. Fiscale onderhoudsvoorziening

Voor fiscale doeleinden is – mede op basis van het zogenaamde Baksteenarrest – een onderhoudsvoorziening gevormd in de aangifte vennootschapsbelasting. De hoogte van deze onderhoudsvoorziening bedraagt ultimo 2023 € 116,3 miljoen (2022: € 116,3 miljoen). Commercieel bestaat deze onderhoudsvoorziening niet. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 30,01 miljoen (2022: € 30,01 miljoen). De contante waarde van de latentie bedraagt € 27,00 miljoen (2022: € 27,07 miljoen), waarbij als looptijd de gemiddelde cyclus van de betreffende werksoorten – waarvoor de voorziening is gevormd – is gehanteerd.

In 2016 heeft de Belastingdienst – naar aanleiding van een artikel in het Weekblad Fiscaal Recht (Van der Heijden/Berkhout) – aangegeven strikte(re) vereisten te zullen hanteren voor de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening, specifiek op de wijze waarop deze voorziening gevormd wordt. De Belastingdienst zal bij de vorming van een onderhoudsvoorziening extra aandacht besteden aan het 'piekvereiste', de looptijd/horizon en de mate van zekerheid waarin de toekomstige uitgaven zich zullen voordoen. Staedion is van mening dat zij een pleitbaar standpunt heeft ten aanzien van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening en is tevens van mening dat de hoogte van de fiscale onderhoudsvoorziening verdedigbaar is.

In afwachting van een gerechtelijke procedure worden in de sector vaststellingsovereenkomsten (VSO) gesloten over de hoogte en wijze van vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening. Staedion heeft in 2021 het besluit genomen om in overleg te treden met de Belastingdienst over deze zogenaamde VSO-voorziening ten einde de fiscale risico's en onzekerheden tot een minimum te beperken. De gesprekken met de Belastingdienst zijn reeds gestart. Bij een VSO-voorziening zal de planningshorizon naar verwachting op 10 jaar worden gesteld. Daarnaast vindt er een afslag plaats 'ter dekking' van het piekvereiste. Dit zijn de twee voornaamste redenen dat een VSO-voorziening een stuk lager uitvalt dan de voorziening waar Staedion in eerdere jaren rekening mee heeft gehouden.

Mocht uiteindelijk – na gerechtelijke procedures – blijken dat er geen, een beperkte of een volledige fiscale onderhoudsvoorziening gevormd kan worden, dan zal Staedion de eventuele correctie (vrijval of aanvullende dotatie) verwerken in het jaar waarin de gerechtelijke instantie uitspraak heeft gedaan. Staedion houdt de actuele ontwikkelingen rondom fiscale wet- en regelgeving inzake de onderhoudsvoorziening nauwlettend in de gaten en zal bij meer duidelijkheid (en eventuele veranderingen) passende maatregelen en acties ondernemen.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Staedion een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de verslagjaren tot en met 2023 door de Belastingdienst zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de afwaardering van het vastgoed in exploitatie naar lagere WOZ-waarde;
- bepaling fiscale waarde vastgoed en specifiek gesloopt vastgoed in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten;
- bepaling fiscale waarde grond- en ontwikkelposities;
- het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening.

Ultimo 2023 heeft Staedion de aangiften vennootschapsbelasting tot en met het boekjaar 2017 ingediend. Tevens is er voor deze jaren een definitieve aanslag ontvangen. De aangiften over de boekjaren 2018 tot en met 2020 zijn in concept gereed en worden ingediend zodra er met de Belastingdienst overeenstemming is bereikt over de fiscale onderhoudsvoorziening. De aangiften over de boekjaren 2021 tot en met 2023 dienen nog opgesteld en ingediend te worden. Zo lang aangiften niet zijn ingediend is er onzekerheid over de ingenomen standpunten en de fiscale resultaten over de boekjaren. Doordat de fiscale posities in de jaarrekeningen van Staedion over deze boekjaren wel zijn berekend en bepaald én doordat Staedion van mening is dat zij pleitbare standpunten inneemt in haar fiscale posities (en aangiften), vindt Staedion deze onzekerheid op dit moment acceptabel. De komende twee boekjaren wil Staedion gebruiken om haar achterstand met het opstellen en indienen van de aangiften

vennootschapsbelasting in te lopen. Voor het boekjaar 2024 streeft Staedion ernaar om de aangiften over de boekjaren 2018 tot en met 2021 in te dienen.

Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)

Per 31 december 2023 is de ‘Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)’ ingegaan. Dit heeft invloed op de verwerking en toelichting van deze nieuwe belastingen voor rechtspersonen die onderdeel zijn van een grote groep met een (geconsolideerde) groepsomzet van ten minste € 750 miljoen. De ‘Pillar 2’ belastingregels zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat grote ondernemingen (zowel multinationals als Nederlandse groepen) een minimumtarief van 15% belasting betalen over de inkomsten in de jurisdicties waar zij actief zijn. Staedion heeft in de boekjaren 2020 en 2021 een groepsomzet in Nederland – inclusief waardeveranderingen – van meer dan € 750 miljoen.

Staedion valt daarmee onder de reikwijdte van de ‘Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)’. De eventueel aanvullende belasting die Staedion verschuldigd zou zijn wordt overeenkomstig artikel 14.2 van de ‘Wet minimumbelasting 2024’ in de eerste vijf boekjaren tot nul teruggebracht, vanaf de eerste dag van het fiscale jaar waarin Staedion voor het eerst valt binnen het toepassingsgebied van deze richtlijn. Artikel 14.2 is in lijn met artikel 49 van de EU directive voor Pijler 2.

Omdat de Pijler 2-wetgeving nog niet van toepassing was op de balansdatum, heeft Staedion geen acute belastinglast verantwoord. Daarnaast heeft Staedion voor dit boekjaar gebruik gemaakt van de verplichte uitzondering inzake de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen.

16. Overige voorzieningen	Energie- levering	Jubilea	Loopbaan- ontwikkeling	Totaal
Stand per 1 januari 2023	1.653	349	1.052	3.054
Mutaties in het boekjaar				
Onttrekkingen	-	-50	-96	-146
Dotatie	-	117	256	373
Vrijval	-	-25	-148	-173
Stand per 31 december 2023	1.653	391	1.064	3.108

Energielevering

Ter dekking van het faillissement van Aardwarmte Den Haag VOF en Energiek B.V. zijn de risico's gekwantificeerd op een bedrag van € 1,7 miljoen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Het bedrag van de voorziening heeft naar verwachting een looptijd van langer dan 1 jaar.

Jubileumvoorziening

Ter dekking van toekomstige jubileumuitkeringen heeft Staedion een jubileumvoorziening gevormd. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde. Het bedrag van de voorziening heeft een looptijd van langer dan 1 jaar.

Loopbaanontwikkeling

De voorziening loopbaanontwikkeling heeft een looptijd langer dan 1 jaar.

Langlopende schulden

In de volgende tabel is het langlopende deel van de schulden (aflossing > 12 maanden) weergegeven door deze op jaarbasis te onderscheiden van de totale uitstaande schulden aan kredietinstellingen.

17. Schulden/leningen kredietinstellingen	2023
Langlopend deel per 1 januari 2023	1.869.260
Aflossingsverplichtingen 2023 opgenomen onder kortlopende schulden	120.835
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.409
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924
Saldo per 1 januari 2023	1.995.428
Ontvangen nieuwe leningen	220.000
Overgenomen bestaande leningen	39.185
(Dis)agio overgenomen bestaande leningen	-566
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.408
Aflossingen	-123.401
Saldo per 31 december 2023	2.125.314
Aflossingsverplichtingen 2024 opgenomen onder kortlopende schulden	-118.535
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.303
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-924
Langlopend deel per 31 december 2023	2.001.552
	2023
Oorspronkelijke leningsbedrag	2.032.198
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	33.078
Disagio overgenomen bestaande leningen	88.407
	2.153.683
Cumulatieve aflossingen	-28.369
Saldo	2.125.314

Het saldo van het oorspronkelijke leningsbedrag en de cumulatieve aflossingen is gelijk aan het nominale bedrag dat ultimo 2023 uitstaat bij tegenpartijen.

