

# Jaarverslag 2005



## Jaarverslag 2005

Vereniging Staedion  
Guntersteinweg 377  
Postbus 40406  
2504 LK Den Haag  
Telefoon (070) 376 77 00  
Fax (070) 376 77 10  
E-mail [info@staedion.nl](mailto:info@staedion.nl)

Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Haaglanden  
Handelsregister 27070802  
Instellingsnummer MVR0M L1768  
Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen (NRV) 15809  
BTW-nummer 8086.35.293.B01  
Aangesloten bij:  
- Aedes Vereniging van Woningcorporaties  
- Aedex  
- Corpovenista  
- Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden  
Houder KWH-Huurlabel sinds 2003

# Inhoud

Voorwoord	4
Verslag door de Raad van Commissarissen	5
De vereniging	9
<b>1. Wijkvernieuwing en verkoop</b>	<b>11</b>
Overzicht wijkvernieuwing en verkoop	11
Verkoop van bestaande huurwoningen	11
Verkoop van nieuwe woningen	11
Vernieuwing van de wijken	11
Househopping	16
<b>2. Maatschappelijke prestaties</b>	<b>17</b>
Financiële impact van maatschappelijke prestaties	17
Sociaal Beheer	17
Wonen en zorg	19
<b>3. Betrokken bij klant</b>	<b>21</b>
Productontwikkelingen	21
Verhuuractiviteiten	21
Onderhoud woningbezit	25
Woningbezit en waardeontwikkeling	26
Doelgroepen van beleid	26
VVE Beheer	28
Bedrijfsmatig onroerend goed	28
Communicatie	29
Identiteit en Branding Mariahoeve	29
<b>4. Betrokken bij stad en regio</b>	<b>30</b>
Duurzaam bouwen	30
Milieu	30
Sponsoring	31
<b>5. Staeds beter</b>	<b>32</b>
Overleg met klanten	32
Kwaliteit	32
Personeel	33
OR	35

<b>6. Financiën</b>	36
Financieel beleid en risicobeheersing	36
Jaarresultaat	36
Leningen	37
WSW	38
Beleggingen	38
Financiële continuïteit	38
Verbintenissen	39
Verklaring van het Bestuur	41
Verklaring van de Raad van Commissarissen	41
<b>Rapport van bevindingen</b>	42
<b>Kengetallen</b>	44
<b>Jaarrekening 2005</b>	47
Geconsolideerde balans per 31 december 2005	48
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	50
Toelichting op balans en winst- en verliesrekening	51
Toelichting op de balansposten	55
Toelichting op de posten in de winst- en verliesrekening	66
Kasstroomoverzicht	72
Overige gegevens	73
Enkelvoudige balans per 31 december 2005	74
Enkelvoudige winst- en verliesrekening	76
Toelichting op enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	77
Accountantsverklaring	78

## Voorwoord

In 2005 ben ik in de laatste maand van het jaar aangetreden als algemeen directeur. Om die reden leest u op deze plek geen terugblik. Ik maak liever van de gelegenheid gebruik om vooruit te kijken. Zes jaar na de fusie waaruit Staedion is ontstaan, kan worden vastgesteld dat onze organisatie stevig op haar benen staat, rijk bedeed met ambitie en talent. Nu is de tijd aangebroken om onze taak als grote corporatie met hernieuwde energie op te pakken.

De komende jaren staan voor Staedion in het teken van groei. Er zijn verschillende strategieën om die groei te bereiken: we zullen woningen en complexen aankopen, zoeken naar nieuwe vormen van samenwerking en zelf woningen bouwen. We zijn op dit moment goed vertegenwoordigd in twee grote herstructureringsprojecten in Transvaal en Zuidwest. In beide wijken leveren we een belangrijke kwaliteitsimpuls, maar het aantal woningen in ons bezit neemt er af.

Om de groei te herstellen, willen we jaarlijks 1.000 nieuwe woningen opleveren, waarvan minimaal de helft in de huursector. Dankzij de herstructurering in Den Haag liggen we rond 2007-2008 op koers. Daarna zullen we, in concurrentie met de markt, op zoek moeten naar nieuwe locaties in zowel de Haagse als Leidse regio.

Groei alleen is niet voldoende. We moeten tegelijkertijd de kosten van onze bedrijfsvoering terugdringen en onze organisatie slagvaardiger maken. Onze processen moeten commercieel concurrerend worden. Daarvoor is ondernemingszin nodig, gemotiveerd personeel met een hoge mate van eigen verantwoordelijkheid.

De combinatie van groei en kostenbeheersing is noodzakelijk om een goed rendement te kunnen behalen. Niet om dat rendement vervolgens uit te keren aan aandeelhouders, zoals gebruikelijk in de commerciële wereld, maar om het te laten terugkeren in de maatschappij. Bijvoorbeeld in de vorm van betaalbare huren, activiteiten voor specifieke doelgroepen of investeringen in leefbaarheid en veiligheid.

Ik maak graag van de gelegenheid gebruik om onze medewerkers, onze relaties en de Raad van Commissarissen te bedanken. Dankzij hun inzet en adviezen is in 2005 mede de basis gelegd voor de ambities die ik hier beschrijf. Ik reken erop dat we onze samenwerking in de komende jaren voortzetten.

Henk Jagersma  
algemeen directeur

## Verslag door de Raad van Commissarissen

De Raad heeft zijn toezichthoudende en adviserende taak verricht, uitgaande van de missie van Staedion. De missie van Staedion is om te werken aan een veilige en leefbare stad. Daarbij gaat het niet alleen om goede huisvesting maar, breder, om een goed woonmilieu. Leefbare, veilige wijken, evenwichtig samengesteld met een goede woonkwaliteit.

Randvoorwaarde hierbij is dat er voldoende geïnvesteerd wordt in woningbouw en herstructurering. Daarnaast is het toewijzen van deze woningen aan de juiste doelgroepen van belang om een balans te vinden in de nieuwe wijken en in vraag- en aanbodverhoudingen.

Maatschappelijke ontwikkelingen vragen aan de interne toezichthouder zich verder te professionaliseren en kritisch toe te zien op het waarmaken van de missie, visie en doelstellingen. 'De Raad van Toezicht (bij ons de Raad van Commissarissen) moet bewaken dat de prestaties op een effectieve, financieel verantwoorde en rechtmatige wijze worden geleverd.'

Dit is de opvatting van minister Dekker in haar brief 'Beleidsvisie toekomst van woningcorporaties' van 12 december 2005 aan de Tweede Kamer. De Raad van Commissarissen van Staedion onderschrijft deze zienswijze en wil dit gedachtegoed nog nadrukkelijker verankeren in haar rol van interne toezichthouder. De Raad conformeert zich dan ook aan de Nederlandse Corporate Governance Code (hierna de Code genoemd). De principes en best-practice-bepalingen uit de Code worden door de Raad en het bestuur onderschreven. Aan vele best-practice-bepalingen uit de Code voldoet Staedion reeds.

De Raad gebruikt het jaar 2006 om de Code zoveel mogelijk integraal te verankeren in haar rol van interne toezichthouder. De Raad van Commissarissen onderschrijft daarmee de wenselijkheid van transparantie in bestuur, toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders.

### Taak, werkwijze en samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad houdt toezicht op het beleid van het bestuur, op de werking en integriteit van de interne controle- en risico-beheersingsystemen en –procedures en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Verder adviseert de Raad het bestuur. De Raad gaf vooraf goedkeuring aan een aantal (materiële) besluiten van het bestuur.

- De leden van de Raad ontvangen geen bezoldiging die gekoppeld is aan de financiële prestaties van de corporatie.
- Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de vereniging Staedion. Ze hebben geen overlappings met andere bestuursfuncties en zijn in het verleden niet in dienst van Staedion geweest. De leden onderhouden ook geen directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van de vereniging. Geen van de Commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad. In 2005 vonden er geen transacties plaats waarbij sprake was van (mogelijk) tegenstrijdige belangen. De vereniging verstrekt geen leningen of garanties aan haar Commissarissen.
- Bij de werving van nieuwe leden van de Raad wordt een profielschets gebruikt.
- In de Raad zijn deskundigheden verzameld op de terreinen financiën, gezondheidszorg, volkshuisvesting en het sociaal maatschappelijke.
- De taken binnen de Raad zijn verdeeld naar onderstaande aandachtsvelden:
  - volkshuisvestelijk/bouwwereld;

- organisatiekundig, inclusief sociale verhoudingen/bedrijfskundig juridisch;
  - marketing en commerciële dienstverlening;
  - projectontwikkeling/commercieel vastgoed;
  - financieel/economisch;
  - 'beleidsvisie toekomst van woningcorporaties' zorgsector.
- De Raad kent een remuneratiecommissie.

De Raad van Commissarissen van Staedion bestaat uit acht leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en voor maximaal een zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. Gedurende het jaar 2005 is de Raad van Commissarissen niet van samenstelling veranderd.

De Raad van Commissarissen is per 31 december 2005 als volgt samengesteld:

- De heer J. van der Loo (1935), voorzitter, gepensioneerd rector van een scholengemeenschap. De heer van der Loo is tevens bestuurslid van een schoolbegeleidingsdienst. Hij is aftredend in 2007 en niet herkiesbaar.
- De heer ir. P. van Veen (1952), vice-voorzitter, leidinggevend ambtenaar bij het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Hij is aftredend in 2006 en niet herkiesbaar.
- De heer mr. ing. A.T. Alderliesten (1954), directeur bij MAB, onderdeel van Bouwfonds. De heer Alderliesten is ook commissaris bij woningcorporatie Maasanker. Hij is aftredend in 2008 en niet herkiesbaar.
- De heer ing. J.A. Bakker (1937), gepensioneerd manager bij de HTM. De heer Bakker is tevens lid van de Raad van Commissarissen van de Algemene Stichting Bejaardenzorg. Hij is aftredend in 2008 en niet herkiesbaar.
- Mevrouw drs. S. Hietbrink (1956), is senior consultant bij Pentascope. Mevrouw Hietbrink is ook bestuurslid bij Margaret Mead Filmproducties in Amsterdam. Zij is aftredend in 2007 en niet herkiesbaar.
- De heer L.C. Keers (1933), gepensioneerd hoofdambtenaar van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW). Hij is aftredend in 2008 en niet herkiesbaar.
- De heer J.C. Overmeijer (1945), gemeentelijk manager van het openbaar lager onderwijs in Den Haag. De heer Overmeijer is tevens actief in de sportwereld waar hij vele bestuurlijke functies bekleedde. Hij is aftredend in 2006 en niet herkiesbaar.
- De heer drs. R.L.J.M. Scheerder (1945), bestuurder in de gezondheidszorg en besteedt daarin een reeks van neven-functies. Hij is tevens lid van de Provinciale Staten in Zuid-Holland. De heer Scheerder is aftredend/herkiesbaar in 2007.

Twee Commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie, dit zijn de heer drs. R.L.J.M. Scheerder en de heer L.C. Keers.

## **Verzekeringen**

Staedion heeft risico's die betrekking hebben op eigendommen en aansprakelijkheid, verzekerd bij gevestigde verzekeringsmaatschappijen.

## **Bezoldigingsbeleid**

Per 1 september 2005 is de heer J.J.E. van Geest als algemeen directeur/bestuurder teruggetreden. Per 1 december 2005 is de heer H. Jagersma aangesteld als nieuwe algemeen directeur/bestuurder.

De bezoldiging van de heer Jagersma bestond in 2005 uit de volgende bestanddelen:

- een vast salaris van € 12.500,- per maand (inclusief vakantiegeld);
- emolumenten als een bedrijfsauto en een onkostenvergoeding.

De acht leden van de Raad van Commissarissen ontvingen in totaal samen € 73.860,- en een bedrag van € 9.600,- aan representatievergoeding.

### **Jaarrekening en Volkshuisvestingsverslag**

Wij bieden u hierbij de onder verantwoordelijkheid van de bestuurder opgemaakte jaarrekening over 2005 aan. Deze bevat de balans, de winst- en verliesrekening en de daarbij behorende toelichtingen. Hierbij zijn de (geconsolideerde) jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag inbegrepen.

De jaarrekening is door Berk Accountants en Belastingadviseurs gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de accountantsverklaring die u achter in dit verslag aantreft.

Wij kunnen ons met deze stukken verenigen en stellen u voor de jaarrekening 2005 vast te stellen, welke vaststelling, overeenkomstig artikel 37 van de statuten, de bestuurder voor zijn bestuur en de Raad van Commissarissen voor het door hem gehouden toezicht, tot volledige decharge zal strekken.

De Raad van Commissarissen heeft van gedachten gewisseld met de accountant over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag.

Bij goedkeuring van de jaarrekening en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming zal het resultaat over het verslagjaar € 5,5 miljoen bedragen.

### **Activiteiten van de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen kwam in 2005 negen keer bijeen, waarvan vier keer met de bestuurder, vergezeld van een of meerdere directieleden. De Raad van Commissarissen liet zich verder adviseren door de externe accountant en de concerncontrollers. De Raad van Commissarissen heeft in 2005 buiten aanwezigheid van het bestuur éénmaal vergaderd over het functioneren van en de relatie met het bestuur en over het functioneren van de individuele leden van de Raad van Commissarissen. Vaste agendapunten zijn de kwartaalrapportages, het jaarverslag, de managementletters van de externe accountant, het bedrijfsjaarplan en de (meerjaren-)begroting.

Veel tijd en aandacht heeft de Raad besteed aan het aantrekken van een nieuwe bestuurder. Toen de heer J.J.E. van Geest te kennen had gegeven zijn taak per 1 september 2005 te willen beëindigen, heeft de Raad, in overleg met de directie en OR, een algemeen functieprofiel opgesteld. De werving werd opgedragen aan het bureau Profile Management. Dit bureau heeft het functieprofiel verder toegesneden op de organisatie van Staedion. Kandidaten hebben gesprekken gevoerd met de Raad en directie. Na overleg met de directie en na advies van de OR heeft de Raad unaniem de heer H. Jagersma benoemd tot bestuurder van Staedion.

Daarnaast zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Begroting 2006
- Ondernemingsplan 2005-2009
- Collectieve verkoop van complexen
- Verwerving ontwikkellocaties
- Goedkeuring update treasurystatuut
- Werving nieuwe bestuurder
- Goedkeuring Risk & Auditstatuut

- Instelling Remuneratiecommissie
- Huurdersvereniging
- Beoordeling financiële positie door Centraal Fonds Volkshuisvesting
- De Grote Beweging
- Ambities Staedion.

De Raad van Commissarissen zag erop toe dat de corporatie passende procedures en controlesystemen onderhoudt ter beheersing van de financiële en operationele risico's waaraan de vereniging is blootgesteld en ter controle van de integriteit van de financiële rapportage.

Uitgebreid is stilgestaan bij de maatschappelijke veranderingen die zich continu aankondigen en effect hebben op Staedion, zoals verbreding van onze maatschappelijke taken, de fiscalisering van de corporatiesector, het nieuwe BBSH en Corporate Governance.

De Raad van Commissarissen heeft hierop geanticipeerd door formering van het Risk- en Auditcomité. De doelstellingen van dit comité zijn vastgelegd in het Risk & Auditstatuut. Het belang van interne beheersing en het beteugelen van de majeure risico's voor Staedion (risicomanagement) zijn daarbij van belang.

De discrepantie tussen het begrote bedrag dat bestemd is voor planmatig onderhoud en het bestede bedrag voor de uitvoering aan het einde van het jaar, blijft de Raad met zorg vervullen. De Raad ziet erop toe dat dit probleem in 2006 alle aandacht krijgt.

De Raad van Commissarissen spreekt haar waardering uit voor de bereikte resultaten door het bestuur en alle medewerkers.

## De vereniging

Staedion heeft de verenigingsvorm. De leden van de vereniging worden vertegenwoordigd door de Ledenraad. Ledenraadsleden worden voor een periode van vier jaar gekozen door en vanuit de leden. Eind 2004 werden voorbereidingen getroffen voor het kiezen van een nieuwe Ledenraad. Begin 2005 gingen de stembiljetten de deur uit en op 28 februari 2005 werden de stemmen geteld. De nieuwe Ledenraad was een feit. Het bezit van Staedion was in het verslagjaar tot aan de verkiezingen opgedeeld in 20 regio's. Niet-bewoners/leden vormden met elkaar een kiesregio. Er waren 25 zetels beschikbaar die helaas niet allemaal werden ingenomen. Voor de verkiezingen was het noodzakelijk terug te gaan naar 19 regio's. Er waren 25 zetels beschikbaar. Bij de verkiezingen werden 17 leden gekozen, van wie zich, vanwege gezondheidsredenen, één heeft teruggetrokken.