De cumulatieve aflossingen hebben betrekking op annuïtaire leningsovereenkomsten waarbij reeds een deel van het oorspronkelijke leningsbedrag is afgelost. De marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen heeft betrekking op de herstructurering van de (derivaten)portefeuille in het verleden. Deze kosten worden afgeschreven over de (resterende) looptijd van de contracten. Hetzelfde geldt voor het disagio van de overgenomen bestaande leningen met betrekking tot de transacties met Vestia (2020) en Omnia Wonen (2023) waarbij reeds bestaande leningen zijn overgenomen waarvan de couponrente hoger was dan de markttrente op het moment van overname.

In onderstaande tabel is de looptijd weergegeven van de totale uitstaande schulden aan kredietinstellingen inclusief de marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen en het disagio overgenomen bestaande leningen.

Looptijd van	2023
< 1 jaar	120.227
1-5 jaar	195.211
> 5 jaar	1.809.876
Totaal	2.125.314

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden leningen kredietinstellingen
Vastrentende leningen	1.451.268
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	33.078
Variabel rentende leningen	185.000
Variabel rentende leningen met spreadherziening	50.000
Disagio overgenomen bestaande leningen	88.407
Basisrenteleningen	317.561
Stand per 31 december 2023	2.125.314

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen per jaar ultimo bedraagt € 1.979 miljoen (2022: € 1.843 miljoen).

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,68% (2022: 2,11%).

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,83% (2022: 2,72%).

Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen

In 2011 is een aantal renteswaps verlengd, overgedragen aan een andere financiële instelling en ingebracht in een bestaande lening (“doorzakken”).

Omdat de rente van deze swaps, en dus van de nieuwe leningen, hoger was dan de kapitaalmarktrente op het moment van overdragen was sprake van een negatieve marktwaarde van de swaps van € 44,2 miljoen. Deze marktwaarde valt geleidelijk vrij tijdens de looptijd van de betrokken leningen. Derhalve is de geamortiseerde kostprijs van de lening per 31 december 2023 € 33,1 miljoen hoger dan de nominale waarde.

Variabel rentende leningen

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) is, op één uitzondering na (€ 10 miljoen, 6-maands Euribor), gebaseerd op de 3-maands

Euribor. De roll-over leningen hebben een spread van - 10 tot en met + 90 punten (met een gewogen gemiddelde opslag van 0,28%) boven Euribor. Deze spread ligt bij de meeste roll-overleningen vast tot het einde van de looptijd. Bij 3 leningen (totaal schuldrest € 50 miljoen) dient deze spread van tijd tot tijd opnieuw te worden vastgesteld, analoog aan bij basisrenteleningen. Voor deze herzieningsmomenten verwijzen we naar de risicoparagraaf 'Renterisico' van de toelichting 'Financiële instrumenten'. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 200 miljoen (85%) afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

Disagio overgenomen bestaande leningen

In 2020 heeft Staedion het vastgoedbezit in de gemeente Pijnacker-Nootdorp van woningcorporatie Vestia overgenomen door middel van een activa/passiva transactie. Het vastgoedbezit is op 2 november 2020 getransporteerd met een marktwaarde in verhuurde staat van € 227,1 miljoen. Een equivalent aan marktwaarde van leningen is tevens overgenomen. De nominale waarde van deze leningen bedraagt € 122,1 miljoen. Oorspronkelijk zijn er 23 leningen overgenomen. Vier van deze leningen, met een totale nominale hoofdsom van € 10.448, zijn inmiddels afgelost. De resterende 19 leningen hebben een restant looptijd van 5 tot 36 jaar en kennen een gemiddeld rentepercentage van 4,19%. Het disagio ultimo 2023 bedraagt € 88,4 miljoen en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de leningen.

Per 28 december 2023 heeft Staedion een gedeelte van het bezit van Omnia Wonen in de gemeente Den Haag overgenomen door middel van een activa-passiva-transactie. Hierbij is vastgoed met een marktwaarde van € 72,75 miljoen overgenomen. Tevens zijn er 6 leningen overgenomen van Omnia Wonen met een marktwaarde van €38,6 miljoen en een nominale waarde van € 39,2 miljoen. Het rentepercentage van de overgenomen leningen varieert tussen 0,4% en 5,0%. Het agio van € 0,6 miljoen (inclusief opgelopen rente tot overname) zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de looptijd van de leningen.

Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de

volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij daarna een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen dient te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen nihil en 48 basispunten. Voor een overzicht van de rente- en opslagherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf 'Renterisico' van de toelichting 'Financiële instrumenten'.

Commerciële financiering

De niet-DAEB-tak van Staedion heeft in december 2021 een commerciële financiering afgesloten bij Handelsbanken ad € 25 miljoen. De lening kent een looptijd van 10 jaar en is rentevast. In beginsel wordt er niet tussentijds afgelost en is er sprake van volledige terugbetaling op de einddatum. Per 31 december 2023 bedroeg het schuldrestant € 25 miljoen. Dit arrangement wordt niet gegarandeerd door WSW vanwege het niet-DAEB-karakter, en als onderpand is niet-DAEB-vastgoed in hypotheek gegeven. De marktwaarde van dit vastgoed bedraagt per eind 2023 € 55 miljoen.

Op 23 mei 2023 is Staedion een financieringsarrangement van € 95 miljoen overeengekomen met BNG Bank voor de financiering van toekomstige niet-DAEB-investeringen. Dit arrangement wordt niet gegarandeerd door WSW vanwege het niet-DAEB-karakter, en als onderpand is niet-DAEB-vastgoed in hypotheek gegeven. De marktwaarde van dit vastgoed bedraagt per eind 2023 € 132 miljoen. Uit dit arrangement is in 2023 nog niet gestort. Wel zijn 3 leningen van elk € 10 miljoen vastgelegd met uitgestelde storting: € 10 miljoen per november 2024 en € 20 miljoen per 2026.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd (duration) van de leningenportefeuille, inclusief derivaten, bedraagt ultimo boekjaar 16,63 jaar (2022: 15,2 jaar). Deze verlenging is vooral het gevolg van het aantrekken van leningen met zeer lange looptijden in 2023.

Convenanten

De niet-DAEB-financiering bij Handelsbanken kent naast het recht van hypotheek convenanten met betrekking tot de loan-to-value (minimaal 60%), rente-dekkingsratio voor het onderpand (minimaal 3,0:1) en solvabiliteitsratio van de gehele niet-DAEB-tak (minimaal 40%).

Het in 2023 afgesloten niet-DAEB-arrangement bij BNG bank kent naast het recht van hypotheek convenanten met betrekking tot de loan-to-value voor het onderpand (minimaal 75%) en de rente- en aflossingsdekking van de gehele niet-DAEB-tak (minimaal 1,1).

Gedurende 2023 is aan deze voorwaarden voldaan.

18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2023	2022
Stand per 1 januari	5.010	6.497
Mutaties in het boekjaar		
Vermindering als gevolg van terugkoop	-421	-1.163
Waardemutatie terugkoopverplichting	189	-324
Stand per 31 december	4.778	5.010

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben een looptijd van langer dan 5 jaar.

De terugkoopverplichting heeft ultimo 2023 betrekking op 20 woningen (2022: 22 woningen). De terugkoopverplichting betreft de inschatting van de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Het effect van de reële waardeontwikkeling wordt jaarlijks bepaald.