De Ledenraad kende per 31 december 2004 de volgende samenstelling:

De heer B.J. Aris	Centrum-Zuid
De heer C.J. van Beek	Morgenstond
De heer E. Behm	Bouwlust, Vrederust
De heer W.F. Bovet	Bouwlust, Vrederust
De heer F.R. Dutrée	Buitenleden
De heer A.J. Franken	Loosduinen
De heer T. Gopie	Schilderswijk
De heer J. Kratz	Moerwijk
Mevrouw O.P. Moi-Thuk-Shung	De Laak, Spoorwijk
De heer L. Potuijt	Waldeck
Mevrouw E.A.J.M. Schreuder	Centrum-Noord Kortenbos
Mevrouw P.J.E. Smit	Voorburg-Noord
De heer J. van der Spek	Waldeck
Mevrouw F.C. van Tuil-Langenberg	Mariahoeve, Marlot, Bezuidenhout
De heer A. Wenkenbach	Bouwlust, Vrederust
De heer S. Wit	Centrum-Noord Kortenbos
De heer E. van Zon	Mariahoeve, Marlot, Bezuidenhout

Er waren 16 vacatures.

De Ledenraad kende per 28 februari 2005 de volgende samenstelling:

De heer E. Behm	Bouwlust, Vrederust
De heer C.M. de Beus	Loosduinen, Houtwijk
De heer L.A. Callender	Morgenstond
De heer A. El Haddioui	Laakkwartier, Spoorwijk (niet geïnstalleerd)
De heer A. van der Hauw	Bouwlust, Vrederust
De heer H.R. Janssen	Kraaijestein
De heer A. Kara	Transvaalkwartier (niet geïnstalleerd)
Mevrouw J.M. Korff de Gidts-Schilperoort	Waldeck
Mevrouw E.J. Langendam	Centrum
De heer L. Potuijt	Waldeck
Mevrouw S. Rabhia	Regentessekwartier (niet geïnstalleerd)

Mevrouw P.J.E. Smit	Voorburg
Mevrouw C.J.A. van Straalen	Belgisch Park
De heer J.J. ten Velden	Buitenleden
De heer J. Veltman	Loosduinen, Houtwijk
De heer S. Wit	Centrum

Er waren negen vacatures.

Het aantal leden liep in dit verslagjaar terug van 6.988 per 1 januari tot 6.757 per 31 december 2005. Eind 2005 waren er 160 leden die geen bewoner van Staedion waren.

De Ledenraad heeft de bevoegdheid om de statuten te wijzigen, de leden van de Raad van Commissarissen te benoemen en te ontslaan en de jaarstukken goed te keuren en decharge te verlenen aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen. De eerste twee onderwerpen waren in 2005 niet aan de orde. Op 24 mei 2005 keurde de Ledenraad de jaarrekening 2004 goed en verleende decharge aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen.

Er waren in het verslagjaar zes bijeenkomsten, waarvan drie reguliere bijeenkomsten met de algemeen directeur/ bestuurder en een delegatie van de directie en de Raad van Commissarissen. Daarbij werden de volgende onderwerpen informatief besproken:

#### **De woningvoorraad van Staedion**

Met de Ledenraad werd gesproken over het in stand houden van het volume en de waarde van het bezit van Staedion. Dit wordt bereikt door herstructurering, nieuwbouw en acquisitie van bestaande bouw. Uitgebreide toelichting is gegeven over de ambities van Staedion voor de komende jaren.

#### **Collectieve verkoop door Staedion**

Met de Ledenraad werd gesproken over het streven van Staedion om ongeveer 300 woningen per jaar te verkopen. Verkoop is een middel om geld te genereren voor andere door Staedion gestelde doelen, zoals investeren in herstructureringsgebieden. Bepaalde klantgroepen willen graag een eigen woning en via verkoop in eenzijdige wijken wordt in deze behoefte voorzien.

#### **Regionale samenwerking en prestatieafspraken**

De Ledenraad werd geïnformeerd over samenwerking in de regio. Uitgebreid werd stilgestaan bij de ontwikkelingen in de regionale woningmarkt en Staedion bood inzicht in de wijze waarop zij inspeelde op deze ontwikkelingen.

## Wijkvernieuwing en verkoop

### Overzicht wijkvernieuwing en verkoop

Jaar	Sloop	Verkoop bestaand	Verkoop nieuwbouw	Productie huur	Productie verkoop
2004	203	160	54	141	0
2005	620	380	173	48	157

### Verkoop van bestaande huurwoningen

In 2005 zijn 164 woningen verkocht en getransporteerd. Aan het Woninginvesteringsfonds is het complex J. Massenetstraat met 216 woningen verkocht. Aan het eind van het boekjaar stonden er nog 65 woningen in verkoop. Op de peildatum 31 december 2005 zijn er nog 34 complexen in verkoop met een totaal van 2.022 woningen.

### Verkoop van nieuwe woningen

In 2005 is de verkoop van drie projecten uit 2004 afgerond (Draaistraat, Laeckheul, De Verleyding) en zijn vier nieuwe projecten in verkoop gegaan, te weten:

- Hoornse Zoom 1e fase (34 woningen)
- Hoornse Zoom 2e fase (42 woningen)
- Esmoreitplein (46 woningen)
- Hunzehof in totaal (49 woningen)

Verkoop		2003	2004	2005
Woningen	stuks	38	54	173
Commercieel vastgoed	m <sup>2</sup> v.v.o.	0	448	1.439
Parkeerplaatsen	stuks	16	31	7

## Vernieuwing van de wijken

### Den Haag Zuidwest

In samenwerking met de gemeente en woningcorporaties is het strategische voorraadbeleid voor Den Haag Zuidwest geactualiseerd. In november zijn alle bewoners uitgebreid geïnformeerd over de toekomst van hun wijk en het complex waarin zij wonen. Op de geactualiseerde vernieuwingskaart staat de toekomst van het woningbezit van de corporaties tot 2013. Voor Staedion omvat de totale vernieuwingsopgave in Den Haag Zuidwest 3.400 woningen op een totaal van 9.200 woningen.

### Bouwlust

In Bouwlust is in het laatste kwartaal gestart met het ontwerp voor het project Beresteinlaan & Oosterzijde: 40 appartementen in de koopsector en 18 eengezinswoningen in de sociale huursector. Dit betekent dat de herhuisvesting in het tweede kwartaal van 2006 van start gaat.

### Moerwijk

In april 2005 zijn de gebiedsvisie Moerwijk en de gebiedsontwikkeling Moerwijk Zuid goedgekeurd in het College van B&W. In dit gebied vernieuwen Haag Wonen en Staedion 1.980 oude woningen. 1.175 woningen zijn van Staedion. In

dit jaar is gestart met de ontwikkeling van het eerste deelgebied aan de Menkemastraat en omgeving. Hier worden 444 woningen en 26 winkel- en bedrijfsruimten vervangen door 224 nieuwe woningen. In november is de eerste fase van de herhuisvesting gestart. Het project Esmoreitplein in het vooroorlogse deel van Moerwijk is eind 2005 in uitvoering gegaan nadat de herhuisvesting is voltooid. Dit authentieke complex uit 1935 wordt geheel gerenoveerd en een groot deel van de woningen wordt samengevoegd. Na de vernieuwing ontstaan er 42 eengezinswoningen en 4 maisonnettes in de koopsector en 38 eengezinswoningen in de sociale huursector. Aan het einde van het jaar waren 44 woningen verkocht. Een kwart van de kopers kwam uit dit deel van Moerwijk.

### Morgenstond

In september is de verkoop van het project Hunzehof aan de Hengelolaan gestart. Aan het einde van het jaar was een derde van de 29 appartementen en 20 eengezinswoningen verkocht. De helft van de kopers komt voorlopig uit Morgenstond. In het project komen ook 29 appartementen in de sociale huursector. Deze woningen zijn levensloopbestendig ontwikkeld waardoor ze (ook) geschikt zijn voor ouderen. Een deel van de woningen wordt aan deze doelgroep aangeboden. De 92 oude woningen zijn aan het begin van het jaar gesloopt.

In december is de bouwvergunning ingediend voor het project aan de Dedemsvaartweg en omgeving. In het plan komen 122 koopwoningen met een eigen parkeerplaats en 48 sociale huurwoningen. De herhuisvesting van alle bewoners en ondernemers is voltooid en alle 214 oude woningen zijn voor de jaarwisseling gesloopt.

Tussen de Wapserveenstraat en de Oosterhesselenstraat ontwikkelt Staedion in samenwerking met de gemeente twee nieuwe plannen. Allereerst gaat het om de nieuwbouw van 30 sociale huurwoningen en ten tweede om nieuwbouw van basisschool De Drentse Hoek in combinatie met 400 m<sup>2</sup> commerciële ruimte voor Staedion.

### Communicatie Den Haag Zuidwest

Voor de informatievoorziening voor bewoners organiseerde het Woonbedrijf regelmatig spreekuren. Ook is er speciaal een informatiecentrum ingericht. Bewoners werden verder met brieven en nieuwsbrieven op complex- en wijkniveau geïnformeerd.

### Laak

De ontwikkelingen in Laak gaan helaas langzamer dan verwacht. Voor de sloop-nieuwbouw van het complex Zuigerstraat en omstreken kon nog geen overeenstemming met de gemeente worden bereikt over de stedenbouwkundige randvoorwaarden, vooral ten aanzien van het parkeren. Het lag in de bedoeling dat ter plaatse van het wijk- en dienstencentrum De Spil een nieuw wijksteunpunt zou worden ontwikkeld. In de loop van het jaar is gebleken dat hiervoor het benodigde draagvlak momenteel niet aanwezig is, zodat dit voornemen nu op een laag pitje staat. Verwacht wordt dat in 2006 een aantal zaken in een stroomversnelling komt, zoals de sloop van De Spil, de sloop van de basisschool De Dobbelsesteen en de actiegebiedaanwijzing voor ons complex Zuigerstraat.

### Transvaal

In 2005 heeft Staedion met de gemeente afspraken gemaakt over de verdeling van taken en verantwoordelijkheden in de verdere herstructurering van Transvaal. Staedion treedt in de fasen 2 t/m 4 op als integraal gebiedsontwikkelaar, waarbij ook de aanpak van het openbaar gebied en de bodem horen. Nadat de belangrijkste kostencomponenten en risico's in beeld waren gebracht, tekenden Staedion en de gemeente in het najaar de definitieve samenwerkingsovereenkomst.

### Openbare ruimte en infrastructuur

De integrale gebiedsverantwoordelijkheid voor de herstructurering werd in 2005 met verve opgepakt. Er kon in het voorjaar overeenstemming worden bereikt over een nieuwe stedenbouwkundige invulling voor Transvaal Midden, vooral fase 3 van de herstructurering. Meteen aansluitend is gestart met het ontwerp van de openbare ruimte in dit gebied en met het overleg over de aanleg van nieuwe straten in fase 2.

### Project Zuidkaap

Voor het eerste grote koopproject dat Staedion in Transvaal realiseert, Zuidkaap (Wesselsstraat, Bloemfonteinstraat en omgeving), werd in 2005 de bouwvergunning verkregen. Het project wordt aangeboden met de 'BETERKOOPI'-formule, die in 2005 door Staedion is ontwikkeld. Aan het eind van 2005 werd voor deze formule fiscale goedkeuring verkregen, waarna de verkoop van de woningen in het project Zuidkaap meteen na de jaarwisseling kon beginnen. De start van de bouw van dit project (188 eengezinswoningen, waarvan 66 huurwoningen en 122 koopwoningen) wordt verwacht in mei 2006. De eerste oplevering vindt plaats in het voorjaar van 2007.

### Project Reyपोर्ट

De vertraging van de start van het project Zuidkaap heeft ook enige gevolgen voor het project Reyपोर्ट, gelegen aan de Viljoenstraat, De La Reyweg en Durbanstraat. In dit project ontwikkelt Staedion ruim 50 eengezinswoningen in de koopsector. Verwacht wordt dat de verkoop start na de zomer van 2006 en dat de bouw kan starten aan het begin van 2007.

### Project Tweede Fase

Begin 2005 is gestart met de herhuisvesting van de Staedion-complexen tussen de Kempstraat, Vaalrivierstraat en Delagoastraat. Vervolgens zijn in april ook de aansluitende complexen van Haag Wonen tussen de Vaalrivierstraat en de Schalkburgerstraat aangewezen als actiegebied. De herhuisvesting van dit hele gebied loopt redelijk succesvol. Verwacht wordt dat de sloop in het voorjaar van 2006 kan starten. Het ligt in de bedoeling dat Haag Wonen haar complexen zelf sloopt en daarna de grond bouwrijp overdraagt aan Staedion. Er worden 25 huurappartementen, 47 koopappartementen, 133 eengezinswoningen en 600 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte gerealiseerd. De start van de bouw wordt verwacht rond de zomer van 2007.

### Projecten Derde Fase

De derde fase van de herstructurering ligt tussen de Kempstraat, De La Reyweg, Scheepersstraat en Schalkburgerstraat. Nadat in het voorjaar de stedenbouwkundige contouren waren vastgesteld, is gestart met de verdere uitwerking van het bouwprogramma. Eind 2005 is hierover op hoofdlijnen overeenstemming bereikt. De eerste module betreft het blok tussen de De La Reyweg en het verlengde van de Beijersstraat. Dit blok wordt als eerste uitgevoerd. De herhuisvesting start in het eerste kwartaal van 2006. De tweede module omvat een groot, driehoekig bouwblok, gelegen aan de Kempstraat.

### Diverse Transvaal-onderwerpen

De aanpak van de Paul Krugerlaan krijgt langzamerhand vorm. Dit traject wordt getrokken door de gemeente, maar ook Staedion neemt hierin actief deel. Naast de aanpak van de particuliere panden speelt vooral ook de verbetering van het gevelbeeld. Ook verbetering van het winkelbestand is een belangrijk item. Staedion neemt ook haar verantwoordelijkheid voor de mede-ontwikkeling van het lijn-11-gebied. Dit kan resulteren in een aantal bouwprojecten.

Veel aandacht is besteed aan de milieudoelstellingen in Transvaal. In overleg met de gemeente is een nieuwe start gemaakt met een breed milieuoverleg (ROMBO). Helaas is dit bij de gemeente in vertraging geraakt. Onze inzet blijft erop gericht zo snel mogelijk een goede planologische basis te hebben voor de herstructurering. Staedion heeft onderzoek laten doen naar de verhouding tussen vraag en aanbod in de ouderenhuisvesting in Transvaal. Het onderzoek is afgerond.

### Communicatie Transvaal

In het infopunt Transvaal aan de Steijnlaan worden bewoners voorgelicht, diverse activiteiten gepromoot en communicatie-uitingen bedacht. Helaas blijft het bezoekersaantal nog beneden de verwachtingen door de afgelegen ligging van het infopunt. Speciaal in 2005 waren onder meer de opening van het wijkpark, de uitgaven van het informatieblad Transactie, de voorbereidingen voor de start van de verkoop van Zuidkaap en de vele bezoeken van geïnteresseerden uit binnen- en buitenland.

### Stationsbuurt

In het kader van de wijkvisie voor de Stationsbuurt van 2003 is Staedion in samenwerking met de gemeente bezig met de herinrichting van de openbare ruimte. Aan het 'FaKoNahof' (Falckstraat, Naaldwijksestraat en Koninginnestraat) start Staedion een tuintjesproject, waarbij de verschillende chaotische afrasteringen worden vervangen door eenduidige en rechtlijnige hekjes. Het schuttingenproject aan de Gortmolen/Slijpmolen is afgerond. De gemeente past de openbare ruimte daar op korte termijn aan.

Staedion ontwikkelt samen met deelnemende vastgoedeigenaren aan de Bierkade, Dunne Bierkade en Groenewegje een aantal restaurantruimtes in het kader van Avenue Culinaire. In 2006 vindt planvorming plaats. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheden voor overname van panden uit de portefeuille van Woningbeheer.

Aan de Spinozastraat realiseert Staedion 21 marktsector-huurwoningen. Na wat vertragingen is eind 2005 de draad weer opgepakt.

Voor het Rode Dorp is in 2005 het haalbaarheidsonderzoek naar behoud van het complex uitgebreid met een onderzoek naar behoud voor 40 jaar met een eenmalige renovatie. Alternatieven voor (gedeeltelijk) behoud zijn niet haalbaar gebleken en van de baan. In de eerste helft van 2006 worden de bewoners ingelicht en vinden huisbezoeken plaats.

### Wateringse Veld

Op 22 maart is de projectrealisatie-overeenkomst Hoge Veld West (Vinx Wateringse Veld) door partijen ondertekend. Het betreft een overeenkomst voor de bouw van circa 600 woningen en 1.050 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte.

### Ypenburg

We hebben 30% deelname in de toegelaten instelling Stichting Woonformatie Ypenburg (SWY). 2005 heeft vooral in het teken gestaan van de voorbereiding van de laatste deelplannen.

## Overige projecten

### Oostduin

Het verzorgingshuis Oostduin en de aanleunwoningen Goetlijfstraat zijn in 2005 door Staedion in eigendom verkregen. Het onroerend goed bevindt zich in slechte staat, zowel technisch als functioneel. In 2005 is begonnen met het overleg tussen de gemeente, Florence en Staedion over de toekomstige ontwikkelingen op deze locatie. Hierin speelt ook de voorgenomen sloop- en nieuwbouw van Arendsdorp mee, de serviceflat die ook in dit park ligt (geen eigendom van Staedion). Een complicerende factor is dat het park rijksmonument is. Doel voor 2006 is dat er overeenstemming met alle partijen wordt bereikt over programma, financiën en stedenbouwkundige uitwerking. Bij dit proces worden ook het zorgkantoor Haaglanden en het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen betrokken.

### Johanneskerk

Op de plaats van de voormalige Johanneskerk in De Lier bouwt Staedion samen met Weboma Vastgoed BV 24 koopappartementen. De woningen worden in de loop van 2006 opgeleverd.

### Buitenom/Rozenburgkwartier

Aan de Prinsegracht en het Buitenom in Den Haag realiseert Staedion samen met Panagro 8 stadswoningen, 35 appartementen, 8 maisonnettes, 1 bedrijfruimte en een parkeergarage voor 68 auto's. Gezien de tegenvallende verkopen, is na grondig overleg afgesproken om het project gedeeltelijk te herontwikkelen. In de loop van 2006 begint de bouw van de eerste fase.

### Laekheul

Aan de Rijswijkseweg in Den Haag heeft Citadel Projecten in opdracht van Staedion 2 appartementengebouwen ontwikkeld. De blokken tellen 5 woonlagen met in totaal 44 drie- en vierkamerwoningen. Op de begane grond van het complex zijn er bedrijfsunits, bestemd voor commerciële dienstverlening. Staedion levert het project begin 2006 op.

### Hoornse Zoom

Op het voormalige VDD/Mooy-terrein worden 76 koopwoningen, 56 huurwoningen en 24 zorgappartementen gebouwd. Inmiddels is 90% verkocht, 50 woningen zijn verhuurd en er zijn 24 zorgappartementen verkocht aan de zorginstelling Philadelphia. De woningen worden medio 2006 opgeleverd.

### Petrakerk

Op de plaats van een voormalig kerkgebouw wordt door een projectontwikkelaar een appartementengebouw gerealiseerd. Staedion neemt ten behoeve van de verhuur 19 van deze appartementen en een huiskamer op turn-key-basis af. Deze appartementen worden verhuurd in het kader van groepswonen door ouderen.

### Villa Luccio

In opdracht van Staedion en P. Slootweg is een project ontwikkeld voor tien appartementen en tien parkeerplaatsen aan de Snoekstraat in Den Haag onder de naam 'Villa Luccio'. Binnenkort start de verkoop.

### Dr. Lelykade

Aan de Dr. Lelykade in Scheveningen is een plan van 33 woningen in voorbereiding. De bouw gaat in het eerste kwartaal van 2007 van start.

### Schokkerweg

Staedion ontwikkelt samen met Van Roey projectontwikkeling aan de Schokkerweg in Scheveningen een plan voor negen appartementen en een bedrijfsruimte.

### Akeleistraat

Aan de Akeleistraat in Den Haag realiseert Staedion 18 woningen en een groepsruimte die bestemd zijn voor 'groeps-wonen door ouderen'. Ook komt er een bedrijfsruimte voor een huisartsenpraktijk met apotheek. Staedion levert het project naar verwachting in het derde kwartaal van 2006 op.

### Watertuinen van Delft (TNO)

Op het voormalig TNO-terrein in Delft, ontwikkelt Staedion een woontoren met 72 appartementen en een kinderdag-verblijf. Staedion levert deze toren in het eerste kwartaal van 2008 op gezamenlijk met AM Wonen Zoetermeer. AM Wonen Zoetermeer ontwikkelt het overige programma, bestaande uit 127 appartementen, 81 grondgebonden woningen en 66 appartementen verdeeld over 3 urban villa's. Staedion neemt daarvan nog zo'n 28 woningen voor de verhuur af. Een eventuele fase 2 en 3 worden onderzocht.

### Loosduinse Hoofdstraat

Aan de Loosduinse Hoofdstraat in Loosduinen realiseert Muldershof Epart B.V. voor KBB/Vendex een Hema en een Kruidvat. Daarnaast komt een dagwinkel. Boven de winkels worden voor Staedion 21 appartementen gebouwd. Het terrein aan de achterkant wordt een afsluitbaar binnenterrein met parkeerplaatsen voor bewoners, bergingsruimte, een speelplaats en groen. De werkzaamheden staan op het punt te beginnen.

### Boekhorststraat

De realisatie van de plannen voor vier panden aan de Boekhorststraat is minder voorspoedig gegaan dan was gehoopt, vanwege tegenvallende verkoop. Een aangepast plan is in voorbereiding, waarvan de uitvoering in 2006 start.

### Constant Rebequeplein

Aan het Constant Rebequeplein ontwikkelt Staedion 22 eengezinsportiekwoningen in de koop, 21 huurappartementen en 50 parkeerplaatsen. Het huidige complex van 55 woningen wordt in 2006/2007 gesloopt.

### Househopping

In een aantal gebieden in Den Haag waar Staedion herstructureert, worden woningen volgens het principe van Househopping tijdelijk te huur aangeboden. Door huurders met tijdelijke contracten in leegstaande woningen te plaatsen, blijven de complexen en de omgeving een levendig uiterlijk houden en wordt illegale bewoning voorkomen. Woningen blijven tot vlak voor de sloop bewoond, maar zijn wel tijdig leeg voordat het complex daadwerkelijk gesloopt wordt. Het tijdelijk verhuren van woningen levert daarmee een bijdrage aan het op peil houden van de leefbaarheid. Anderzijds draagt Staedion hiermee bij aan het vergroten van het aanbod van woningen voor jongeren.

### Overzicht Househopping verhuringen 2005

Omschrijving	Aantal
Househopping	112

## Maatschappelijke prestaties

Binnen de corporatiewereld spreken we vaak over maatschappelijke prestaties. In essentie betekent maatschappelijk presteren niets anders dan iets doen waar je zelf in materiële zin niet beter van wordt. Vele activiteiten van Staedion kunnen als maatschappelijke prestaties worden gekenmerkt. Denk bijvoorbeeld aan het financieel ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten, het uitvoeren van het convenant veiligheid, Wonen en Zorg projecten, Sociaal Beheer en leefbaarheidprojecten. Bij andere activiteiten is het maatschappelijke karakter minder waarneembaar. Zo kan de aanwezigheid van een huismeester in een complex voor een gevoel van rust en veiligheid bij de bewoners zorgen, iets waar Staedion als bedrijf niet direct bij is gebaat.

De belangrijkste vorm van maatschappelijk presteren valt echter samen met de hoofdactiviteit van Staedion: het aanbieden van betaalbare woonruimte voor bepaalde doelgroepen (onder andere aan instellingen zoals het Leger des Heils). Betaalbaar betekent in dit geval tegen een prijs die onder de marktprijs ligt. In de onderstaande tabel geven we een opsomming van de financiële impact van enkele maatschappelijke prestaties. Het maatschappelijk presteren staat daarmee op gespannen voet met het voeren van een reguliere, op winstmaximalisatie gerichte bedrijfsvoering. Dit omdat maatschappelijke prestaties ten koste gaan van de winst.

Corporaties streven niet naar winstmaximalisatie. Het verschil tussen het door de corporaties behaalde resultaat en het maximaal haalbare resultaat kan als prijs voor de verrichte maatschappelijke prestaties worden gezien. Daarmee wordt een uitspraak over de totale kosten van alle maatschappelijke prestaties tezamen gedaan. Het vaststellen van de kosten per prestatie is echter veel ingewikkelder. Nog ingewikkelder is het meten van het effect van maatschappelijke prestaties, omdat het hierbij dikwijls gaat om een gevoelservaring, zoals bij het eerder genoemde voorbeeld van de huismeester.

Samengevat zijn maatschappelijke prestaties activiteiten waar een ander beter van wordt, waarvan we gedeeltelijk weten wat ze kosten en waarvan we weten dat ze nuttig zijn. Maar dit nut kunnen we niet altijd meten en/of in geld uitdrukken.

### Financiële impact van maatschappelijke prestaties

Kosten soort	Kosten / inkomensderving
	op jaarbasis
Kosten werkelijke huur versus maximaal redelijke huur	€ 44.400.000,-
Kosten complexmedewerkers en wijkmedewerkers	€ 638.000,-
Leefbaarheidsuitgaven	€ 1.549.000,-
Aftopping stichtingskosten voor realisatie betaalbare huurprijzen	€ 2.500.000,-
Kosten herstructurering	€ 5.775.000,-
Totaal	€ 54.862.000,-

### Sociaal Beheer

#### Samenwerking met maatschappelijke instellingen

Het vraagstuk souterrain kent vele verschijningsvormen. Het betreft hier groepen mensen met zeer uiteenlopende problemen en oorzaken van die problemen. Oplossingen moeten noodgedwongen op maat worden geboden en dat doen we dan ook. De omvang van het vraagstuk vraagt echter om meer grootschalige oplossingen. Het dilemma

'grootschaligheid op maat' is niet eenvoudig oplosbaar en het ontbreekt aan initiatieven op dit gebied. In 2006 gaat Staedion de uitdaging aan om in overleg met de gemeente Den Haag en zorg- en onderwijsinstellingen te onderzoeken of een grootschalig project kan worden geïnitieerd.

Staedion is ook in 2005 actief aan de slag geweest met convenanten met maatschappelijke instellingen.

### Convenanten met maatschappelijke instellingen

In 2005 is een aantal bestaande convenanten met maatschappelijke instellingen vernieuwd. Zo is er per 1 september 2005 een nieuw convenant afgesloten met Goodwillwerk Leger des Heils voor de huisvesting en begeleiding van kandidaten uit de doelgroep Maatschappelijk Herstel. Het gaat hierbij veelal om mensen die vanuit de noodopvang met een begeleidingstraject dat wordt uitgevoerd door het Leger des Heils, weer in aanmerking komen voor zelfstandig wonen. Staedion stelt hiervoor jaarlijks woningen ter beschikking voor individuele huurders of woningen voor groepswonen of gezinnen.

Ook zijn er een tweetal nieuwe convenanten voor kandidaten uit de doelgroep Reclassering afgesloten. Er was al eerder een nieuw convenant met de Stichting Exodus afgesloten en per 15 juni 2005 is er in aansluiting hierop ook een nieuw convenant afgesloten met Reclassering Nederland samen met Reclassering Leger des Heils. In dit convenant stelt Staedion woningen ter beschikking aan kandidaten met een reclasseringsachtergrond, waarbij ofwel Reclassering Nederland, ofwel Reclassering Leger des Heils zorgt voor de begeleiding.

Tot slot is er een nieuw convenant afgesloten met Goodwillwerk Leger des Heils waarbij Staedion – in een pilotproject – een beperkt aantal woningen verhuurt aan het Leger des Heils ten behoeve van de huisvesting van dakloze alcohol- of drugsverslaafden. Het gaat hierbij om vooraf zorgvuldig geselecteerde kandidaten die met een intensief begeleidingstraject zelfstandig kunnen wonen zonder overlast aan hun omgeving te bezorgen. Het Leger des Heils draagt hierbij zorg voor de begeleiding van deze kandidaten.

Bestaande convenanten (RIBW/Parnassia en LIMOR) zijn in juli 2005 geactualiseerd. Beide convenanten zijn bestemd voor kandidaten uit de doelgroep Geestelijke Gezondheidszorg.

In 2005 zijn er ten behoeve van deze instellingen en instanties 61 woningen ter beschikking gesteld, deels rechtstreeks verhuurd aan de instellingen en deels verhuurd aan cliënten en personeel van de instellingen en instanties.

### Overzicht verhuringen 2005 aan maatschappelijke en andere instanties

Omschrijving	Aantal
Stichting Reclassering Nederland/Reclassering Leger des Heils/ Stichting Exodus (op basis van convenant)	6
Leger des Heils (individuele woningen op basis van convenant)	20
RIBW/Parnassia (individuele woningen op basis van convenant)	16
Stichting Limor (op basis van convenant)	5
Leger des Heils, dakloze harddrugs- en alcoholverslaafden (op basis van convenant)	1
Exodus (op basis van convenant)	11
Politie Haaglanden (op basis van convenant)	2
Totaal aantal verhuringen aan maatschappelijke en andere instanties	61

### Leefbaarheidsprojecten

Het afgelopen jaar is een aantal grotere en kleinere leefbaarheidsprojecten uitgevoerd en afgerond voor een totaalbedrag van € 1,3 miljoen. Voor een deel van de projecten is cofinanciering van de gemeente Den Haag verkregen. Medio 2005 hebben wij voor een bedrag van € 485.000,- aan projecten met de gemeente kunnen afrekenen.

### Buurtaandelen

In 2005 zijn we in rayon Oost 1 gestart met het project Buurtaandelen. Op diverse plaatsen zijn met bewoners afspraken gemaakt over hun inzet bij het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid in de eigen complexen en directe omgeving. In ruil hiervoor kunnen zij buurtaandelen verdienen die zij, na het nakomen van de afspraken, weer kunnen 'verzilveren'. Het verdiende bedrag mogen zij zelf weer besteden. Het eerste buurtaandeel is afgesloten met bewoners van de Cronjestraat. Hier was sprake van sterke vervuiling in de gemeenschappelijke ruimtes van het complex en het binnenterrein. Ook met de, in eerste instantie, overlastgevende jongeren in het complex zijn afspraken gemaakt.

Een tweede buurtaandeel is ingezet naar aanleiding van afspraken met kinderen in het actiegebied Pieterburgstraat om, gedurende de periode rond de zomervakantie, de omgeving schoon te houden. Verder zijn er buurtaandelenprojecten in de Lage Nieuwstraat over het schoonhouden van het dakterras en over de inzet van het preventieteam bij het schouwen en controleren van het complex.

### Politiekeurmerk Veilig Wonen

Ook dit jaar is op verschillende plaatsen gewerkt aan het aanbieden van veiligheidspakketten. Deze pakketten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Zowel de individuele woningen als de schillen van complexen werden aangepakt en beveiligd.

### Kunst in herstructureringscomplexen

Onbemand Bloemenplein is uitgevoerd door kunstenaars van Stichting Haags Kinderatelier. Er zijn 68 grote, herbruikbare bloemenschilderijen op het Esmoreitplein aangebracht. Doel: door het aanbrengen van kunst vandalisme tegengaan, de omgeving verfraaien en de leefbaarheid in de buurt bevorderen. Normaal gesproken worden in actiegebieden de woningen dichtgetimmerd en neemt langzamerhand de verpaupering toe. Achterblijvende bewoners ervaren de buurt als onveilig. Het sloopgebied heeft een aanzuigende werking op criminele activiteiten. Bewoners van het Esmoreitplein en de naaste omgeving hebben waardering uitgesproken voor de aangebrachte kunst. Op andere slooplocaties zet Staedion dit project voort.

## Wonen en Zorg

### Algemeen en informatievoorziening

In oktober 2005 heeft Staedion een seniorenbox uitgegeven, met hierin informatie over wonen voor ouderen. In een werkgroep binnen de SVH is tevens gewerkt aan verdere visualisering van het aanbod voor de ouderendoelgroep op internet en alle andere media. Dit gebeurt door de servicemogelijkheden en aanwezige zorgvoorzieningen in de omgeving van wooncomplexen voor ouderen uit te drukken in een tot vier sterren. In 2006 wordt dit verder uitgewerkt.

### Zorgprojecten

In de afgelopen jaren heeft Staedion in een seniorencomplex aan de Sara Burgerhartweg diverse aanpassingen gerealiseerd, zodat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In 2005 is dit project afgerond. In totaal zijn 29 woningen volledig aangepast en 50 gedeeltelijk. Een ander belangrijk onderdeel van het project was het vervangen van de liften. Het gebruik van een tijdelijke lift aan de buitenkant van het gebouw leverde de nodige overlast voor de bewoners op. Nadat alle werkzaamheden achter de rug waren, hebben we een after-sales-enquête uitgestuurd. De respons was erg hoog: 50 van de 86 formulieren kwamen retour. In de enquête hebben we de bewoners onder andere gevraagd naar de contacten met de diverse aannemers, de verwachtingen, de informatievoorziening en de overlast. Afgezien van de ervaringen met de lift toonden de bewoners zich zeer positief over het verloop van het traject.

### Gratis verhuur

In 2005 heeft Staedion in de herstructureringswijken Transvaal en Den Haag Zuidwest in totaal 74 woningen gratis verhuurd. Het gaat hierbij om woningen in toekomstige sloopcomplexen, die tijdelijk worden gebruikt.