19. Overige schulden	Claims en geschillen	Waarborgsommen	Totaal
Stand per 1 januari 2023	320	1.069	1.389
Mutaties in het boekjaar			
Aflossing	-	-178	-178
Vrijval/dotatie	-	-	-
Ontvangsten	-	257	257
Saldo	-	79	79
Stand per 31 december 2023	320	1.148	1.468
Looptijd van			
	2023	2022	
Korter dan 1 jaar (verantwoord onder kortlopend)	-	-	
Tussen 1 en 5 jaar	1.468	1.389	

Kortlopende schulden

20. Schulden aan overheid	2023	2022
Belastingen	-	-
Overige	62	368
Totaal	62	368

Onder de schulden aan overheid zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

21. Schulden aan kredietinstellingen	2023	2022
Contractuele aflossingsverplichtingen komend boekjaar	117.707	120.835
Voorgenomen vervroegde aflossingen komend boekjaar	828	-
Totaal	118.535	120.835

22. Schulden aan leveranciers	2023	2022
Leveranciers, aannemers e.a.	19.234	11.561
Totaal	19.234	11.561

Onder de schulden aan leveranciers zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

23. Schulden aan deelnemingen	2023	2022
Overige schulden Staedion Vastgoed Holding B.V.	844	30
Totaal	844	30

Onder de schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	2023	2022
Omzetbelasting	10.510	11.928
Loonheffing	897	815
Schulden ter zake van pensioenen	409	383
Totaal	11.816	13.126

Onder de belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

25. Overige schulden en overlopende passiva	2023	2022
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924	924
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.303	4.409
Niet vervallen rente	20.056	17.065
Niet vervallen renteswaps	1.307	3.051
Nog te betalen stichtingskosten	1.604	3.980
Vooruitontvangen huren	4.325	4.595
Te verrekenen servicekosten	4.513	4.566
Aanspraken verlof- en vakantie-uren	1.044	1.064
Nog te betalen bedragen	4.890	3.376
Overige	47	129
Totaal	43.013	43.159

Onder de overlopende passiva zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

26. Financiële instrumenten

Algemeen

Staedion maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Staedion blootstellen aan reële waarde-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft Staedion een beleid opgesteld, inclusief een stelsel van limieten en procedures om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Staedion te beperken. Staedion zet afgeleide financiële instrumenten in, waaronder interest rate swaps, om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

Kredietrisico

Staedion loopt kredietrisico over vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Staedion loopt bedraagt € 32,5 miljoen, bestaande uit huurdebiteuren ad € 2,8 miljoen, overige vorderingen ad € 21,5 miljoen en liquide middelen ad € 8,2 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,8 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken die volgens Moody's, Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.

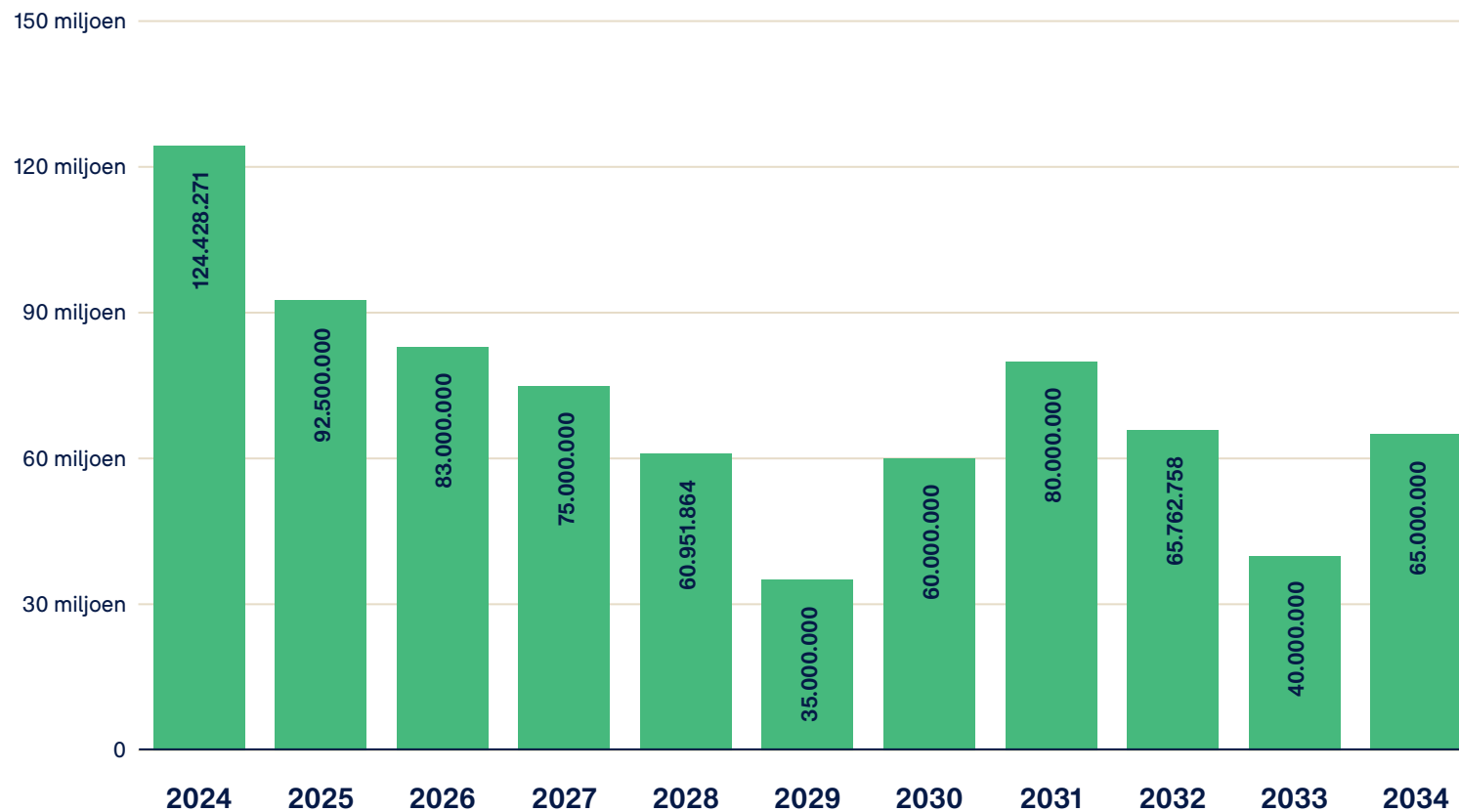
De onder de overige vorderingen (zie toelichting 5.2 'Overige vorderingen') opgenomen margin-call deposito is gestort bij een bank die volgens Moody's, Fitch en/of Standard & Poors een rating heeft van ten minste A.

Renterisico en kasstroomrisico

Staedion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Staedion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Over de vastrentende vorderingen en schulden loopt Staedion risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Staedion rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Het rente- en looptijdenbeleid van Staedion is erop gericht om jaarlijks niet meer dan 15% renterisico, inclusief herfinanciering, te lopen. Bij een schuldrest van € 2.004 miljoen per eind 2023 komt dit neer op een maximaal renterisico over € 300 miljoen per jaar. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de gehele sector is eveneens 15% van de restanthoofdsom van de leningen (inclusief derivaten), bij aanvang van het jaar.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit (bedragen in duizenden euro's):



Uit de bovenstaande figuur blijkt dat het renterisico in geen enkel jaar de norm van € 300 miljoen overschrijdt. We monitoren het renterisico om overschrijdingen te voorkomen.



Effectiviteit renteswaps

De wijzigingen in marktwaarde (o.b.v. discontinuïteit) van renteswaps, waarop kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast en de in de winst- en verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

	Wijziging in marktwaarde sinds eerste verwerking
x € 1.000	
Renteswaps in een hedgerelatie	- 38.807
Effectieve deel van de hedgerelatie	- 38.807
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	-
In de Winst- en verliesrekening 2023 verwerkte ineffectiviteit	-

Financieringsbeleid

Het beleid van de toegelaten instelling is om haar financieringen zoveel mogelijk aan te trekken met vastrentende leningen en tevens te zorgen voor een evenwichtige spreiding van het renterisico in de tijd. In 2023 is dit beleid gevolgd.