### Overzicht 'om niet' verhuringen 2005

Omschrijving	Aantal
Stichting Stroom	22
Stichting Boog	1
Particuliere huurders	3
Ad Hoc (anti-kraak)	48
Totaal aantal verhuringen 'om niet'	74

# Betrokken bij klant

## Productontwikkelingen

### Verschillende klantgroepen, verschillende wensen

Onder de noemer 'Mijn manier van wonen' zijn in 2005 diverse nieuwe woondiensten van start gegaan of in voorbereiding genomen. Met onder andere deze diensten willen wij invulling geven aan onze klantwaarden professioneel, betrokken bij stad en regio en op maat.

- In 2005 openden wij de deuren van een geheel nieuwe woonwinkel aan de Stadzijde. Hier vinden klanten uitgebreide informatie over alle thema's rondom huren, het woningaanbod, koopwoningen en nieuwbouwprojecten. Daarnaast kan men in de woonwinkel de keukenshowsroom bezoeken. Begin 2006 opende Staedion haar tweede woonwinkel aan de Van Boecopkade.
- In 2005 startte de eerste fase van het keukenproject. Bewoners krijgen de mogelijkheid tegen aantrekkelijke tarieven hun keukens aan te passen of geheel opnieuw in te richten.
- In 2005 zijn de voorbereidingen getroffen voor de start van verkoop in het kader van BETERKOOP!. De regeling geeft een aantrekkelijke korting op de aankoop prijs van een koopwoning en is in 2006 geïntroduceerd.
- Begin 2006 verwachten we tevens verhuisservice en woonverzekeringen tegen aantrekkelijke tarieven aan huurders te kunnen aanbieden.

### Doelgroepsegmentatie

Veel van onze diensten en services richten zich op de gehele klantgroep van Staedion. Daarnaast ontstaat steeds meer behoefte om te differentiëren en om onze klanten efficiënter te bedienen. Dé klant bestaat niet meer. Staedion bedient verschillende klantgroepen met uiteenlopende woonwensen. Daarom vond in 2005 een verdere identificatie van klantgroepen en –segmenten plaats en is inzichtelijk gemaakt wat de behoeften en wensen van deze groepen zijn. 2006 staat in het teken van het invulling geven aan deze segmentatie door middel van het producten- en dienstenaanbod.

### Kwaliteit van het leefmilieu

Staedion heeft de zorg voor een aantrekkelijke woonomgeving in de stad hoog in het vaandel staan. In de wijken, zoals Transvaal en Den Haag Zuidwest, gebeurt dit door nieuwe woonmilieus te ontwikkelen. Gedurende deze vernieuwingsoperaties nemen we diverse initiatieven om de leefbaarheid te borgen. Een belangwekkend investeringsprogramma krijgt in nauwe samenwerking met collega-corporaties Haag Wonen en Vestia en de gemeente Den Haag nadrukkelijk vorm. In 2005 hebben we hierover via een convenant kaderafspraken gemaakt. Het doel is tot een betere afstemming van de gezamenlijke investeringen te komen en een beter resultaat te boeken en meerwaarde te bereiken. Hoofdthema's in dit programma zijn:

- veiligheid en leefbaarheid rondom de woningen en in de openbare ruimten;
- ondersteuning bewonersinitiatieven;
- werkgelegenheid.

## Verhuuractiviteiten

### Verhuringen bezit Staedion

In 2005 zijn in totaal 3.048 woningen van Staedion verhuurd, inclusief nieuwbouw. Met een woningbezit van 32.187

woningen op de peildatum 31 december 2005 komt dit neer op een mutatiegraad van 9,4%. Daarmee is de mutatiegraad ten opzichte van 2004 gestegen, van 8,9% naar 9,4%. De nieuwbouw betreft het complex 48 woningen Panama. In verband met een stagnerende verkoopmarkt zijn deze oorspronkelijk voor de verkoop bestemde woningen verhuurd. Als gevolg hiervan is € 3 miljoen ten laste van het resultaat gebracht. Bij mutatie van deze woningen wordt getracht deze alsnog te verkopen. Dit leidt tot een afname van het onrendabele deel van deze investering.

In 2005 heeft Staedion naast woningen 120 parkeergelegenheden verhuurd en zijn er 62 overige verhuureenheden verhuurd (extra bergingen, et cetera).

### Verhuringen bezit Staedion

Omschrijving	Oost 1	Oost 2	West 1	West 2	Totaal
Verhuurde woningen	813	907	596	732	3.048
Verhuurde parkeergelegenheden	26	45	33	16	120
Verhuurde overige VHE's	5	12	8	37	62
Totaal	844	964	637	785	3.230

### Verhuringen Staedion namens derden

Tot 31 maart 2005 heeft Staedion zes woningen namens Coöperatieve Woningbouwvereniging Tuinstad Daal en Berg verhuurd. Per 1 april is het beheer beëindigd.

### Ontwikkelingen aanbodmodel

In 2005 is er gewerkt aan de voorbereiding van het nieuwe WMS (Woondiensten Matching Systeem). Doel van dit nieuwe model is meer transparantie en meer keuzemogelijkheden voor de klant. Per 1 januari 2005 sloten ook de gemeenten Westland en Midden-Delfland zich aan bij het aanbodmodel van de regio Haaglanden. De meest in het oog springende wijzigingen in het nieuwe aanbodmodel zijn:

- geen onderscheid meer tussen starters en doorstromers;
- selectie van de reacties op basis van inschrijfduur in plaats van woonduur;
- de mogelijkheid van het plaatsen van een zoekopdracht door woningzoekenden;
- het per direct te huur aanbieden van woningen via intranet in combinatie met loting;
- interactieve registratie, met een inschrijftarief € 10,- ten behoeve van de registratie als woningzoekende.

### Beëindigde huurcontracten

In 2005 zijn 3.696 huurcontracten voor woningen beëindigd. In 2004 waren er 3.632 huuropzeggingen. Een stijging van 1,7% ten opzichte van 2004. Naast de beëindigde huurcontracten voor woningen zijn er 213 huurovereenkomsten voor parkeergelegenheden beëindigd en 108 huurovereenkomsten voor overige verhuureenheden.

### Beëindigde huurcontracten

Omschrijving	Oost 1	Oost 2	West 1	West 2	Totaal
Woningen	1.029	956	729	982	3.696
Parkeergelegenheden	36	66	79	32	213
Overige VHE's	9	12	13	74	108
Totaal	1.074	1.034	821	1.088	4.017

### Huurverhoging

Het gemiddelde huurverhogingpercentage voor 2005 werd vastgesteld op 1,6%. In totaal hebben 14 huurders via Staedion bezwaar gemaakt tegen de voorgestelde huurverhoging. Daarnaast hebben 8 huurders rechtstreeks bij de Huurcommissie bezwaar aangetekend. Begin augustus ontvingen ongeveer 1.400 huurders via een aangetekende brief een kopie van de huurverhogingsbrief met het verzoek om de huurverhoging alsnog te voldoen. De huurders die niet reageerden en ook geen nabetaling hebben gedaan, werden in de loop van de maand september aangemeld bij de Huurcommissie. Dit betrof 289 huurders. Afwijkend van 2004 werden dit jaar ook alle huurders doorgestuurd van wie de huurincasso liep via het incassobureau of deurwaarderskantoor.

### Huurachterstand zittende huurders (woningen)

Het saldo huurachterstand bij zittende huurders is ondanks de verslechterde economische omstandigheden in 2005 verder gedaald. Het saldo daalde van € 1.364.826,- naar € 1.011.838,-. Relatief daalde de achterstand van 1,06% per 31 december 2004 naar 0,79% per 31 december 2005. Het aantal huurders met een achterstand in de huurbetaling nam af van 2.630 naar 2.196.

In totaal was de achterstand per 31 december 2005 € 352.988,- (25,9%) lager dan de achterstand per 31 december 2004. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een lager aantal incassozaken (205) voor een bedrag van € 347.058,-.

De totale achterstand is als volgt onder te verdelen:

Categorie	Aantal		Totaal		Gemiddeld bedrag in €	In %	
	2005	2004	in € 2005	in € 2004		2005	2004
Deurwaarderszaken	1.023	1.228	688.282	1.035.340	673	68,0	75,9
Betalingsregelingen	74	99	22.979	31.122	311	2,3	2,3
> 3 maanden	11	22	19.301	21.194	1.755	1,9	1,5
3 maanden	3	6	2.431	697	810	0,2	0,1
> 2 maanden	14	18	11.305	10.888	808	1,1	0,8
2 maanden	13	21	7.615	8.382	586	0,8	0,6
> 1 maand	113	108	50.189	44.977	444	5,0	3,3
1 maand	497	559	165.161	166.504	332	16,3	12,2
< 1 maand	448	569	44.575	45.722	99	4,4	3,3
Totaal	2.196	2.630	1.011.838	1.364.826	461	100,0	100,0

### Vooruitbetaalde huur

Naast huurders met een achterstand zijn er ook huurders die, conform het huurcontract, de huur vooruitbetalen. Deze voorstand is toegenomen. Per 31 december 2005 hadden 6.926 huurders in totaal een voorstand van € 2.003.282,-. Gemiddeld is dat € 289,- per huurder. Per 31 december 2004 hadden 5.754 huurders een voorstand van in totaal € 1.678.402,-. Gemiddeld was dat per huurder € 292,-.

### Huurachterstand vertrokken bewoners (woningen)

Het saldo huurachterstand van vertrokken bewoners is van € 2.629.107,- gedaald naar € 2.528.819,- per 31 december 2005. Een daling met € 100.288,- (3,81%). Het aantal vorderingen daalde van 1.560 naar 1.308 per 31 december 2005. Het gemiddeld openstaande bedrag per vordering nam wel toe, van € 1.685,- naar € 1.933,- per 31 december 2005. In totaal werd er in 2005 een bedrag van € 1.901.986,- afgeboekt als oninbare vordering. Dit is 72,3% van het openstaande saldo per 31 december 2004.

### Leveringen en Diensten

In 2005 is verder gewerkt aan het stroomlijnen van de afrekeningen Leveringen en Diensten. In alle complexen is er vóór 30 juni 2005 afgerekend. Verder is er hard gewerkt aan het voorkomen van grote verschillen in de afrekeningen in vergelijking met voorgaande jaren. In de loop van 2006 is het mogelijk om bij een nieuwe verhuring het voorschot stookkosten in overleg met de huurder te bepalen. Zo voorkomen we een forse nabetaling.

### Huurderving

De gemiddelde huurderving (mutatie- en exploitatieleegstand) bij Staedion bedroeg in 2005 0,80% ten opzichte van de bruto jaarhuur. Vergeleken met 2004 is er sprake van een stijging van de gemiddelde leegstand van 0,72% naar 0,80%. De gemiddelde derving procesleegstand (leegstand ten gevolge van verkoop en sloop) bedroeg 1,1%. De totale gemiddelde huurderving als gevolg van exploitatieleegstand en procesleegstand bedroeg daarmee 2,0%. Op de peildatum 31 december 2005 bedroeg de mutatie- en exploitatieleegstand 1,0%. De procesleegstand bedroeg op deze peildatum 0,9%.

### Leegstand in dagen

Het gemiddeld aantal dagen mutatieleegstand van de woningen in 2005 (21) ligt hoger dan het gemiddeld aantal dagen leegstand in 2004 (19).

### Snelheid verhuringen

Als we kijken naar het aantal dagen tussen het leegkomen van de mutatiewoningen en de verhuur aan nieuwe huurders, zien we dat 21% (28% in 2004) van de woningen aansluitend wordt verhuurd, 40% (38% in 2004) van de woningen wordt binnen 22 dagen verhuurd en 39% (34% in 2004) van de woningen staat langer dan 22 dagen leeg. In deze laatste categorie gaat het om woningen waar veel mutatieonderhoud nodig is om de woningen weer in goed verhuurbare staat te brengen.

### Ontruiming

Het aantal ontruimingens wegens betalingsachterstand, al dan niet in combinatie met overlast en/of onderverhuur, nam van 231 ontruimingens in 2004 toe naar 308 ontruimingens in 2005.

Reden van ontruiming 2005	Oost 1	Oost 2	West 1	West 2	Totaal
Huurschuld	51	57	35	73	216
Overlast	0	0	1	1	2
Huurschuld in combinatie met onderhoud	20	10	0	1	31
Huurschuld in combinatie met overlast	5	9	0	1	15
Huurschuld in combinatie met overlast en onderhoud	3	2	0	0	5
Constatering van leegstand	0	0	1	0	1
Sleutels ingeleverd vóór ontruimingsdatum	4	6	19	5	34
Ontruimde overige VHE's (berging/garage)	1	2	0	1	4
Totaal	84	86	56	82	308

Ondanks alle inspanningen is het aantal ontruimingens in 2005 toegenomen. Door verder in te zoomen op de ontruimde woning, krijgen we meer inzicht in de reden van de ontruiming. Voor een deel wordt de stijging veroorzaakt doordat signalen van Sociaal Beheer over overlast en onderhoud een rol spelen in de overweging een geplande ontruiming al

dan niet door te zetten. In niet minder dan 50 gevallen is de oorzaak van de ontruiming een combinatie van huurschuld en overlast en/of onderhuur. Door huurders vóór de ontruiming te benaderen komt het steeds vaker voor dat sleutels vóór de ontruimingsdatum worden ingeleverd. In 2006 wordt in samenwerking met de gemeente Den Haag voor de wijken Laak en Morgenstond een pilotproject gestart. In dit project wordt na ontvangst van het ontruimingsvonnissen een Multi Disciplinair Team (MDT) op de zaak gezet in een laatste poging een ontruiming te voorkomen. In dit team zitten naast medewerkers van de corporaties ook vertegenwoordigers van Parnassia, de Gemeentelijke Kredietbank en G.G.D. Doel van het pilotproject is het aantal ontruiming in de wijken Laak en Morgenstond met 25% te laten afnemen. Daarnaast werkt Staedion aan een project dat erop is gericht om oplopende huurachterstanden in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en op te lossen. Ook in dit project werkt Staedion samen met een aantal externe partijen.

### Huursubsidie

Staedion trekt huursubsidie af van het te betalen huurbedrag op basis van de beschikkingen van het Ministerie van VROM. Zij doet dit maandelijks voor 12.500 tot 13.000 huurders. In totaal is hier in 2005 een bedrag mee gemoeid van € 22.800.028,- (2004: € 21.430.015,-). Dit is gemiddeld € 1.900.000,- per maand (2004: € 1.785.835,-). Door de invoering van de Huurtoeslag per 1 januari 2006 is het aantal toekenningen voor december lager, namelijk 10.252. Ook het bedrag is aanzienlijk gedaald: € 1.556.496,-. Wel is het zo dat nog niet alle aanvragen zijn verwerkt. De verwachting is dat in de loop van januari 2006 alle aanvragen verwerkt zijn.

### Woningruil

Bij de 3.048 woningen die in 2005 zijn verhuurd, waren 42 woningruilen en zijn 16 nieuwe huurovereenkomsten wegens overschrijving van het huurrecht afgesloten.

## Onderhoud woningbezit

### Dagelijks onderhoud

Voor 2005 was een totaal budget voor dagelijks onderhoud van € 7,8 miljoen beschikbaar. Aan het einde van het jaar resteert er nog een bedrag van € 0,5 miljoen. De grote kostenpost binnen de uitgaven van dit dagelijks onderhoud is besteed aan cv-vervanging en cv-onderhoud. Daarnaast zijn er keukenblokken vervangen. Een andere grote kostenpost betreft de ongediertebestrijding. Hieraan is in totaal € 185.145,- uitgegeven. Ook aan vandalisme-onderhoud is een behoorlijk bedrag besteed (€ 496.324,- van het totale budget).

### Mutatieonderhoud

Ook in 2005 is er veel geïnvesteerd in de mutatiewoningen. In totaal is er ruim 5,7 miljoen euro besteed om alle mutatiewoningen weer in goed verhuurbare staat te brengen. De meeste woningen worden in goede staat door de vertrekkende huurder opgeleverd. Soms is sprake van veroudering, wat investeringen noodzakelijk maakt. Sommige woningen zijn compleet uitgewoond en vernield, vaak als gevolg van ontruiming. Per mutatie lopen de kosten sterk uiteen. Gemiddeld werd in 2005 per mutatiewoning een bedrag van € 1.870,- uitgegeven. De gemiddelde kosten liggen hiermee een stuk lager dan die in 2004 (€ 2.023,-).

### Planmatig onderhoud

Jaarlijks investeert Staedion veel geld in planmatig onderhoud. In 2005 bedroegen de uitgaven € 29,3 miljoen. Dat is noodzakelijk om de kwaliteit van bouwdelen in stand te houden. Dit onderhoud past binnen de uitgangspunten van het voorraadbeleid: de uitgangspunten die Staedion hanteert bij de exploitatie van haar woonproducten.

De komende jaren wordt verder geïnvesteerd in prestatiegericht samenwerken bij onderhoud. Met onderhoudsbedrijven sluit Staedion contracten af om op basis van prestatie-eisen uitvoering te geven aan het onderhoud. Dit gebeurt nu voor schilderwerk, straks ook bij het onderhoud aan daken, liften en cv-installaties.

In 2005 zijn diverse grote werken uitgevoerd. Hieronder volgt een korte opsomming:

- Lage Nieuwstraat: herstel betonconstructie
- Schalkburgerplein: gevelisolatie
- Vissershavenstraat: betonherstelwerkzaamheden
- Strausslaan: gevelvoegwerk en kozijnen
- Hout- en Vogeltuinen: groot onderhoud
- Den Helderstraat: kozijn- en cv-vervanging
- Van Vredenburgplantsoen: cv-ketelvervanging.

### Contractonderhoud

Naast het planmatig onderhoud voert Staedion veel contractonderhoud uit. Dit werkt preventief op het verloop van de onderhoudskosten. Er is sprake van ruim 800 onderhoudscontracten.

### Service-abonnement

Per 31 december 2004 hebben 27.722 huurders een service-abonnement afgesloten. Daarmee maakt ruim 86% (76% in 2004) van de huurders gebruik van deze dienst. Van deze huurders maakt 46% (45% in 2004) gebruik van een Basis-abonnement, 51% (55% in 2004) heeft een Plus-abonnement afgesloten. Ruim 35% (37% in 2004) van de deelnemers komt in aanmerking voor een woonduurkorting, die van toepassing is op huurders die langer dan 10 jaar of 20 jaar aaneengesloten in een woning van Staedion wonen.

## Woningbezit en waardeontwikkeling

### Samenstelling woningvoorraad

Voorraad	Huurprijsklasse 2004		Huurprijsklasse 2005		Mutatie
Goedkoop	<325,91	39,9%	< 331,78	38,7%	-1,2
Middelduur	325,91-499,92	52,6%	331,78-508,92	53,7%	1,1
Duur	>499,92	7,5%	>508,92	7,6%	0,1

## Doelgroepen van beleid

### Huurgrenzen

De woningen die in 2005 zijn verhuurd, zijn voornamelijk verhuurd aan de doelgroepen van beleid, zoals gedefinieerd door het Ministerie van VROM. Het ministerie maakt daarbij onderscheid tussen woningen in de volgende huurklassen:

### Huurgrenzen subsidiabele huur

Huurgrenzen	01-01-05 t/m 30-06-05	01-07-05 t/m 31-12-05
Kwaliteitskortingsgrens	€ 325,91	€ 331,78
Aftoppingsgrens 1-2 personen	€ 466,49	€ 474,88
Aftoppingsgrens 3 of meer personen	€ 499,92	€ 508,92
Huurprijsgrens	€ 597,55	€ 604,72

De kwaliteitkortingsgrens (=jongerengrens) is de grens die gehanteerd wordt als maximum subsidiegrens voor jongeren met een leeftijd onder de 23 jaar. Boven die huurgrens is voor jongeren onder de 23 jaar geen huursubsidie mogelijk.

De aftoppingsgrens is de grens die gehanteerd wordt als maximum subsidiegrens en is afhankelijk van de gezins-samenstelling (het aantal personen). Er is een aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens en er is een aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens. Boven de aftoppingsgrens is in principe geen huursubsidie mogelijk.

Daarnaast is er de huurprijsgrens (=vrije sectorgrens). Dit is de grens die gehanteerd wordt als maximum subsidiegrens voor gezinnen van minimaal zes personen, gehandicapten in aangepaste woningen (MIVA-woningen), 55-plussers in woningen in een complex voor Groepswoon Door Ouderen (GDO-complexen), ouderen in aanleunwoningen en 65-plussers in specifieke ouderenwoningen. Boven deze huurprijsgrens wordt geen huursubsidie verstrekt.

De doelgroepen van beleid, zoals gedefinieerd door het Ministerie van VROM, worden gedefinieerd aan de hand van het belastbaar jaarinkomen. Huishoudens met een inkomen tot de in de tabel genoemde inkomensgrenzen behoren tot de doelgroepen van beleid (=de primaire doelgroep). Het gaat daarbij om de volgende doelgroepen van beleid:

### Inkomensgrenzen

Samenstelling huishouden	01-01-05 t/m 30-06-05	01-07-05 t/m 31-12-05
Eenpersoonshuishoudens	€ 18.700,-	€ 18.925,-
Meerpersoonshuishoudens	€ 25.075,-	€ 25.375,-
Eenpersoonsouderenuishoudens	€ 16.625,-	€ 16.825,-
Meerpersoonsouderenuishoudens	€ 21.675,-	€ 21.925,-

### Verhuringen aan de doelgroep

Verhuringen aan de doelgroep in 2005								
Doelgroep	Kortingsgrens	%	Tot aftoppingsgrens	%	Boven aftoppingsgrens	%	Totaal	%
Doelgroep	1.082	88,83%	1.086	78,24%	73	22,19%	2.241	76,35%
Niet-doelgroep	104	8,54%	273	19,67%	249	75,68%	626	21,33%
Stichting/ instelling	6	0,49%	9	0,65%	0	0,00%	15	0,51%
Niet in te delen	26	2,14%	20	1,44%	7	2,13%	53	1,81%
Totaal	1218	100,00%	1.388	100,00%	329	100,00%	2.935	100,00%

Bovenstaande tabel laat zien dat in de huurklasse tot de kwaliteitkortingsgrens er in 2005 in totaal 1.218 woningen zijn verhuurd. Van deze woningen is 89% verhuurd aan de primaire doelgroep (1.082 woningen).

In de huurklasse tot de aftoppingsgrens zijn er in 2005 in totaal 1.388 woningen verhuurd. Van de verhuurde woningen in deze huurklasse is 78% verhuurd aan de primaire doelgroep (1.086 woningen).

In de huurklasse boven de aftoppingsgrens zijn er in 2005 in totaal 329 woningen verhuurd. Van deze woningen is toch nog 22% verhuurd aan de doelgroep (73 woningen).

Hiermee voldoet Staedion in ruime mate aan de taakstellingen op het gebied van het huisvesten van de primaire doelgroep.

### Verhuringen aan specifieke doelgroepen

In 2005 zijn er 307 studentenwoningen verhuurd. Verder zijn er 33 aanleunwoningen en 23 woningen voor woongroepen en/of groepswonen door ouderen verhuurd. Daarmee zijn in 2005 in totaal 363 woningen verhuurd aan specifieke doelgroepen.

### Overzicht verhuringen 2005 specifieke doelgroepen

Omschrijving	Aantal
Studentenwoningen	307
Aanleunwoningen	33
Woningen voor woongroepen en/of groepswonen door ouderen	23
Totaal aantal verhuringen specifieke doelgroepen	363

Naast de aanleunwoningen die Staedion zelf verhuurt, is er ook nog een aantal complexen met aanleunwoningen die collectief worden gehuurd van Staedion. De aanleunwoningen in die complexen worden rechtstreeks door de betreffende instanties verhuurd. Deze verhuringen zijn niet in dit overzicht opgenomen.

### VVE Beheer

In het verslagjaar 2005 is er een forse toename geweest van het aantal verenigingen van eigenaren (VVE's). Dit aantal nam toe met 17 tot 70. Van deze 70 VVE's (totaal 4.500 woningen) beheert VVE Beheer er 15 (550 woningen) voor derden. In Transvaal is in samenwerking met de gemeente een project gestart om particuliere woningverbetering te stimuleren (project Colenso). Er zijn in een woonblok 12 VVE's opgericht/geactiveerd, die worden bestuurd door onze afdeling VVE Beheer.

In de loop van 2005 zijn de onderzoeken gestart om de kwaliteitscertificering volgens BRL 5016 te verkrijgen. Begin 2006 rondt het certificerend instituut SKW (Samen Kwaliteit Waarborgen) dit af. Met dit certificaat geeft de afdeling VVE Beheer een waarborg af richting bestaande en nieuw in opdracht te verwerven verenigingen van eigenaren.

### Bedrijfsmatig onroerend goed

In totaal beheerde de afdeling 457 bedrijfsruimten, 1.579 parkeerplaatsen en 52 antenneopstelplaatsen. In 2005 werden 243 contracten beëindigd en 255 nieuwe contracten afgesloten. De huurachterstand voor bedrijfsruimten is met een half procent gestegen van 2,09 % naar 2,59 %. De huurachterstand van parkeerplaatsen is gedaald van 1,43 % naar 1,22 %. De beïnvloedbare leegstand van de bedrijfsruimten op peildatum 31 december 2005 is gestegen van 1,88 % naar 2,22 %. Het grootste deel van de totale leegstand van 8,63 % valt terug te voeren op herstructureringsbeleid.

## Communicatie

Staedion kreeg in 2005 veel media-aandacht en zocht deze zelf ook op. Er verschenen 95 perspublicaties over Staedion, waarvan 9 negatief. De afdeling Communicatie beantwoordde meer dan 60 persvragen en verstuurdde zelf ruim 20 persberichten.

Staedion vindt respect belangrijk. En dat heeft zij in 2005 niet onder stoelen of banken gestoken. Wij zetten in de stad een grootschalige respectcampagne in, die goed werd ontvangen en soms zelfs werd overgenomen door andere partijen. Met posters, ansichtkaarten, flyers en andere middelen vroeg Staedion aandacht voor dit onderwerp. Staedion doet enorm veel voor haar klanten en voor Den Haag. Om dit te laten zien, zijn wij in 2005 met een imago-campagne gestart, die we in 2006 voortzetten. De campagne in 2005 was gebaseerd op de klantwaarde 'op maat'. Diverse onderwerpen kwamen aan bod: jongerenhuisvesting, kopen zonder klussen, ouderenhuisvesting en huren naar wens. In de gedrukte media verschenen grote full colour advertenties.

In 2005 was Staedion trekker van het project 'Identiteit en Branding pilot Mariahoeve'. Dit project loopt door in 2006 en draagt bij aan het op een nieuwe manier ontwikkelen van een wijkvisie. Er liep een uitgebreid communicatie-traject met de bewoners, om de typerende eigenschappen van Mariahoeve naar boven te krijgen en vast te leggen.

In 2005 verschenen 13 nieuwe brochures, helemaal in een nieuw jasje gestoken. Ook verscheen de seniorenbox, een schat aan informatie voor senioren over wonen bij Staedion. Vier edities van het bewonersblad 'Thuis bij Staedion' rolden van de drukpers af.

In Den Haag Zuidwest en Transvaal staat Staedion op dit moment voor de grootste opgave uit haar bestaansgeschiedenis: de herstructurering. Ook op het gebied van communicatie werd hierin flink geïnvesteerd. Bewoners van Den Haag Zuidwest kregen informatie over de vernieuwingsplannen voor Zuidwest tot 2013. Dit traject werd ondersteund met diverse communicatie-acties. Ook in Transvaal vonden diverse communicatie-activiteiten rondom de herstructurering plaats, zoals de ontwikkeling van de nieuwsbrief Transactie en diverse presentatiemiddelen.

## Identiteit en Branding Mariahoeve

Identiteit en Branding van gebieden is gericht op het ontwikkelen van een nieuwe methode voor het opstellen van gebiedsvisies, waarbij de specifieke identiteit en kernwaarden die het 'merk' van het gebied uitdragen, het uitgangspunt vormen. Mariahoeve is de tweede in een reeks van vier pilots (twee in Rotterdam en twee in Den Haag) op basis waarvan deze methode wordt ontwikkeld. In deze naoorlogse, 'ogenschijnlijk probleemloze' Haagse wijk, zijn aanwijzingen dat de dynamiek in de lokale woningmarkt vraagt om een duidelijkere positie van Mariahoeve hierin. Naast dat branding richting geeft aan het investeringsbeleid in het gebied, is het ook bedoeld om een gemeenschappelijk draagvlak onder partners in de buurt te creëren. Andere partijen – zoals de andere corporaties in het gebied en de gemeente – worden dan ook intensief betrokken bij het traject. In 2005 heeft eerst een intensieve inventarisatie plaatsgevonden. Hierbij is gekeken naar de fysiek-ruimtelijke structuur van Mariahoeve, de beleving onder bewoners, de economie en de voorzieningen in de wijk. Eind 2005 zijn vervolgens twee brandingsessies georganiseerd. In deze intensieve bijeenkomsten met bewoners en andere betrokkenen vanuit het gebied, is gediscussieerd over de kernwaarden en de identiteit van het gebied. In 2006 wordt, op basis van de resultaten van de branding, een start gemaakt met de totstandkoming van de gebiedsvisie voor Mariahoeve. Tegelijkertijd wordt het proces van branding voor het Schipperskwartier opgepakt.

## Betrokken bij stad en regio

### Duurzaam bouwen

Staedion rekent het tot haar maatschappelijke taak om zich actief te richten op de kwaliteit van het binnenmilieu, energie en waterbesparende maatregelen. Bouwen is investeren in de toekomst. De richtlijnen uit het convenant Duurzaam bouwen, de nationale pakketten nieuwbouw, beheer en duurzame stedenbouw en het Bouwbesluit dienen als basis voor de ontwikkeling van de nieuwbouw. Staedion heeft in 2004 haar ambitie voor duurzaamheid aangepast en heeft de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw verscherpt van EPC=1 naar EPC=0,8. De EPC=0,8 norm wordt per 1 januari 2006 wettelijk verplicht. Het ambitieniveau van duurzaamheid bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw blijft hoog.

### Milieu

#### Milieubeleidsplan

Het Milieubeleidsplan van Staedion is opgesteld voor de periode 2002 t/m 2006 en maakt beter inzichtelijk waar Staedion op milieugebied voor staat. Door de verscherping van de wetgeving op energiegebied zijn de hoge ambities van Staedion voor een deel ingehaald. We hebben in 2005 een analyse verricht naar de mogelijkheden voor het inkaderen van de ambitie van Staedion op de lange termijn. Door het opstellen van de milieuvizies voor Transvaal en Moerwijk Zuid is een verdere vertaling van de opgenomen doelstellingen in het milieubeleidsplan gerealiseerd.

#### Energie Prestatie Advies (EPA)

Staedion is een gecertificeerde instantie voor het uitvoeren van EPA's. Momenteel is de invoering van het verplichte energielabel uitgesteld tot 2007. In samenwerking met W/E-adviseurs zijn we gestart met het opstellen van EPA's voor 4.000 woningen. Dit betekent dat de complexen uit de begroting met ingrijpende vernieuwing (zoals cv-installatie, dubbel glas, gevel- of dakisolatie) als eerste worden voorzien van een EPA-advies. Tevens onderzoeken we de mogelijkheden voor toepassing van duurzame energie, installaties met lager energieverbruik en alternatieve installaties.

#### Reductie van CO<sub>2</sub>

Duurzaam renoveren is essentieel voor het halen van de nationale ecologische doelstelling. De toepassing van duurzame energie in de woningbouw op deze grote schaal kan niet alleen gerealiseerd worden door het toe te passen in nieuwe woningen. We realiseren door gebruikmaking van de opgestelde milieumonitor de reductiedoelstelling van 1.000 ton CO<sub>2</sub> per jaar binnen de gestelde termijnen. Dat alles is gericht op de verbetering van het binnenklimaat, de afname van het energiegebruik, de toename van de gebruiksveiligheid en brandveiligheid en de afname van de onderhoudsbehoefte.

De haalbaarheid van meer duurzame maatregelen zoals zonne-energie, warmtepompen en laagtemperatuurverwarming wordt ieder jaar voor de bestaande voorraad getoetst aan de hand van ons programma van eisen voor bestaande bouw. Tevens koppelen we de toegevoegde waarde aan de gewenste markt- en technische kwaliteit van het complex.

Kwantitatief passen we de komende jaren bij minimaal 5.000 woningen een of meer maatregelen toe. We verwijderen de keukengeisers en verouderde cv-installaties en vervangen deze door gesloten HR107-ketels. Bij renovatie wordt de isolatiewaarde verhoogd door dak-, vloer-, en/of gevelisolatie aan te brengen. Het toepassen van HR++-glas en gevelisolatie bij kozijnvervanging wordt als standaard opgenomen in het programma van eisen voor bestaande

bouw. Al deze maatregelen zorgen voor de CO<sub>2</sub>-verlaging. De sloopopgave in Transvaal en Moerwijk Zuid levert tevens een kleine bijdrage aan de CO<sub>2</sub>-reducties.

Tenslotte gaat onze aandacht ook naar de periode na 2010. We streven nu al in de plannen voor de herstructureringsopgave en voor de renovatie van de bestaande voorraad naar een hoog duurzaamheidsgehalte en een lage CO<sub>2</sub>-productie.