Afgeleide instrumenten

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

Tegenpartij	Hoofdsom (x € 1.000)	Startdatum	Einddatum	Rente betalen	Rente ontvangen	Hedgerelatie	Marktwaaarde (x € 1.000)
ABN-AMRO	€ 80.000						€ -20.398
1	€ 25.000	01-09-2010	03-09-2035	5,159	3M Euribor	Ja	€ -6.929
2	€ 30.000	01-12-2010	03-12-2040	4,613	3M Euribor	Ja	€ -8.460
3	€ 20.000	01-07-2010	01-07-2027	4,832	3M Euribor	Ja	€ -1.805
4	€ 5.000	01-07-2011	01-07-2061	4,778	3M Euribor	Ja	€ -3.204
BNG	€ 100.000						€ -17.793
5	€ 20.000	04-05-2009	02-05-2029	4,289	3M Euribor	Ja	€ -2.263
6	€ 20.000	01-10-2009	01-10-2024	4,287	3M Euribor	Ja	€ -85
7	€ 50.000	01-11-2011	01-11-2052	3,855	3M Euribor	Ja	€ -15.271
8	€ 10.000	01-07-2009	01-07-2024	4,769	3M Euribor	Ja	€ -174
ING	€ 20.000						€ -616
9	€ 20.000	01-10-2010	01-10-2025	4,743	3M Euribor	Ja	€ -616
Totaal	€ 200.000						€ -38.807

Valutarisico

Staedion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijsrisico

Staedion heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

Staedion bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen, zodat tijdig kan worden bijgestuurd of financieren kan worden aangetrokken. Staedion loopt liquiditeitsrisico's uit hoofde van voorwaarden verbonden aan een aantal bestaande renteswaps. Voor de swaps bij ABN AMRO Bank N.V. is namelijk een Credit Support Annex (CSA) gesloten. Dit betekent dat

er sprake is van een onderpandverplichting (een zogenaamde margin call-verplichting) op het moment dat de marktwaarde negatief is. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2023 € 20,75 miljoen. Deze onderpandverplichting is bij ABN AMRO Bank N.V. gestort en is nagenoeg gelijk aan de marktwaarde.

De maximaal te storten onderpandverplichting bedraagt conform de overeenkomst € 59,25 miljoen. Als de negatieve marktwaarde van de gerelateerde financiële instrumenten groter is dan dit bedrag hoeft door de afgesloten Cap geen extra onderpand te worden bijgestort. Het beleid van Staedion is om dit totale bedrag van € 59,25 miljoen altijd beschikbaar te hebben. Bij ABN AMRO stond eind 2023 € 20,75 miljoen op een afgezonderde geblokkeerde rekening en

€ 37,55 miljoen op een rekening courant waarvandaan geen transacties plaatsvonden. Het totaal afgezonderde bedrag van € 58,3 miljoen is dus iets minder dan de gewenste € 59,25 miljoen. Gelet de marktwaarde van de bij ABN AMRO lopende derivaten (op basis van IRS circa € 20 miljoen, circa € 44 miljoen bij een rentedaling met 2%) voldoet Staedion echter ruimschoots aan de eis dat voldoende middelen beschikbaar moeten zijn om een verdere rentedaling met 2% te kunnen opvangen.

Ultimo 2023 bedraagt de basispuntgevoeligheid van het CSA-deel (ABN AMRO) van de derivatenportefeuille € 0,10 miljoen. De basispuntgevoeligheid van het niet-CSA-deel van de derivatenportefeuille bedraagt € 0,14 miljoen. Hiermee bedraagt de totale basispuntgevoeligheid van de derivatenportefeuille € 0,24 miljoen.

Daarnaast is sprake van een zeker liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en Staedion geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient Staedion het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. Bij eerdere opslagherzieningen hebben de betreffende banken redelijke opslagen geoffreerd en was er geen noodzaak om de leningovereenkomsten te beëindigen.

Concentratie liquiditeitsrisico

Staedion zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen.

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	2023	2022
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.024.915	862.172
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	783.914	802.873
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	195.000	203.000
Stand per 31 december	2.003.829	1.868.045
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	33.078	34.002
Disagio overgenomen bestaande leningen	88.407	93.381
Totaal	2.125.314	1.995.428

De marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen heeft betrekking op de herstructurering van de (derivaten)portefeuille in het verleden. Het disagio bestaande leningen heeft betrekking op de leningen die zijn overgenomen van Vestia (2020) en Omnia Wonen (2023) bij taakoverdracht in respectievelijk Pijnacker-Nootdorp en Den Haag. Deze kosten worden afgeschreven over de (resterende) looptijd van de contracten.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij-risico is geconcentreerd bij BNG en NWB. Dit is echter geen verhoogd risico, want de leningen zijn voor het grootste deel rentevast en de WSW-contracten voorzien niet in opeisbaarheid bij faillissement of surséance van de geldgever. Voor nieuwe leningen onder WSW-garantie zijn behalve BNG en NWB voldoende andere partijen actief op de markt van WSW-geborgde leningen. De leningen bij financiële instellingen (niet zijnde banken) zijn afgesloten bij vermogensbeheerders en verzekeringsmaatschappijen als Achmea, NN en Aegon.

Mitigerende maatregelen

Staedion ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van

extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Staedion over een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 25 miljoen. De te betalen rente bedraagt 1- maands Euribor plus 200 basispunten. Van dit krediet is afgelopen jaar diverse malen kortstondig gebruik gemaakt.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen, verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, overige langlopende schulden en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2023 € 2.121 miljoen (2022: € 1.801 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (inclusief interestderivaten), gebaseerd op actuele markttrente (gebaseerd op de 6-maands IRS) plus actuele kredietopslag. De marktwaarde van de leningenportefeuille (inclusief interestderivaten) op basis van discontinuïteit (excl. actuele kredietopslag) bedraagt € 2.265 miljoen (2022: € 1.894 miljoen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 2.004 miljoen (2022: € 1.868 miljoen).

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente verandert als gevolg van ontwikkelingen in de markttrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 15,8 jaar (2022: 14,2 jaar) en inclusief afgeleide instrumenten 16,63 jaar (2022: 15,2 jaar).

Rentederivaten

Staedion heeft haar renterisico's afgedekt door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten. Dit betreffen 9 payer renteswaps ('plain vanilla'). De resterende looptijd bedraagt <1 tot 37 jaar (jaar 2024-2061).

Ultimo 2023 heeft Staedion voor € 200 miljoen aan renteswaps met een totale reële waarde van € -/- 38,8 miljoen. Alle derivaten betreffen plain vanilla interest rate swaps waarbij Staedion een vaste rente betaalt van 3,855% tot 5,159% en een variabele rente, gebaseerd op Euribor, ontvangt.

27. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

Staedion vormt tezamen met Staedion Vastgoed Holding B.V. een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Elk der ondernemingen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken ondernemingen.

De volgende methodiek wordt gehanteerd wat betreft doorbelasting/toerekening van vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid: Omdat Staedion de gehele belastinglast draagt, worden alle (latente) belastingen opgenomen op het niveau van Stichting Staedion.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Aw voor de jaren 2024 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Aw heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen. Voor de toegelaten instellingen betekent dit

een tarief van circa € 3,14 per woongelegenheden en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2023 aan de corporatiesector geen heffing voor saneringssteun opgelegd (2022: nihil). Tevens is aangegeven dat corporaties geen rekening dienen te houden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2024 tot en met 2028. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten zouden deze verwachtingen op enig moment anders kunnen worden, waardoor het mogelijk is dat corporaties in de toekomst wel wordt gevraagd hiervoor weer een bedrag in te rekenen. Dit wordt nu echter niet verwacht.

Leaseverplichting

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operationele leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst- en verliesrekening verwerkt. De verplichtingen die hieruit voortvloeien van de op 31 december 2023 in gebruik zijnde voertuigen bedragen voor 2023 € 1,8 miljoen (2022: € 1,0 miljoen).

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Leasing	2023
Niet langer dan 1 jaar	0,5
Tussen 1 en 5 jaar	1,2
Langer dan 5 jaar	0,1
Totaal	1,8

Het bedrag van leasebetalingen dat is verwerkt als last in 2023 bedraagt € 0,6 miljoen (2022: € 0,5 miljoen).

Contracten licenties

Er zijn contracten inzake licenties ICT en bedrijfsmiddelen afgesloten tot een verplichting van circa € 4,7 miljoen (2022 : € 5,7 miljoen). De meeste licenties kennen een looptijd van < 1 jaar en/of zijn maandelijks en jaarlijks opzegbaar.

Licenties	2023
Niet langer dan 1 jaar	3,3
Tussen 1 en 5 jaar	1,4
Langer dan 5 jaar	-
Totaal	4,7

Erfpacht

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,2 miljoen per jaar (2022: € 0,2 miljoen). Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het deel van € 149.000 eeuwigdurend zonder einddatum. De contracten met einddatum hebben een verplichting op 31 december 2023 van € 0,8 miljoen.

Erfpachtverplichtingen	2023
Niet langer dan 1 jaar	-
Tussen 1 en 5 jaar	0,1
Langer dan 5 jaar	0,7
Totaal	0,8

Garanties

De door Staedion ten behoeve van derden afgegeven garanties bedragen per 31 december 2023 circa € 1,1 miljoen (2022: € 1,1 miljoen).