## **Sponsoring**

Staedion liet zich ook dit jaar weer zien in Den Haag en toonde op deze wijze haar betrokkenheid bij stad en klant. In de sponsoring van het Nederlands Dans Theater, de Ha-Schi-Ba, het vrijheidsfestival en Fiësta de la Plaza investeerde Staedion ruim € 55.000,-. Tijdens diverse evenementen droeg Staedion het thema respect uit, als navolging op de respectcampagne. Enthousiaste medewerkers van Staedion deelden aan bezoekers van deze evenementen duizenden gimmicks uit.

Ook sponsorde Staedion samen met haar projectontwikkelaar Citadel Projecten een toneelvoorstelling op de voormalige locatie van het oude Haagse belastingkantoor (De Blauwe Aanslag). Het theater vond plaats in de toenmalige bouwput, waar op dit moment het nieuwbouwcomplex het Rozenburgkwartier wordt gerealiseerd.

Ook werd in 2005 het wijkpark Transvaal eindelijk werkelijkheid. Staedion vierde dit samen met bewoners, beheerders, ontwerpers en opdrachtgevers met een groot feest in het wijkpark. Op twee podia waren allerlei optredens te zien en verspreid over het park werden kinderactiviteiten georganiseerd. Staedion leverde een financiële bijdrage aan het evenement, promootte de nieuwe woningen van het project Zuidkaap en gaf samen met de gemeente Den Haag informatie over de wijkvernieuwingsprojecten van Transvaal.

# Staeds beter

## Overleg met klanten

### Contacten met bewonerscommissies

Binnen onze organisatie zijn iets minder dan 100 commissies actief. Daarnaast is er ook nog een aantal slapende commissies en zijn er andere overlegplatforms. Met de bewonerscommissies is ten minste tweemaal per jaar overleg gevoerd. Het is steeds moeilijker om bewoners te binden. Door maatschappelijke veranderingen, waaronder de individualisering, voelt men zich steeds minder verantwoordelijk. Bewonerscommissies zijn steeds minder een afspiegeling van de bewoners. Huidige leden zijn vaak op leeftijd en jongere bewoners voelen zich steeds minder geroepen. Voor allochtone bewoners zijn taalproblemen, onbekendheid en zich een 'eenling voelen' in de bewonerscommissie vaak redenen om geen deel te nemen. Staedion streeft daarom steeds meer naar contactpersonen in de complexen en straatvertegenwoordigers. Ook met de etagevertegenwoordigers van studentencomplexen vindt regelmatig overleg plaats.

### Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging van Staedion heeft een bewogen jaar achter de rug. Het blijkt steeds moeilijker om bewoners actief te betrekken bij algemene beleidsonderwerpen. Om Staedion toch van adviezen te bedienen die gebaseerd zijn op draagvlak bij de achterban, is besloten om doelgericht activiteiten te gaan organiseren ten behoeve van oordeelsvorming. In het werkplan dat in 2005 gereedkwam, staan voornemens om bewoners wijk-, buurt- of onderwerpgericht actief tegemoet te gaan treden. Met betrekking tot de huurbeleidsplannen van minister Dekker is dit met succes uitgeprobeerd. Uiteraard steunt Staedion deze ingeslagen weg omdat ook zij zich zorgen maakt over de mate van representativiteit van de Huurdersvereniging.

Helaas is de uitvoering van het werkplan op een laag pitje komen te staan. Na een interne nadere beschouwing van de statuten is gebleken dat een deel van het bestuur en de Raad van Afgevaardigden niet rechtmatig is verkozen. Samen met andere incidenten heeft deze ontwikkeling tot een bestuurscrisis geleid. Onder leiding van een onafhankelijk adviesbureau wordt geprobeerd tot een nieuw bestuur en nieuwe statuten te komen. De hoop is dat in 2006 de energie weer op het werkplan kan worden gericht.

Uiteindelijk is er voor 2005 over de volgende onderwerpen een advies uitgebracht: bedrijfsjaarplan 2005, onderhoudsbeleid en onderhoudsbegroting 2005, huurprijzenbeleid 2005, collectieve verkoop, wijziging huurcontract en algemene voorwaarden, sociaal statuut Den Haag Zuidwest en regionale prestatieafspraken.

## Kwaliteit

Binnen Staedion werken we op diverse gebieden en op verschillende manieren aan kwaliteit. Het doel is om de interne organisatie en de kwaliteit van de dienstverlening aan de (toekomstige) huurders verder te verbeteren. Activiteiten op het gebied van kwaliteit zijn:

### KWH-Huurlabel

In 2005 is Staedion op vijf van de tien labelonderdelen van het KWH-Huurlabel gemeten.

De onderdelen waren:

- telefonische bereikbaarheid;
- klachten afhandelen;
- woning onderhouden (planmatig onderhoud);
- woning verlaten;
- woning veranderen (Wonen naar Wens).



Medewerkers in dienst getreden:	25
Medewerkers uit dienst getreden:	31

### Opleidingen en ontwikkeling

Ook in 2005 is het managementontwikkelingsprogramma voortgezet. Leidinggevendenden van alle niveaus hebben deelgenomen. De directie heeft kerncompetenties en leiderschapscompetenties benoemd en vastgesteld. De kerncompetenties zijn professioneel en klantgerichtheid. De leiderschapscompetenties zijn mensgericht leiderschap, doel- en resultaatgerichtheid en ontwikkelingsgerichtheid. Deze competenties vormden de basis voor de managementtrainingen, met als einddoel het vertalen van de geleerde en besproken materie naar concreet gedrag. In totaal is € 467.974,- uitgegeven aan opleiding en ontwikkeling. Dit bedrag is exclusief kosten van workshops en seminars.

### Ziekteverzuim

Het jaargemiddelde van het ziekteverzuim bedroeg in 2004 5,2%, in 2005 5 %. Staedion streeft ernaar dit cijfer te verlagen naar 4,5% in 2006. In het najaar van 2005 is gestart met een projectgroep Agressie en een projectgroep Arbo. Het welzijn van de medewerkers en daarmee het voorkomen van ziekteverzuim én uitval zijn belangrijke uitgangspunten hierin. Er komt meer aandacht voor preventie, dus het voorkomen van klachten. Staedion gaat in 2006 met Zilveren Kruis Achmea een contract aan voor een arbeidsgerelateerd pakket voor alle medewerkers, waarin veel preventieve maatregelen mogelijk zijn tegen gereduceerde tarieven of zelfs geheel gratis. Daarnaast wordt, als het om Arbo gaat, ook meer aandacht besteed aan veiligheid en gezondheid. Er was dit jaar geen instroom in de WAO.

### Klachtencommissie en vertrouwenspersonen

De klachtencommissie heeft geen klachten ontvangen. Er is geen gebruik gemaakt van de diensten van de vertrouwenspersonen. De commissie en de vertrouwenspersonen hebben voorlichting gegeven aan medewerkers in het personeelsblad en op intranet over hun taakstelling. Er is een onderzoek verricht naar gewenste vormen en hoeveelheden van informatieverstrekking. De leden van de commissie en de vertrouwenspersonen hebben zich geschoold.

### Investors in People

In 2005 is het keurmerk Investors in People (IiP) geïntroduceerd. IiP is een instrument dat Staedion ondersteunt in het werken aan een efficiënter en effectiever personeelsbeleid. De nulmeting (onderzoek naar de huidige situatie) is in het najaar van 2005 afgerond. In het voorjaar van 2006 wordt het diagnoserapport gepresenteerd en een actieplan opgesteld, waarna Staedion aan de slag gaat met acties die eruit voortkomen. Het doel is om in 2009 het keurmerk te behalen. Een stuurgroep begeleidt dit proces.

### Arbeidsvoorwaarden

In het verslagjaar is veel aandacht geweest voor de nieuwe CAO Woondiensten. Werkgevers- en werknemerspartijen verschilden in de onderhandelingen dusdanig van mening dat het proces veel vertraging opliep. Dit leidde in september zelfs tot het organiseren van een actiedag door de vakbonden FNV en CNV, waarbij een behoorlijke opkomst was. Het belangrijkste geschilpunt was het nieuwe loongebouw. Uiteindelijk is op 26 oktober 2005 een principeakkoord bereikt dat begin november definitief is vastgesteld. Voor Staedion, die het nieuwe loongebouw in 2004 al had ingevoerd, leidden de nieuwe CAO-afspraken daarover niet tot wijzigingen.

Eind 2005 heeft Staedion als extraatje voor haar medewerkers het Pluspakket ontwikkeld. Het Pluspakket bestaat uit allerlei regelingen die interessante kortingen voor de medewerkers opleveren. Dit gaat dan bijvoorbeeld om het kopen van keukenmateriaal met korting, goedkoop deelnemen aan een cv-onderhoudscontract, et cetera. Op deze

manier is het voor alle medewerkers mogelijk om gebruik te maken van deze kortingen. De directie kan tussentijds regelingen intrekken of toevoegen.

### Woondiensten Cafeteria Systeem

Ook in 2005 is weer volop gebruikgemaakt van het shoppen met arbeidsvoorwaarden. De levensloopregeling is toegevoegd. De regeling voor sabbatical leave is daarin geïntegreerd. Het kopen van verlof bleef populair. In totaal 78 medewerkers hebben hiervan gebruik gemaakt. Dit waren er 69 in 2004.

### OR

In januari 2005 is de Ondernemingsraad van start gegaan met negen leden, van wie er vijf volledig nieuw in de OR waren. Het goed inwerken van de nieuwe collega's was dan ook een belangrijk punt. Helaas hebben we afscheid moeten nemen van onze ambtelijk secretaris, vanwege vervroegde uittreding. Eind december was in deze vacature nog niet voorzien.

Met het afscheid van de algemeen directeur heeft de Ondernemingsraad een belangrijke gesprekspartner verloren. Halverwege het jaar, in de periode voordat de nieuwe directeur benoemd was, is deze rol overgenomen door de directeur Bedrijfsondersteuning. Afgelopen jaar is vijfmaal overleg geweest met de algemeen directeur, de directeur Bedrijfsondersteuning en de manager P&O. Deze vergaderingen zijn constructief en in een open sfeer verlopen.

Gedurende 2005 zijn er veel onderwerpen de revue gepasseerd. Voor een aantal gespreksonderwerpen heeft de Ondernemingsraad instemming verleend, zoals voor het protocol cameratoezicht, reglement klachtencommissie, stagebeleid en het digitaliseren van de personeelsdossiers.

Daarnaast heeft de Ondernemingsraad advies uitgebracht over een aantal onderwerpen zoals de verhuizing van Woonbedrijf Oost, de werving van de nieuwe bestuurder (functieprofiel en geselecteerde kandidaat) en diverse organisatiewijzigingen. Ook heeft de OR een grote rol gespeeld in de besluitvorming over een collectieve zorgverzekeraar en een nieuwe levensloopregeling. Een bijzonder onderwerp was wel de vastgelopen CAO-onderhandeling. Hiervoor heeft de Ondernemingsraad de vakbonden uitgenodigd om dit onderwerp aan de medewerkers te komen toelichten. Dit heeft ertoe geleid dat er ongeveer 20% van het personeelsbestand eind september naar een landelijke manifestatiedag van het FNV en CNV is geweest. Inmiddels is een nieuwe CAO afgesloten.

# Financiën

## Financieel beleid en risicobeheersing

Kernpunt van het algemeen financieel beleid is de financiële continuïteit. Staedion streeft daarbij concreet naar een solvabiliteit die groot genoeg is om toekomstige financiële en volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren en de daarbij behorende risico's te kunnen opvangen.

De pijlers van het financiële beleid:

- A. Versterken financiële buffer in relatie tot het risicoprofiel.
  1. Positief geconsolideerd jaarresultaat.
  2. Positieve geconsolideerde operationele en (des-)investeringskasstroom.
- B. Aanhouden adequate financiële buffer in relatie tot het risicoprofiel.
  1. De solvabiliteit op basis van weerstandsvermogen bedraagt minimaal 15%.
  2. Het eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde bedraagt met 95% zekerheid minimaal 15%.
- C. Tegen 'gunstige' voorwaarden toegang houden tot de kapitaalmarkt.
  1. Positieve borgingsruimte voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
  2. Voldoen aan de minimum-solvabiliteitsvereiste van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Op het vlak van risicomanagement hebben we in 2004 een aantal vervolgstappen gezet. De financiële toetsingscriteria voor het beleid zijn geformuleerd en gekwantificeerd. Het betreft de gewenste niveaus voor het jaarresultaat en de solvabiliteit. Aan beide eisen is in 2005 voldaan. De combinatie van bedrijfswaardesturing en risicomanagement levert het beeld op dat er voldoende eigen vermogen als buffer is om de mogelijke risico's op te vangen. Staedion is daarmee een financieel gezond bedrijf.

De belangrijkste maatregelen en componenten van de interne risicobeheersings- en controlesystemen betreffen onder andere de administratieve organisatie, de uitvoering van enkele audits, de toetsing van investeringsvoorstellen op financiën en risico's, de hantering van voorverkooppeisen bij vastgoedontwikkeling, de systemen van plannings- en beoordelingsgesprekken, de klanttevredenheidsonderzoeken en de certificeringshandboeken. Rekening houdend met de beperkingen die noodzakelijkerwijs verbonden zijn aan alle interne risicobeheersing- en controlesystemen, geven deze systemen van Staedion ons voldoende zekerheid dat:

- wij op de hoogte zijn van de mate waarin strategische en operationele doelstellingen van Staedion worden gerealiseerd;
- de in- en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn;
- de organisatie zich houdt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

## Jaarresultaat

Het jaarresultaat voor waardeveranderingen vertoont een positief saldo van € 10,7 miljoen. De mutatie van de bedrijfswaarde van het bezit bedraagt € 5,2 miljoen. Het jaarresultaat na de mutatie in de waarde komt daarmee uit op € 5,5 miljoen tegen € 2,1 miljoen in 2004. Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan het eigen vermogen. Het jaarresultaat van Staedion is gevoelig voor externe omstandigheden en overige variabelen. Hierbij kan gedacht worden aan het huurbeleid zoals afgegeven door de minister en het effectief rentepercentage op leningen.

Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2005 € 271 miljoen. De solvabiliteit, gedefinieerd als totaal eigen vermogen gedeeld door balanstotaal, bedraagt 20,7% (ultimo 2004 19,9%).

Vergeleken met 2004 steeg de netto huuropbrengst met 2,7% tot € 152,1 miljoen. Voornaamste bestanddeel hierin zijn de gemiddelde huurverhoging van 1,6% per 1 juli 2005 en het huurharmonisatiebeleid.

De verkoop van bestaand bezit resulteerde in een verkoopopbrengst van € 49 miljoen. In 2004 bedroeg dit € 19 miljoen. De verkoop van ons bestaand bezit is gestegen van 160 woningen in 2004 tot 164 woningen in 2005. Door verkoop van het complex Jules Massenetstraat aan het Wooninvesteringsfonds is een opbrengst gerealiseerd van € 33 miljoen.

In salarissen en lonen deed zich een stijging voor van € 0,4 miljoen, voornamelijk door de jaarlijkse stijging van de salarissen.

De overige bedrijfslasten (zakelijke lasten en verzekeringen, service- en huisvestingskosten en algemene bedrijfskosten) stegen. Een stijging in de huisvestingskosten was hiervan de voornaamste oorzaak. Deze stijging werd voornamelijk veroorzaakt door onderhoud van de kantoren.

Het saldo van financiële baten en lasten (renteresultaat) is € 2,4 miljoen gunstiger. Dit is bereikt door het aangaan van een aantal derivaten en door het converteren van leningen naar lagere rentepercentages.

De mutatie bedrijfswaarde bedraagt € 5,2 miljoen negatief. Het resultaat is ongunstiger door de betaalbaarheidsheffing en de toename van de bedrijfslasten en verbeterd door de huurstijging in toekomstige jaren, aanpassing van de disconteringsvoet en verkoop van woningen.

### Exploitatie-uitkomsten 2005

Ten opzichte van 2004 zijn de mutaties als volgt in kaart te brengen:

Jaarresultaat 2004 (x € 1 miljoen)	2,1
Bij: hogere huurbaten	3,9
Af: lagere overheidsbijdragen	1,2 -
Bij: hogere opbrengsten verkopen	0,6
Af: hogere waardeveranderingen MVA	6,4 -
Af: hogere salarissen	0,4 -
Bij: lagere onderhoudsuitgaven	11,5
Bij: overige bedrijfslasten	2,3
Bij: lager renteresultaat	2,4
Af: hogere kosten herstructurering	1,5 -
Af: hogere mutatie actuele waarde MVA	7,8 -
Jaarresultaat 2005 (x € 1 miljoen)	5,5

### Waardering bezit

Staedion waardeert het vastgoed op bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt per complex berekend en geeft de toekomstige verdien capaciteit van dat complex weer. We schatten op voorzichtige basis de toekomstige ontwikkelingen van opbrengsten en kosten. De waardering op bedrijfswaarde is conform de richtlijn RJ 645.

### Leningen

In 2005 is voor een totaalbedrag van € 36,8 miljoen aan langlopende leningen extra afgelost. Dit is exclusief reguliere aflossingen. In de loop van dit jaar ontvingen we € 32 miljoen aan nieuwe leningen.

Totaaloverzicht van de leningenportefeuille (x € 1000,-):

	2005	2004
Leningen per 1 januari	944.375	1.002.418
Nieuwe leningen (inclusief roll-over ad € 27 miljoen)	32.013	20.000
Bijboeking klimgedeelte leningen	2.006	2.525
Jaarlijkse aflossing leningen	-19.579	-79.176
Vervroegde aflossingen	-41.778	-1.392
Stand per 31 december	917.037	944.375

## WSW

Het bruteringsakkoord bestaat ook uit de overdracht van directe overheidsrisico's van de gemeenten aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit gebeurt naast het afkopen van de rijkssubsidies en de aflossing van rijksleningen. De gemeenten hebben oorspronkelijk een zogenoemde gemeentegarantie afgegeven. Zij hebben daarbij bedongen dat zij het zakelijk recht van hypotheek konden vestigen. Het directe overheidsrisico is overgedragen aan het WSW. Per ultimo 2005 bedroeg het totaal door het WSW geborgde risico € 917 miljoen (ultimo 2004 € 925 miljoen). Het betekent dat onze totale leningschuld van € 917 miljoen bij het WSW is geborgd. De omvang van de obligoverplichting bedraagt ultimo 2005 € 32,8 miljoen.

Op 16 september 2005 ontvingen we van het WSW de uitslag van de herbeoordeling financiële positie boekjaar 2004. Staedion voldoet volgens de inhoud hiervan aan de eisen van kredietwaardigheid, conform artikel 7 van het reglement van deelneming van het WSW. Op grond hiervan kan de vereniging gebruik blijven maken van de faciliteiten van het waarborgfonds.

## Beleggingen

Op 1 januari 2005 had de beleggingsportefeuille een omvang van € 14,4 miljoen. In 2005 zijn er geen beleggingen afgesloten. Ook zijn dat jaar geen beleggingen verkocht. In 2005 is er voor € 14,4 miljoen aan beleggingen vrijgevallen. De beleggingen waren gedaan om het renterisico in jaren met een hoog risico te verkleinen.

## Financiële continuïteit

De financiële meerjarenraming wordt samengesteld met behulp van het Woning Asset Liability Systeem (WALS). Jaarlijks wordt deze prognose geactualiseerd. Als de aannames in de meerjarenraming uitkomen, is de conclusie dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.

Indien door externe invloeden de werkelijke ontwikkelingen in ongunstige zin afwijken van de veronderstellingen waarop de financiële meerjarenraming is gebaseerd, waarborgen we de financiële continuïteit door het verkoopprogramma verder uit te bouwen of het investeringsprogramma naar beneden bij te stellen wat betreft het onrendabele deel.

## Verbindenissen

### Holdingstructuur

De samenwerking met partijen geven we in een aantal gevallen vorm door de oprichting van een aparte rechtspersoon. Dit is meestal in de vorm van een VOF of een BV/CV-constructie. Dit vindt vooral plaats bij activiteiten op het gebied van projectontwikkeling. Het doel hiervan is de financiële risico's voor Staedion te beperken en de transparantie van de activiteiten te bevorderen.

Staedion beschikt over een holdingstructuur. Binnen deze holdingstructuur vonden in 2005 uitsluitend projectontwikkelingsactiviteiten plaats. De structuur is zodanig opgezet dat het in de toekomst ook mogelijk is dat we activiteiten op andere gebieden binnen de structuur kunnen onderbrengen.

De samenstelling van de holding is als volgt: Staedion Vastgoed Holding BV vormt de top van de holding. Alle aandelen van deze BV zijn in handen van de vereniging Staedion. Vanuit deze holding richten we werkmaatschappijen op om deel te nemen aan samenwerkingsverbanden met andere partijen. Dit leidt tot maximale (fiscale) transparantie. De verhouding waarin we deelnemen in de samenwerkingsverbanden is bepalend voor de mate waarin cijfers zijn geconsolideerd in de jaarrekening. Alle BV's stellen overigens ook een eigen verslag op. Dit jaar zijn 2 nieuwe BV's opgericht: Villa Luccio B.V. en Bo. Laak B.V.

Daarnaast hebben we twee werkmaatschappijen opgericht: Eikenburg Beheer B.V. en Rozenburgkwartier B.V.. Deze werkmaatschappijen hebben eveneens als doel het realiseren van bouwprojecten. Voor de ontwikkeling van de locatie Eikenburg is Eikenburg Beheer B.V. opgericht.

Eikenburg Beheer B.V. is beherend vennoot in de Ontwikkelingscombinatie Eikenburg C.V. en houdt een belang van 4%. Daarnaast treedt Bo .Del B.V. op als commanditaire vennoot in genoemde C.V. en houdt een belang van 48%. Rozenburgkwartier B.V. betreft een samenwerkingsproject met Panagro voor de herontwikkeling van de locatie 'De Blauwe Aanslag'.

### Stichting Vastgoedbeheer Zorgcentra

Op 31 augustus 2005 is het bezit van de Stichting Vastgoedbeheer Zorgcentra overgenomen door Staedion. Bij de overname van deze stichting was als voorwaarde door het ministerie aangegeven dat het bezit over moest gaan naar een toegelaten instelling. Op 31 december 2005 is de stichting opgeheven.

### Woonformatie Ypenburg

Op de Vindex-locatie Ypenburg worden circa 2.500 huurwoningen en 850 koopwoningen gebouwd door de Stichting Woonformatie Ypenburg. Rijswijk Wonen, Vidomes, Vestia en Staedion participeren in deze stichting. De stichting heeft sinds 29 januari 1999 toelating bij koninklijk besluit. Het aandeel van Staedion bedraagt 29,97%.

### Recht van vruchtgebruik

Vanaf 20 maart 1995 is voor een periode van tien jaar het recht van vruchtgebruik gevestigd op 568 woningen, 120 garages, drie bedrijfsruimten en één gezinsvervangend tehuis. Twee commanditaire vennootschappen zijn opgericht: Beter Wonen C.V. en Woningbeheer Haaglanden C.V. De Stichting Quadrant en de Stichting Woningbeheer Haaglanden treden op als beherend vennoot in de commanditaire vennootschap. De constructie is door een uitspraak van de Raad van State aangepast op 30 september 2000. Het recht van vruchtgebruik is door Beter Wonen C.V. en Woningbeheer Haaglanden C.V. verkocht aan woningstichting Haag Wonen. De woningen zijn in beheer bij de stichting Quadrant die een dienstverleningsovereenkomst heeft met Staedion. Beter Wonen C.V. en Woningbeheer

Haaglanden C.V. hebben voor de verkoop van het recht van vruchtgebruik een financiering verstrekt aan woningstichting Haag Wonen. Omgekeerd heeft Haag Wonen het recht van vruchtgebruik op haar woningen verkocht aan Staedion. Het ministerie van VROM heeft ingestemd met het vruchtgebruik. Op 20 maart 2005 is het recht op vruchtgebruik beëindigd en zijn de daarmee gepaard gaande juridische entiteiten beëindigd c.q. opgeheven.

#### **ColonnadeDuhaf B.V.**

De activiteiten van de vennootschap bestaan uit het financieren en het doen financieren van toegelaten instellingen door het verstrekken van leningen onder garantie van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Staedion is in het bezit van vijf aandelen. De aankoopwaarde bedraagt € 25.000,-.

#### **Beheer voor Daal en Berg**

Namens de Coöperatieve Woningbouwvereniging Tuinstadwijk Daal en Berg beheerde Staedion een complex met 128 woningen. Dit complex aan de Klimopstraat, Irisstraat, Magnoliastraat en het Papaverhof valt onder Monumentenzorg. Per 1 april 2005 is het beheer op verzoek van de woningbouwvereniging beëindigd.

### **Verklaring van het Bestuur**

Het Bestuur is van mening dat in de verslagperiode alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast verklaart het bestuur dat het door middel van haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting', zoals dit is omschreven in artikel 11 van het BBSH.

Den Haag, 10 mei 2006

Drs. H. Jagersma, voorzitter

### **Verklaring van de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft overeenkomstig artikel 20 van de statuten van de vereniging Staedion gedurende het jaar 2005 toezicht gehouden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de vereniging.

Overeenkomstig het bepaalde in de statuten heeft de Raad de jaarrekening laten controleren door Berk, Accountants en Belastingadviseurs. Zij heeft kennis genomen van het jaarverslag en van de accountantsverklaring en kan zich met deze stukken verenigen.

Den Haag, 10 mei 2006

De heer J. van der Loo, voorzitter

De heer mr. ing. A. Alderliesten

De heer ing. J.A. Bakker

Mevrouw drs. S. Hietbrink

De heer L.C. Keers

De heer J.C. Overmeijer

De heer drs. R.L.J.M. Scheerder

De heer ir. P. van der Veen

# Rapport van bevindingen

## INZAKE HET VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG, BEDOELD IN ARTIKEL 26, TWEDE LID, VAN HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR

### Opdracht

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 2005, van Staedion te Den Haag en enkele overige rechtmatigheidseisen, zulks uitsluitend ten behoeve van de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties. Het volkshuisvestingsverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van Staedion. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

### Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen inzake opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden. De opdracht houdt in dat op de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop geen accountantscontrole is toegepast en dat tevens geen beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Een en ander impliceert dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop.

Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het protocol in rubriek B in Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

### Uitkomsten verrichte werkzaamheden

Onze bevindingen ter zake zijn als volgt:

1. Wij hebben vastgesteld dat het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over alle onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.
2. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat alle in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie verenigbaar is met de jaarrekening.
3. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
  - a. de toegelaten instelling, voor zover uit ons onderzoek is gebleken, een volledig inzicht heeft gegeven in haar verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a van het Besluit beheer sociale-huursector, zodanig dat hieruit de geldstromen van de toegelaten instelling naar de verbinding(en) en vice versa zijn af te leiden en inzicht kan worden verkregen in de geldstromen die verbonden zijn aan de uitvoering van de kerntaken enerzijds en aan die van de nevenactiviteiten anderzijds, alsmede inzicht wordt verkregen in de maatregelen die zijn genomen om de financiële risico's voor de toegelaten instelling zoveel mogelijk te beperken;
  - b. de toegelaten instelling slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom en in beheer heeft gehad binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector;
  - c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Toezicht), in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a, van dat besluit;
  - d. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen woongelegenheden heeft vervreemd tegen een prijs die lager ligt dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woongelegenheden, tenzij

- er hiertoe overeenkomstig artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector toestemming is verleend, dan wel de verkrijger een toegelaten instelling is, dan wel de woning is verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en in die woning zijn hoofdverblijf zal hebben; dan wel een bestaande woning is verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en reeds zijn hoofdverblijf in die woning had;
- e. de toegelaten instelling in het verslagjaar, geen woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoning-bijdrage in de zin van die wet hebben ontvangen en in die woning hun hoofdverblijf zullen hebben, tegen een prijs lager dan 80% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;
  - f. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen bestaande woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoning-bijdrage hebben ontvangen en in die woning reeds hun hoofdverblijf hadden, tegen een prijs lager dan 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;
  - g. de toegelaten instelling in het verslagjaar overeenkomstig artikel 11d, eerste en tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector - voor zover dit van toepassing is - alle voornemens tot het vervreemden van onroerende zaken aan en het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van natuurlijke personen en/of rechtspersonen en/of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn heeft gemeld aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
  - h. de toegelaten instelling in het verslagjaar beschikte over criteria voor de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in artikel 15 van het Besluit beheer sociale-huursector en deze heeft nageleefd;
  - i. de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a;
  - j. een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;
  - k. de toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste een maal per jaar overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit beheer sociale-huursector, en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent dat overleg van kracht is;
  - l. indien de toegelaten instelling en haar verbindingen woningen heeft gebouwd, waarvan alle gemaakte kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000, zij een uiteenzetting heeft gegeven om aannemelijk te maken, dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, zoals die voor de toegelaten instelling zijn uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
  - m. de toegelaten instelling een volledig overzicht heeft gegeven van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen.
  - n. de toegelaten instelling na overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgesteld met betrekking tot de bijdragen, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.
  - o. voorzover de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, hier in de jaarrekening en het jaarverslag expliciet melding van is gemaakt. Deze financiële ondersteuning bedraagt in enig jaar niet meer dan 0,3 promille van het balanstotaal van de toegelaten instelling.
4. Uit ons onderzoek is niet gebleken dat belangrijke activiteiten van de toegelaten instelling of van rechtspersonen of vennootschappen waarmee zij zich heeft verbonden niet in het volkshuisvestingsverslag zijn opgenomen.

's-Gravenhage, 10 mei 2006

Berk, Accountants en Belastingadviseurs

M.J. de Graaf

Registeraccountant

drs. L. den Boer

Registeraccountant

## Kengetallen

Boekjaar	2005	2004	2003	2002
<b>Aantal Verhuureenheden</b>				
1. Woningen en woongebouwen				
a. in exploitatie	32.187	33.298	33.525	33.544
b. in aanbouw	110	72	213	206
2. Garages	3.184	3.323	3.435	3.438
3. Overige objecten	456	465	469	470
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>35.937</b>	<b>37.158</b>	<b>37.642</b>	<b>37.658</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Aantal standplaatsen	70	70	70	70
Aantal bedden in verzorgingstehuizen	750	750	750	420
Aantal woningen in beheer	0	128	128	128
<b>Kwaliteit</b>				
1. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	399	420	511	526
2. Kosten planmatig onderhoud per woning	774	1.217	652	595
3. Totaal kosten onderhoud per woning	1.173	1.637	1.163	1.121
<b>Financiële continuïteit</b>				
1. Solvabiliteit	20.7	19.9	19.6	18.7
2. Weerstandsvermogen (eigen vermogen + egalisatierekening + voorzieningen onderhoud)	20.7	20.0	19.7	18.9
3. Liquiditeit (current ratio)	0.6	0.5	0.5	0.3
4. Liquiditeit (cash ratio)	0.1	0.0	0.2	0.0
5. Rentabiliteit eigen vermogen	2.0	0.8	0.5	3.5
6. Rentabiliteit totaal vermogen	4.3	4.1	4.8	5.8
7. Interne financiering in percentage van het eigen vermogen	115	126	119	141
8. Cashflow per woning	213	93	70	282

Boekjaar	2005	2004	2003	2002
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>				
(x € 1.000)				
1. Algemene bedrijfsreserve	206.461	179.022	187.685	192.648
2. Herwaarderingsreserve	63.734	85.147	74.374	56.657
3. Huren (exclusief huurderiving)	153.269	149.166	145.083	138.631
4. Vergoedingen (exclusief huurderiving)	8.965	8.773	7.839	7.596
5. Jaarresultaat	5.498	2.136	1.272	8.629
6. Overheidsbijdragen	207	1.358	2.092	2.574
<b>Algemeen</b>				
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen				
- op basis van maandhuur	7.99	11.00	11.40	17.51
- op basis van jaarhuur	0.67	0.92	0.96	1.48
2. Huurderiving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0.80	0.72	0.76	0.91
3 Algemene bedrijfsreserve einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren en overheidsbijdragen	135	119	128	136
4 Algemene bedrijfsreserve einde boekjaar per verhuureenheid	6.325	5.302	5.521	5.664
5 Algemene bedrijfsreserve + herwaarderingsreserve einde boekjaar per verhuureenheid	8.277	7.824	7.709	7.329
6 Resultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen ( alleen ABR )	2.66	1.19	0.68	4.48
7 Aantal FTE's	388.00	395.30	391.60	368.20

# Jaarrekening 2005

# Geconsolideerde balans per 31 december 2005

na resultaatbestemming

## ACTIVA

(x € 1.000)	31-12-2005	31-12-2004
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende zaken		
in exploitatie	1.151.769	1.204.384
2. Onroerende zaken		
in ontwikkeling	29.588	6.867
3. Onroerende en roerende zaken ten		
dienste van de exploitatie	12.209	12.719
<b>Subtotaal</b>	<b>1.193.566</b>	<b>1.223.970</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
4. Deelnemingen	14	0
5. Te vorderen BWS-subsidies	16.487	18.005
6. Leningen u/g	0	1.640
7. Agio's bij afkoop leningen	1.931	2.440
8. Beleggingen en effecten	27	27
<b>Subtotaal</b>	<b>18.459</b>	<b>22.112</b>
<b>Vlottende activa</b>		
9. Beleggingen	0	14.429
10. Voorraden	48.757	47.066
11. Vorderingen en overlopende activa	30.332	12.510
12. Belastingen en premies sociale verzekering	1.510	3.266
13. Liquide middelen	12.097	4.930
<b>Subtotaal</b>	<b>92.696</b>	<b>82.201</b>
<b>Totaal generaal</b>	<b>1.304.721</b>	<b>1.328.283</b>