Wet ketenaansprakelijkheid

Staedion is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Staedion kan worden aangesproken is geschat op nihil (2022: nihil).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 126,2 miljoen (2022: € 75,5 miljoen). Grote nieuwbouwprojecten die hieronder vallen zijn: Schaloenstraat (€ 42,3 miljoen) en Steenzicht (€ 48,0 miljoen).

Onderhoudsprojecten

Met betrekking tot deze projecten zijn er reeds verplichtingen aangegaan voor € 1,9 miljoen (2022: € 3,8 miljoen). Dit bestaat voornamelijk uit gevelonderhoud en CV-installaties.

Aansprakelijkheidsverplichting

Staedion draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. Daarnaast is Staedion commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

Claims

Tegen Staedion zijn claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt mede op grond van ingewonnen juridisch advies aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Sinds 2021 is de obligoverplichting gewijzigd, als gevolg van de invoering van WSW's vernieuwde Strategisch Programma. Het vernieuwde Startegisch Programma kent een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen.

De obligoverplichting is onder te verdelen in een 'jaarlijks obligo' (= obligoheffing) en een 'gecommitteerd obligo' (= obligolening).

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor Staedion betreft dit voor 2024 maximaal € 6,7 miljoen. Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is.

Gecommitteerd obligo

De obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van WSW. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening 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 bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is

wel onderdeel van de onderpandratio. De obligolening wordt aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd.

Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast. Staedion heeft per ultimo 2023 een obligolening afgesloten bij NWB voor €47,9 miljoen (2022: € 46,5 miljoen). Ultimo 2023 is er niets getrokken op de obligolening.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023

(In duizenden euro's)

28. Huuropbrengsten	2023	2022
Netto huur	278.435	274.782
Af: Huurderving wegens leegstand	4.521	4.863
Totaal	273.914	269.919

In 2023 is de landelijk vastgestelde grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de cao-ontwikkeling en niet langer de inflatie. Daarmee wijzigt de maximale huurstijging per zelfstandige huurwoning met een gereguleerd contract naar 3,10%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2023 2,60%. De netto huur is door Staedion per 1 juli 2023 verhoogd met gemiddeld 2,45% (2022: 2,21%). De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen. De gerealiseerde totale huurstijging van de sociale zelfstandige woningen van Staedion over 2023, inclusief huurharmonisatie is 2,28%.

Netto huur per gemeente

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2023	2022
Delft	37	356
Leidschendam-Voorburg	478	470
Pijnacker-Nootdorp	13.496	13.402
Rijswijk	76	907
Den Haag	259.132	254.098
Westland	695	686
Totaal	273.914	269.919

Netto huur per bezit

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2023	2022
Zelfstandige wooneenheden	255.963	252.506
Onzelfstandige wooneenheden	5.333	5.163
Bedrijfsruimtes	9.281	9.004
Parkeergelegenheden	2.721	2.645
Overige eenheden	616	601
Totaal	273.914	269.919

29. Opbrengsten servicecontracten	2023	2022
Opbrengsten servicecontracten	16.602	18.413
Totaal	16.602	18.413

30. Lasten servicecontracten	2023	2022
Lasten servicecontracten	18.588	17.832
Toegerekende organisatiekosten	473	884
Totaal	19.061	18.716

De afname in de opbrengsten servicecontracten en toename in de lasten servicecontracten wordt voornamelijk veroorzaakt door de subsidieregeling TTB (Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen).

31. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2023	2022
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	109	249
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.563	3.219
Toegerekende organisatiekosten	17.069	15.724
Totaal	21.741	19.192

32. Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
Planmatig onderhoud	33.148	35.447
Mutatieonderhoud	16.148	15.297
Reparatie-/klachtenonderhoud	18.796	17.425
Toegerekende organisatiekosten	18.520	17.628
Totaal	86.612	85.797

De onderhoudslasten zijn ten opzichte van 2022 toegenomen met € 0,8 miljoen. De toename wordt voornamelijk veroorzaakt door prijsstijgingen.

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
Verhuurderheffing	-	17.046
Erfpacht	226	113
Zakelijke lasten	13.282	11.423
Heffing huurcommissie	183	48
Verzekeringen	1.121	1.137
Totaal	14.812	29.767

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, servicecontracten, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten.

Lonen en salarissen	2023	2022
Salarissen	25.228	23.821
Sociale lasten	4.294	4.103
Pensioenlasten	3.396	3.425
Overige personeelskosten	11.455	9.138
Totaal	44.373	40.487

De totale lonen en salarissen zijn toegenomen ten opzichte van 2022. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een toename van de salarissen door een toename in het gemiddeld aantal FTE in combinatie met een eenmalige uitkering. Anderzijds wordt dit veroorzaakt door een toename in de overige personeelskosten doordat meer gebruik is gemaakt van inhuur personeel dan in 2022.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal fte bij de toegelaten instelling 414 (exclusief ingehuurd personeel) (in 2022: 406).

De personeelsomvang (gemiddeld aantal fte's) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Personeelsbestand	2023	2022
Gemiddeld aantal fte's		
Wonen/verhuur	150	142
Onderhoud	123	124
Projectontwikkeling	15	15
Staf en financiën	69	67
Overige	57	58
Totaal	414	406

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte bieden en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds heeft een looptijd van onbepaalde tijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Indexatie geeft geen aanleiding tot premie-aanpassingen.
- Premiereductie of terugstorting vindt plaats indien en voor zover sprake is van een dekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft.
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de onderneming overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2023 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 128,8% (31 december 2022: 129,0%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfonds hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 127,1% (2022: 126,8%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen. Ultimo 2023 heeft het fonds geen reservetekort.

34. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2023	2022
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	14
Totaal	-	14

35. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.677	49.536
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.021	-49.804
Netto verkoopopbrengst	656	-268
Toegerekende organisatiekosten	-660	-215
Totaal	-4	-483

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-160	-1.193
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-109.521	-35.438
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	60	131
Totaal	-109.621	-36.500

De waardeverandering grond- en ontwikkelposities betreft de waardemutaties als gevolg van (her)taxatie van de grond- en ontwikkelposities. Zie ook de toelichting 6 'Overige voorraden'. De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie heeft betrekking op het doteren van de cumulatieve waardeverandering en de voorziening voor onrendabele investeringen voor nieuwbouw- en verbeterprojecten.

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
DAEB-vastgoed in exploitatie	-291.674	-417.408
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-38.969	-61.448
Totaal	-330.643	-478.856

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen), die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar toelichting 2 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie'.

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2023	2022
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	270	-463
Waardeveranderingen verplichting uithoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-189	324
Totaal	81	-139

39. Opbrengsten overige activiteiten	2023	2022
Vergoedingen administratie	45	43
Overige	886	634
Totaal	931	677

40. Kosten overige activiteiten	2023	2022
Kosten overige activiteiten	3.045	2.227
Toegerekende organisatiekosten	1.061	805
Totaal	4.106	3.032

41. Overige organisatiekosten	2023	2022
Totale organisatiekosten	50.543	46.168
Af: toegerekende organisatiekosten Servicecontracten	473	884
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	17.069	15.724
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	18.520	17.628
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	1.061	805
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	660	215
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	9.766	8.588
Toegerekende organisatiekosten overige	2.994	2.324
Bijdrageheffing Aw	191	186
Obligoheffing WSW	2.549	871
Kosten overige organisatiekosten	57	42
Totaal	5.791	3.423

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, servicecontracten, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. De totale organisatiekosten zijn ten opzichte van vorig jaar toegenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de organisatiekosten als gevolg van meer ingeleend personeel en meer automatiseringskosten. Daarnaast is de obligoheffing van het WSW toegenomen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2023	2022
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.028	3.174
Totaal	3.028	3.174

Deze kosten zijn verwerkt in de toegerekende organisatiekosten.

42. Leefbaarheid	2023	2022
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	2.188	2.851
Mens gerelateerde leefbaarheid	872	-242
Toegerekende organisatiekosten	9.766	8.588
Totaal	12.826	11.197

43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	2022
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	924	924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.408	4.456
Overige rentebaten	614	60
Totaal	5.946	5.440

44. Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	2022
Rente kredietinstellingen en payerswaps	53.494	49.849
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	1.079	1.284
Overige rentelasten	816	758
Totaal	55.389	51.891

45. Belastingen

Staedion vormt samen met Staedion Vastgoed Holding B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor Staedion geldende fiscale faciliteiten.

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Mutatie latente belastingen		
Mutatie door tariefsaanpassing VPB	-	-
Mutatie door oprenting	107	-31
Dotatie of vrijval van		
• Afschrijvingspotentieel onroerend goed in exploitatie	1.773	49
• Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-137	205
• Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
• Overige voorzieningen	10	-134
• Compensabele verliezen	-	-
• Leningen- en derivatenportefeuille	-461	1.096
• Fiscale onderhoudsvoorziening	-	-
	1.292	1.185
Acute belastingen		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-23.178	-15.142
Totaal	-21.886	-13.957

De berekening van de vennootschapsbelasting huidig boekjaar is als volgt:

	2023
Resultaat vóór belastingen binnen de fiscale eenheid	-362.653
Bij	
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	441.479
Fiscaal niet-aftekbare rentelasten	25.678
Fiscaal hogere AK- en rentetoerekening aan projecten	1.650
Fiscaal per saldo afschrijving op (dis)agio leningen O/G	1.324
Fiscale correctie commerciële afschrijvingen	105
Fiscale correctie deel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.400
Fiscaal beperkt aftrekbare gemengde kosten	95
	471.731
Af	
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-14.709
Fiscale afschrijvingen onroerend goed in exploitatie	-1.519
Fiscaal geen waardering VOV-woningen	-790
Dotatie fiscale herinvesteringsreserve	-2.170
	-19.188
Belastbare winst over 2023	89.890
Af: te verrekenen verliezen	-
Belastbaar bedrag 2023	89.890

	2023	
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2023		
19,0% over € 200.000	38	
25,8% over het meerdere van € 200.000	23.140	
	23.178	
Af: reeds voldaan op voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2023	-10.744	
Te betalen vennootschapsbelasting 2023	-12.434	
Belastingdruk over het fiscaal resultaat (belastbaar bedrag)	25,8%	
Belastingdruk over het commercieel resultaat	-6,4%	
Effectieve belastingdruk		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	23.178	
Mutatie latente belastingen	-1.292	
Totale belastinglast	21.886	
Effectieve belastingdruk	-6,0%	
Verklaring effectieve belastingdruk		
Resultaat vóór belastingen	-362.653	
Lokale belastingtarief		25,8%
Winstbelasting op basis van het lokale belastingtarief	93.565	25,8%
Impact niet opnemen latente tijdelijke verschillen	-105.386	-29,1%
Impact waarden tegen contante waarde	-10.182	-2,8%
Impact niet-aftrekbare kosten	95	0,0%
Impact tariefopstapje	22	0,0%
Totaal	-21.886	-6,0%

De belastbare winst en het belastbaar bedrag over 2023 zal naar verwachting uitkomen op € 89,9 miljoen, waarover Staedion € 23,2 miljoen aan vennootschapsbelasting 2023 verschuldigd is.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belasting in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. De lagere effectieve belastingdruk wijkt daardoor af van het gemiddelde wettelijke belastingtarief. Tot slot wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en -verplichtingen die voortvloeien uit wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Staedion een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de Belastingdienst. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de Belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2023 en belastinglatenties, zoals opgenomen in deze jaarrekening, zullen afwijken.

Op basis van onze huidige inzichten zal de belastingdruk de komende jaren alleen maar toenemen. De in de winst- en verliesrekening opgenomen belastinglast is ten opzichte van vorig jaar als gevolg van afschaffing van de verhuurderheffing gedaald naar € 36,5 miljoen (2022: € 48,5 miljoen). Uitgedrukt in maanden huuropbrengsten is de belastinglast gedaald van 2,15 maanden in 2022 naar 1,59 maanden in 2023. Zonder het effect van afschaffing van de verhuurderheffing is de belastinglast gestegen van 1,18 maanden in 2022 naar 1,59 maanden in 2023.

Belastingdruk

Belastingdruk	2023	2022
Vennootschapsbelasting	23.178	15.142
Verhuurderheffing	-	21.863
Zakelijke lasten	13.333	11.475
Totale belastingen	36.511	48.480
Huuropbrengsten (fiscale eenheid)	275.145	271.121
Belastingdruk als percentage van de huuropbrengsten	13,3%	17,9%
Belastingdruk in maanden huur	1,59	2,15

De verhuurderheffing betreft de afgedragen verhuurderheffing exclusief verminderingen wegens gerealiseerde investeringen in nieuwbouw, transformatie en verduurzaming. De zakelijke lasten hebben betrekking op de in het boekjaar betaalde onroerendzaakbelasting (OZB), waterschapsheffingen en rioolrechten.

Bij de bepaling van de belastingdruk is geen rekening gehouden met de in het boekjaar afgedragen omzetbelasting, overdrachtsbelasting en loonbelasting.

46. Resultaat deelnemingen	2023	2022
Resultaat Staedion Vastgoed Holding B.V.	241	-2.760
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	-3	-2
Resultaat WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	-	-6
Totaal	238	-2.768

47. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

De in het kasstroomoverzicht verantwoorde kasstromen benaderen over het algemeen de bedragen, zoals opgenomen in de winst- en verliesrekening. Een aantal posten in de winst- en verliesrekening bevatten ook niet-kasstromen die niet terugkomen in het kasstroomoverzicht, zoals mutatie voorziening dubieuze debiteuren, de kostprijs/boekwaarde van het verkochte vastgoed, de waardeveranderingen van het vastgoed, de afschrijvingen op de materiële vaste activa, de mutatie op de latente belastingen, het resultaat deelnemingen en het resultaat aandeel derden. Tussen kosten en kasstromen kan daarbij een verschil optreden tussen moment betaling en vastlegging, wat tevens het geval is bij voorzieningen en vooruitbetaalde bedragen.

48. Transactie met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Staedion en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met Staedion. Dit betreffen onder meer de relaties tussen Staedion en haar verbindingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben

zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt Staedion goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin Staedion een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties zijn op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met transacties met derden.

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder toelichting 52.

49. Stichting Woonwagenlocaties

In 1998 hebben de Haagse corporaties het eigendom en het beheer van een aantal woonwagenstandplaatsen overgenomen van de gemeente Den Haag. De corporaties, Stichting Staedion en Haag Wonen, hebben het beheer en onderhoud van de standplaatsen ondergebracht in de gezamenlijke Stichting Woonwagenlocaties. Deze stichting heeft de uitvoering van het beheer (en de administratie) aan een gespecialiseerd bedrijf uitbesteed. De corporaties zijn alleen eigenaar van de standplaatsen, niet van de woonwagens. Deze zijn in eigendom van de bewoners of van de gemeente. Het aandeel van Stichting Staedion is op basis van het aantal standplaatsen en bedraagt 57%. De bestuurders van de deelnemende corporaties vormen het bestuur. De stichting heeft geen personeel in dienst.

50. Honoraria van de onafhankelijke accountant

De volgende honoraria van de externe accountant zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Staedion, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert (ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht), een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	Accountants	Overig accountants netwerk	Totaal
In duizenden euro's	2023	2023	2023
Onderzoek van de jaarrekening	291	-	291
Andere assuranceopdrachten	38	-	38
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	329	-	329

	Accountants	Overig accountants netwerk	Totaal
In duizenden euro's	2022	2022	2022
Onderzoek van de jaarrekening	278	-	278
Andere assuranceopdrachten	36	-	36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	314	-	314

51. Gebeurtenissen na balansdatum

Wijzigingen beleidswaarde

Corporaties werken voor de waardering van vastgoed met een wettelijk vastgesteld kader van een marktwaarde en een daarvan afgeleide beleidswaarde. In 2022 is een evaluatieonderzoek uitgevoerd en zijn verbetervoorstellen aangedragen. Het resultaat is een gewijzigde methodiek voor bepaling van de beleidswaarde en marktwaarde. De wijzigingen in de bepaling van de marktwaarde gaan van kracht vanaf verslagjaar 2025. De wijzigingen in de bepaling van de beleidswaarde gaan van kracht met de prognose informatie (dPi) voor

2024. Vanuit een eerste doorrekening van Finance Ideas zorgt dit voor een 13% hogere beleidswaarde dan in de huidige methodiek.

Eenmalige huurverlaging

In februari 2023 is het wetsvoorstel Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen aangenomen. Met dit wetsvoorstel hebben de huurders met een huurprijs boven de € 575,03 (prijspeil 2023) en een laag inkomen (op basis van het geregistreerd verzamelinkomen 2021) per 1 juli 2023 een huurverlaging gekregen. Tot en met 30 december 2024 kunnen huurders waarbij na 2021 het inkomen is gedaald zelf een huurverlaging aanvragen voor zover ze nog niet eerder een huurverlaging hebben gehad. Hier is geen rekening mee gehouden in de marktwaarde en beleidswaarde 2023, de verwachting is dat dit maar enkele aanvragen zullen zijn die geen materiele invloed hebben op het geheel.

52. Toelichting bezoldiging bestuurders en commissarissen

Staedion valt onder de reikwijdte van de WNT en voor Staedion is Titel 9 boek 2 BW van toepassing. Staedion maakt gebruik van de vrijstelling om de bezoldigingsgegevens van de bestuurders en commissarissen als bedoeld in artikel 2:383 eerste lid BW achterwege te laten.

Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Staedion. Het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H is van toepassing. Voor Staedion betekent dit een bezoldigingsmaximum in 2023 van € 223.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	G.J. van Herk
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.679
Beloningen betaalbaar op termijn	21.311
Subtotaal	222.990
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	222.990
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2022	
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	196.987
Beloningen betaalbaar op termijn	19.005
Subtotaal	215.992
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000
Totaal bezoldiging 2022	215.992

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Dhr. R. Steenbeek	Dhr. P. ten Kroode	Dhr. R. Steenbeek
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 8/1	9/1 – 31/12	9/1 - 30/6
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	690	30.770	9.984
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	733	32.717	10.570
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	690	30.770	9.984
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2022			
Functiegegevens	Voorzitter	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	9/9 – 31/12	n.v.t.	1/1 - 8/9
Totale bezoldiging	8.933	n.v.t.	13.169
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.119	n.v.t.	14.854

Bedragen x € 1	Mevr. C. Rombouts	Dhr. B. Vukicevic	Mevr. A. van Gorsel
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	21.065	21.065	21.065
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	21.065	21.065	21.065
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2022			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	19.150	19.150	19.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	21.600	21.600

Bedragen x € 1	Mevr. M. Hermans	Mevr. H. van Buren	Dhr. L.H. Kok
Functiegegevens	Lid	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/8 en 5/9 - 31/12	1/8 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	20.834	8.830	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.056	9.348	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	20.834	8.830	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2022			
Functiegegevens	Lid	n.v.t.	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	n.v.t.	1/1 - 8/9
Totale bezoldiging	19.150	n.v.t.	19.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	n.v.t.	22.281

Gescheiden balans per 31 december 2023

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa

Vaste activa	DAEB 31-12-23	DAEB 31-12-22	Niet-DAEB 31-12-23	Niet-DAEB 31-12-22
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	20.596	21.902	-	-
Totaal materiële vaste activa	20.596	21.902	-	-
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	5.160.181	5.232.772	-	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	929.203	954.363
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	5.555	5.759
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	33.372	105.995	35.437	-
Totaal vastgoedbeleggingen	5.193.553	5.338.767	970.195	960.122
Financiële vaste activa				
Interne lening	284.478	284.478	-	-
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	646.842	683.237	-	-
Deelnemingen	-	-	63.158	62.920
Overige vorderingen	20.750	20.305	-	-
Totaal financiële vaste activa	952.070	988.020	63.158	62.920
Totaal vaste activa	6.166.219	6.348.689	1.033.353	1.023.042

Vlottende activa	DAEB 31-12-23	DAEB 31-12-22	Niet-DAEB 31-12-23	Niet-DAEB 31-12-22
Voorraden				
Overige voorraden	479	450	386	542
Totaal voorraden	479	450	386	542
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.719	1.883	1.094	916
Overheid	205	198	37	36
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.963	9.516	353	1.735
Overige vorderingen	586	835	143	202
Overlopende activa	11.475	12.705	170	200
Totaal vorderingen	15.948	25.137	1.797	3.089
Liquide middelen	7.961	12.667	194	46.569
Totaal vlottende activa	24.388	38.254	2.377	50.200
Totaal activa	6.190.607	6.386.943	1.035.730	1.073.242

Passiva

	DAEB 31-12-23	DAEB 31-12-22	Niet-DAEB 31-12-23	Niet-DAEB 31-12-22
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	3.637.285	4.166.415	499.677	618.895
Overige reserves	746.572	678.697	183.560	118.907
Resultaat boekjaar	-384.780	-461.255	-36.395	-54.565
Totaal eigen vermogen	3.999.077	4.383.857	646.842	683.237
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	61.273	2.484	7.335	14.123
Voorziening latente belastingverplichtingen	19.424	20.480	3.498	3.734
Overige voorzieningen	1.233	1.185	1.875	1.869
Totaal voorzieningen	81.930	24.149	12.708	19.726
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.929.827	1.795.119	71.725	74.141
Interne lening	-	-	284.478	284.478
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht	-	-	4.778	5.010
Overige schulden	440	374	1.028	1.015
Totaal langlopende schulden	1.930.267	1.795.493	362.009	364.644
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	52	311	10	57
Schulden aan kredietinstellingen	118.535	120.835	-	-
Schulden aan leveranciers	16.299	9.778	2.935	1.783
Schulden aan deelnemingen	-	-	844	30
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.203	11.902	2.613	1.224
Overlopende passiva	35.244	40.618	7.769	2.541
Totaal kortlopende schulden	179.333	183.444	14.171	5.635
Totaal passiva	6.190.607	6.386.943	1.035.730	1.073.242

Gescheiden winst- en verliesrekening over 2023

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's)

	DAEB 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2023	Niet-DAEB 2022
Huuropbrengsten	228.338	225.435	45.576	44.484
Opbrengsten servicecontracten	14.761	16.314	1.841	2.099
Lasten servicecontracten	-15.697	-15.647	-3.364	-3.069
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-18.682	-16.268	-3.059	-2.924
Lasten onderhoudsactiviteiten	-74.545	-81.404	-12.067	-4.393
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.666	-27.209	-2.146	-2.558
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	121.509	101.221	26.781	33.639
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	14
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	14
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.929	17.250	3.748	32.286
Toegerekende organisatiekosten	-577	-187	-83	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.262	-18.066	-3.759	-31.738
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	90	-1.003	-94	520
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-95.813	-21.315	-13.808	-15.185
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-291.674	-417.408	-38.969	-61.448
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	81	-139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-387.487	-438.723	-52.696	-76.772

	DAEB 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2023	Niet-DAEB 2022
Opbrengsten overige activiteiten	566	354	365	323
Kosten overige activiteiten	-3.298	-2.342	-808	-690
Nettoresultaat overige activiteiten	-2.732	-1.988	-443	-367
Overige organisatiekosten	-5.398	-3.090	-393	-333
Leefbaarheid	-12.826	-11.197	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.506	2.969	2.440	2.471
Rentebaten interne lening	8.506	8.506	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-55.007	-51.580	-382	-311
Rentelasten interne lening	-	-	-8.506	-8.506
Saldo financiële baten en lasten	-42.995	-40.105	-6.448	-6.346
Resultaat voor belastingen	-329.839	-394.885	-33.293	-49.645
Belastingen	-18.546	-11.805	-3.340	-2.152
Resultaat deelnemingen	-36.395	-54.565	238	-2.768
Resultaat na belastingen	-384.780	-461.255	-36.395	-54.565

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2023

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's)

	DAEB 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2023	Niet-DAEB 2022
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huren	231.281	227.814	46.163	44.953
Vergoedingen (servicecontracten)	19.056	16.148	2.377	2.162
Overige bedrijfsontvangsten	1.649	1.635	354	678
Rente-ontvangsten	4	75	1	15
Saldo ingaande kasstromen	251.990	245.672	48.895	47.808
Uitgaven				
Erfpacht	-233	-9	-144	-1
Personeelsuitgaven	-27.485	-26.841	-5.487	-5.296
Onderhoudsuitgaven	-58.509	-66.326	-9.822	-2.101
Betaalde servicecontracten	-14.879	-15.107	-3.219	-2.993
Overige bedrijfsuitgaven	-32.498	-26.229	-6.487	-5.176
Rente-uitgaven	-52.132	-48.489	-350	-284
Rente interne lening	8.506	8.506	-8.506	-8.506
Sectorspecifieke heffing	-2.740	-186	-	-
Verhuurderheffing	-	-16.325	-	-909
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.102	-2.732	-	-
Vennootschapsbelasting	-12.070	-9.845	-2.173	-1.795
Saldo uitgaande kasstromen	-195.142	-203.583	-36.188	-27.061
Kasstroom uit operationele activiteiten	56.848	42.089	12.707	20.747

	DAEB 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2023	Niet-DAEB 2022
(Des)investeringsactiviteiten				
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.942	17.161	3.772	32.119
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	-	-	113	312
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	1.942	17.161	3.885	32.431
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-72.356	-63.302	-55.707	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-50.190	-69.757	-6.386	-7.705
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-74.148	-335	-860	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Investeringen overig	-2.287	-2.062	-	-
Externe kosten bij verkoop	-7	-45	-14	-84
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-198.988	-135.501	-62.967	-7.789
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-197.046	-118.340	-59.082	24.642
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	7
Ontvangsten overig (o.a. mutatie margin call)	22.300	55.384	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig (o.a. mutatie margin call)	-22.592	-19.737	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-292	35.647	-	7
Kasstroom uit (des)investeringen	-197.338	-82.693	-59.082	24.649

	DAEB 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2023	Niet-DAEB 2022
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe geborgde leningen	259.185	185.000	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Aflossing interne lening	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-123.401	-149.715	-	-
Aflossing interne lening	-	-	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	135.784	35.285	-	-
Mutatie liquide middelen				
Wijziging kort geld mutaties	-	-	-	-
Aansluiting liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	12.667	17.986	46.569	1.173
Liquide middelen per 31 december	7.961	12.667	194	46.569
Mutatie liquide middelen	-4.706	-5.319	-46.375	45.396

Den Haag, 21 mei 2024

Het bestuur

Dhr. G.J. van Herk

Bestuursvoorzitter

De raad van commissarissen

Dhr ir. drs. P.A.N. ten Kroode

Voorzitter

Mw. drs. A. van Gorsel

Mw. prof. dr. ir. M. Hermans

Mw. C. Rombouts RA

Dhr. B. Vukicevic MBA

Mw. M.H. van Buren



**Overige
gegevens**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Staedion

Verklaring over de jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Staedion ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit bestuursverslag opgenomen jaarrekening 2023 van Stichting Staedion te Den Haag gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2023;
- de winst-en-verliesrekening over 2023; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

NLE00024282.1.1

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, www.pwc.nl

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226365), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene inkoopvoorwaarden die ook zijn gedeponieerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Staedion 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 assuranceopdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Staedion is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Den Haag. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en het frauderisico ten aanzien van vastgoedgerelateerde inkoop.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Staedion. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.

Stichting Staedion - NLE00024282.1.1

Pagina 2 van 15

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €62,9 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €5,8 miljoen.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- Fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€62,9 miljoen
Specifieke materialiteit	€5,8 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Staedion. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2023.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

Stichting Staedion - NLE00024282.1.1

Pagina 3 van 15

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €3,1 miljoen aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €0,3 miljoen aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Staedion maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Staedion maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Staedion en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf 5.3.3 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Stichting Staedion - NLE00024282.1.1

Pagina 4 van 15

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode, klokkenluidersregeling en de GRC-rapportages, en voor zover wij dat noodzakelijk achten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het (financieel) management (waaronder de internal auditor) en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p><i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i></p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen; 	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's *Controlewerkzaamheden en observaties*

- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkomsten via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling

Stichting Staedion kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkomsten die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichhouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzingen vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkomsten.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkomsten onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkomsten.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde</p> <p><i>Paragraaf 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de daarbij horende grondslagen</i></p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2023 €6.089 miljoen.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd.</p>

Kernpunten

Voor deze waardering past Stichting Staedion de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn geëvalueerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde deskundige hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd. Bij het uitvoeren en evalueren van deze analyses hebben wij gebruik gemaakt van onze eigen vastgoedtaxateur.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde deskundige aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Kernpunten

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie *Paragraaf 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Staedion de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Staedion, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Deze betreffen het verondersteld door-exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudsnorm en het aanvullen en het gebruik van de beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Staedion baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening. Door de schattingonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Stichting Staedion - NLE00024282.1.1

Pagina 9 van 15

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Staedion en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2023 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Staedion worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Kernpunten

Fiscale positie voor de vennootschapsbelasting *Paragraaf 15 – voorziening latente belastingverplichtingen*

De aangiftes vanaf verslagjaar 2018 zijn nog niet definitief vastgesteld door de Belastingdienst. In de belastinglast voor de verslagjaren waarvan de aangiftes nog niet zijn vastgesteld, zijn standpunten ingenomen die nog niet met de Belastingdienst zijn afgestemd. Het uitgangspunt dat het meest van belang is voor de fiscale positie in de jaarrekening 2023 is de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening.

Het is niet zeker dat de Belastingdienst door Stichting Staedion gehanteerde uitgangspunten zal honoreren, hetgeen zou kunnen leiden tot correcties in de belastinglast voor de verslagjaren waarvan de aangiftes nog niet zijn vastgesteld. Hierdoor zou het definitieve fiscale resultaat kunnen afwijken van de posities (latente belastingen) die in de jaarrekening zijn verwerkt.

Stichting Staedion heeft de pleitbaarheid en de redelijkheid van de fiscale uitgangspunten in samenwerking met een belastingadviseur onderbouwd op basis van vigerende wet- en regelgeving.

Gezien deze schattingen die inherent zijn aan het bepalen van de fiscale posities in de jaarrekening en de potentiële impact hiervan hebben wij dit als kernpunt van onze controle geïdentificeerd.

Stichting Staedion - NLE00024282.1.1

Pagina 10 van 15

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Onze controle start bij de risicoanalyse. Wij hebben kennisgenomen van de gehanteerde fiscale uitgangspunten zoals verwoord in het door Stichting Staedion, samen met haar externe fiscaal adviseur, opgestelde fiscale memo.

Vervolgens hebben wij de in het fiscale memo opgenomen cijfermatige informatie aangesloten met de financiële administratie en de meest recent ingediende aangifte vennootschapsbelasting.

Wij hebben de uitgangspunten die het bestuur heeft gehanteerd en verwoord in het fiscale memo getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. Hierbij hebben wij met name aandacht gehad voor de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening.

Wij hebben, in samenwerking met onze specialist op het gebied van vennootschapsbelasting, de pleitbaarheid van deze standpunten getoetst. Naar onze inschatting zijn de door het bestuur gehanteerde standpunten pleitbaar en redelijk.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is aan de verwerking van de fiscale positie in overeenstemming met de genoemde uitgangspunten. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen.

Wij kunnen ons vinden in de schattingen en oordelen die zijn gemaakt om de positie in de jaarrekening te bepalen. Ook hebben wij vastgesteld dat de met de fiscale positie samenhangende schattingen zijn toegelicht in de jaarrekening van Stichting Staedion. Wij kunnen ons vinden in deze toelichting.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen 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, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan 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 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en die op grond van Titel 9 boek 2 BW is vereist voor de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2019 benoemd als externe accountant van Stichting Staedion door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van vijf jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, 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.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 50 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.



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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Rotterdam, 22 mei 2024
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

Stichting Staedion - NLE00024282.1.1

Pagina 13 van 15



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 van Stichting Staedion

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. 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.
- 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. 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. 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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.

Stichting Staedion - NLE00024282.1.1

Pagina 14 van 15



In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie 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 raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Staedion stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting actief te zijn.

Colofon

Dit is een uitgave van

Staedion

Koningin Julianaplein 2
Postbus 40406
2504 LK Den Haag
staedion.nl

Teksten

Staedion
Janneke van Bommel

Ontwerp, productie en illustraties

Ontwerpwerk