## PASSIVA

(x € 1.000)

31-12-2005

31-12-2004

### Eigen vermogen

14. Eigen vermogen

**270.671**

**264.654**

### Egalisatierekening

15. Subsidie BWS

**0**

**1.299**

### Voorzieningen

16. Overige

**580**

**168**

### Langlopende schulden

17. Leningen overheid

103.626

105.746

17. Leningen kredietinstellingen

777.874

784.291

18. Waarborgsommen

631

619

### Subtotaal

**882.131**

**890.656**

### Kortlopende schulden

19. Schulden aan leveranciers

23.124

29.594

20. Schulden aan gemeente

860

293

21. Schulden aan kredietinstellingen

37.969

39.692

22. Belastingen en premies sociale verzekering

600

1.963

23. Aangegane verplichtingen inzake

onroerende zaken

19.468

8.891

24. Overige schulden en overlopende passiva

69.318

91.073

### Subtotaal

**151.339**

**171.506**

### Totaal generaal

**1.304.721**

**1.328.283**

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2005

(x € 1.000)	2005	2004
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
25. Huren	152.108	148.166
26. Vergoedingen	8.803	8.630
27. Overheidsbijdragen	207	1.358
28. Resultaat verkopen activa	966	392
29. Overige bedrijfsopbrengsten	7.745	7.369
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>169.829</b>	<b>165.915</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
30. Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.466	1.011
31. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	11.964	5.534
32. Kosten herstructurering	5.775	4.272
33. Erfpacht	277	277
34. Personeelskosten	24.932	24.481
35. Kosten onderhoud	36.349	47.562
36. Belastingen, verzekeringen en contributies	7.832	7.240
37. Overige zaken, leveringen en diensten	9.515	8.826
38. Overige bedrijfslasten	14.015	17.784
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>112.125</b>	<b>116.987</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>57.704</b>	<b>48.928</b>
39. Rentebaten	2.796	3.242
40. Opbrengsten financiële vaste activa	1.164	1.405
41. Rentelasten	50.969	54.025
<b>Saldo rentelasten</b>	<b>-47.009</b>	<b>-49.378</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>10.695</b>	<b>-450</b>
42. Resultaat deelnemingen	-4	0
43. Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	-5.193	2.586
<b>Jaarresultaat</b>	<b>5.498</b>	<b>2.136</b>

# Toelichting op balans en winst- en verliesrekening

## A. Verslaggevingsvoorschriften

De jaarrekening 2005 is opgesteld in overeenstemming met de geldende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, Boek 2, Titel 9 zoals vastgesteld in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). Nadere uitwerking van de wettelijke bepalingen vindt plaats in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (R). Op de verslaggeving van woningcorporaties is ook de Richtlijn Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Bij het opstellen van de jaarrekening 2005 is rekening gehouden met de definitieve richtlijn versie 2005.

## B. Verbindingen

Door vereniging Staedion en haar rechtsvoorgangers zijn een tweetal commanditaire vennootschappen aangegaan. De commanditaire vennootschappen hadden tot doel het beheren en verhuren van woningen binnen de gemeente 's-Gravenhage. Echter, het ministerie van VROM heeft in 2000, gesteund door een uitspraak van de Raad van State, alle corporaties met een dergelijke (vruchtgebruik)structuur aangemaand deze ongedaan te maken. In overleg met de beherende vennoten is besloten de structuur een andere vorm te geven. Het recht van vruchtgebruik is door Beter Wonen C.V. en Woningbeheer Haaglanden C.V. verkocht aan woningstichting Haag Wonen. De verkoop van het recht van vruchtgebruik en alle noodzakelijke contractuele handelingen vonden eind september 2000 plaats. Het ministerie van VROM heeft ingestemd met de structuurwijziging. De woningen worden beheerd door stichting Quadrant, die op haar beurt weer een dienstverleningsovereenkomst heeft met Staedion. Beter Wonen C.V. en Woningbeheer Haaglanden C.V. hebben ten behoeve van de verkoop van het recht van vruchtgebruik een financiering verstrekt aan Woningstichting Haag Wonen. Omgekeerd heeft Haag Wonen het recht van vruchtgebruik op haar woningen verkocht aan Staedion. Dit recht op vruchtgebruik is geëindigd per 20 maart 2005.

Op 30 september 1998 is Staedion tezamen met 5 andere woningbouwcorporaties een samenwerkingsverband aangegaan met als doel het realiseren van de gezamenlijke bouwopgave op de VINEX-locatie Ypenburg. Voor dat doel is op 30 september 1998 een nieuwe corporatie opgericht, te weten Stichting Woonformatie Ypenburg. Daarnaast zijn in april 2000 de participatievoorwaarden notarieel vastgelegd in de 'Participatie- voorwaarden Woonformatie Ypenburg'. De participanten zijn in verhouding tot de door hen aangehouden participatierekening gerechtigd tot de activa van Woonformatie Ypenburg en in dezelfde verhouding draagplichtig tot de schulden. Voorts dragen de participanten in dezelfde verhouding bij in de onrendabele investeringen. De zeggenschapsverhouding in en inbrengverplichting van de middelen in de Stichting Woonformatie Ypenburg is gebaseerd op de deelnameverplichting in het totale bouwvolume van de participanten, dan wel de hieruit voortvloeiende onrendabele toppen. De deelnameverplichting betreft 29,97%.

Staedion en Borgdorff Makelaars B.V. hebben een samenwerkingsovereenkomst. Deze samenwerking richt zich op bemiddeling m.b.t. de verkoop van woningen.

Staedion is voor € 6.456.000,- verbindingen aangegaan in VVE verband en is als zodanig ook voor dat bedrag aansprakelijk.

Sinds 1 oktober 2001 participeert Staedion in de besloten vennootschap ColonnadeDuhaf B.V. Deze onderneming heeft een maatschappelijk vermogen van € 3 miljoen, verdeeld over 600 aandelen. Alle uitgegeven aandelen zijn in handen van de in de woningwet (artikel 70) omschreven toegelaten instellingen. De deelneming van Staedion omvat een vijftal aandelen, met een gezamenlijke waarde van € 25.000.

ColonnadeDuhaf B.V. is een initiatief van Stichting Genuagroep en Stichting Talis en heeft als hoofddoelstelling

het financieren van toegelaten instellingen.

Staedion heeft zich middels een overeenkomst verplicht bij te dragen aan het exploitatietekort van ColonnadeDuhaf B.V. over de periode van 1 april 2001 tot 1 april 2007. De maximale bijdrage in het exploitatietekort is contractueel vastgelegd op € 23.000 per jaar.

Met ingang van 1 augustus 2003 kan Staedion feitelijk invloed van betekenis uitoefenen op het beleid van de Stichting Vastgoedbeheer Zorgcentra. Deze stichting heeft ten doel de oprichting, instandhouding en exploitatie van één of meer gebouwen of complexen voor huisvesting, verzorging of verpleging van ouderen. In september is het bezit aan de Vereniging Staedion overgedragen.

Per 15 september 2003 is Staedion de enige aandeelhouder van Staedion Vastgoed Holding B.V. en daarmee tevens van Bo.Del B.V., Bo.Trans B.V., Bo.Mor B.V., Bo.Moer B.V., Bo.Wat B.V., Sta.Pro 1 B.V., Sta.Pro 2 B.V., Bo.Laak B.V. en Villa Luccio B.V. Staedion Vastgoed Holding B.V. en onderliggende rechtspersonen hebben tot doel het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op aanneming van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden. Per 16 maart 2005 is Staedion voor 50% aandeelhouder van Rozenburg Kwartier B.V. en per 27 december 2005 voor 50% aandeelhouder van Eikelenburg Beheer B.V., ook deze beide rechtspersonen hebben tot doel het (doen) realiseren van bouwwerken. Eikelenburg Beheer B.V. is beherend vennoot in de Ontwikkelingscombinatie Eikelenburg C.V. en houdt een belang van 4%. Daarnaast treedt Bo.Del B.V. op als commanditaire vennoot in de genoemde C.V. en houdt een belang van 48%.

## Grondslagen

In de consolidatie worden Staedion en alle vennootschappen betrokken, waarin Staedion naar de wet voldoende zeggenschap kan uitoefenen of zorgt voor de kapitaalverschaffing. Consolidatie vindt plaats overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van Staedion.

## Omvang van de consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat Staedion te Den Haag, de Stichting Vastgoedbeheer Zorgcentra en Staedion Vastgoed Holding B.V. en de commanditaire vennootschappen Beter Wonen en Woningbeheer Haaglanden. Consolidatie vindt plaats op basis van de integrale methode.

## C. Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woningcorporatie Staedion dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

## D. Waarderingsgrondslagen

### Materiële vaste activa

#### Onroerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde.

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van het saldo van toekomstige exploitatieopbrengsten minus de toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

Een uitzondering hierop: het geraamde aantal woningen welke in het eerste jaar ter verkoop wordt aangeboden worden gewaardeerd op de marktwaarde in plaats van op de contante waarde van de toekomstige kasstromen. De jaarlijkse stijging of daling van de bedrijfswaarde wordt verantwoord via de winst- en verliesrekening onder "Mutatie actuele waarde materiële vaste activa".

Bij de berekening van de bedrijfswaarde is uitgegaan van een jaarlijkse huurontwikkeling als volgt:

		2005	2004
Huurstijging	2005		1.60%
	2006	2.50%	3.05%
	2007	3.45%	3.45%
	2008	3.25%	2.25%
	2009	3.25%	2.25%
	2010	2.75%	2.25%
	2011 e.v.	2.25%	2.25%
Huurderving		1.00%	1.00%
Disconteringsvoet		6.00%	6.25%
Jaarlijkse stijging variabele lasten		2.25%	2.25%

De verwachte levensduur vanaf aanvang exploitatie bedraagt 50 jaar.

Er is geen rekening gehouden met eventuele restwaarde van de grond aan het einde van de exploitatie.

De bedrijfswaarde is een inschatting van toekomstige ontwikkelingen waarvan het niet zeker is dat deze zich op deze wijze zullen voordoen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

### Onroerende zaken in ontwikkeling

De in ontwikkeling zijnde complexen worden gewaardeerd tegen werkelijk bestede stichtingskosten vermeerderd met de aangegane verplichtingen en een opslag voor indirecte kosten inzake toezicht en directievoering door eigen medewerkers.

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

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire dan wel het lineaire systeem.

### Financiële vaste activa

#### - BWS-subsidie

De subsidie is berekend op de contante waarde van de voorcalculatorisch berekende exploitatietekorten. Uitbetaling vindt plaats in termijnen ter grootte van 10% van deze contante waarde over een periode van maximaal 30 jaar. Jaarlijks wordt rente toegevoegd volgens het subsidiërendement.

#### - Agio's bij afkoop leningen

Bij in- of afkoop van leningen is een agio betaald, zijnde het verschil tussen de contante waarde van aflossings- en renteverplichtingen en het saldo van de afgeloste lening. Het geactiveerde agio wordt afgeschreven en op annuïtaire basis berekend tegen het disconteringspercentage van de ingekochte lening over de resterende looptijd. De afschrijving op het agio wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder rentelasten.

### Deelnemingen

Deelnemingen worden gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde, indien en voor zover het noodzakelijk is op deelnemingen af te boeken zal deze waardering niet lager zijn dan nihil. Eventuele verplichtingen welke uit hoofde van aansprakelijkheid uit deze deelnemingen voort kunnen vloeien, worden in dit geval opgenomen onder de voorzieningen.

### Vorraden

#### - Onderhanden werk

De nog niet opgeleverde koopprojecten worden gewaardeerd tegen de directe kosten en een redelijk deel van de indirecte kosten, vermeerderd met de toegerekende rente over het vervaardigingstijdvak.

#### - Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen vaste verrekenprijzen. Deze verrekenprijzen zijn gebaseerd op de laatst bekende inkooprijzen.

### Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

### Egalisatierekeningen

#### - Subsidie BWS

Waardering van de egalisatierekening BWS-subsidie vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierement onder aftrek van het jaarlijks ten gunste van het resultaat gebrachte voorcalculatorisch exploitatietekort.

### Voorzieningen

#### - Voorziening grondverontreiniging

Voorziening grondverontreiniging dient ter dekking voor eventuele aanspraken als gevolg van mogelijke bodemvervuiling door aanwezigheid van een olietank voor de CV installatie.

#### - Voor After Sales nieuwbouw

De voorziening After Sales dient ter dekking van de kosten/vergoedingen, die door kopers geclaimd worden en niet elders kunnen worden verhaald.

### Overige activa en passiva

De overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## E. Grondslagen voor de winst- en verliesrekening

De bepaling van het resultaat vloeit voort uit de eerder omschreven waardering van de activa en passiva. Voor de resultaatbepaling geldt dat de kosten en opbrengsten in principe zijn verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben. De toerekening van kosten vindt plaats op basis van de in de begroting vastgestelde uurtarieven en verdeelsleutels. Resultaten met betrekking tot de financiële afwikkeling van complexen zijn verantwoord in het jaar waarin de eindafrekening is opgesteld. De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan welke in de balans worden toegepast.

## Toelichting op de balansposten

(x € 1.000)

### ACTIVA

#### Vaste activa

	31-12-2005	31-12-2004
<b>1. Onroerende zaken in exploitatie</b>		
a. Woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen	1.151.769	1.204.369
b. Recht op vruchtgebruik	0	15
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b><u>1.151.769</u></b>	<b><u>1.204.384</u></b>

De historische kostprijs en cumulatieve afschrijvingen inzake woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen in exploitatie luiden als volgt:

	2005	2004
Historische kostprijs	1.344.333	1.370.450
Cumulatieve afschrijvingen	256.296	251.228
	<hr/>	<hr/>
Stand einde boekjaar	<b><u>1.088.037</u></b>	<b><u>1.119.222</u></b>

De reguliere afschrijving op basis van de historische kostprijs zou € 20,7 miljoen hebben bedragen.

	31-12-2005	31-12-2004
<b>2. Onroerende zaken in ontwikkeling</b>		
Woningen en woongebouwen		
a. Bestede kosten	20.031	973
b. Aangegane verplichtingen	9.557	5.894
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b><u>29.588</u></b>	<b><u>6.867</u></b>

	31-12-2005	31-12-2004
<b>3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
a. Bedrijfsgebouwen	9.423	9.881
b. Overige vaste bedrijfsmiddelen	2.786	2.838
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b><u>12.209</u></b>	<b><u>12.719</u></b>

Het verloop is als volgt:	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	Totaal
Boekwaarde begin boekjaar	1.204.384	6.867	12.719	1.223.970
Investeringsen	24.818	22.033	1.236	48.087
Mutaties aangevane verplichtingen/ voorzieningen	0	688	0	688
Desinvesteringen	-72.520	0	0	-72.520
Bij en afschrijvingen	280	0	-1.746	-1.466
Waardeverandering bedrijfswaarde	-5.193	0	0	-5.193
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>1.151.769</b>	<b>29.588</b>	<b>12.209</b>	<b>1.193.566</b>

Waardeverandering bedrijfswaarde wordt toegelicht in de post mutatie actuele waarde materiële vaste activa op pagina 70 en 71.

	31-12-2005	31-12-2004
<b>4. Deelnemingen</b>		
Rozenburg Kwartier B.V.	5	0
Eikelenburg Beheer B.V.	9	0
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

	2005	2004
<b>5. Te vorderen BWS-subsidies</b>		
Saldo begin boekjaar	18.005	19.361
Mutaties in het boekjaar:		
- Rente	1.005	1.091
- Ontvangen bijdrage	-2.523	-2.447
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>16.487</b>	<b>18.005</b>

	31-12-2005	31-12-2004
<b>6. Leningen u/g</b>		
Haag Wonen	0	295
Stichting Gezondheidscentra Nieuw Waldeck en Houtwijk	0	377
Overige	0	968
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>1.640</b>

De lening aan Haag Wonen werd verstrekt tegen een rentepercentage van 7% en is inmiddels afgelost.

	2005	2004
<b>7. Agio's bij afkoop leningen</b>		
Saldo begin boekjaar	2.440	2.952
Afschrijvingen	-509	-512
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<u>1.931</u>	<u>2.440</u>
	31-12-2005	31-12-2004
<b>8. Beleggingen en effecten</b>		
Effecten	27	27
<b>Totaal</b>	<u>27</u>	<u>27</u>

Betreft een aandeel in NV Stedelijk Belang ad. € 2.268 (0,2% van het geplaatste kapitaal) en 5 aandelen Colonnade ad. € 5.000,- per aandeel, totaal € 25.000 (0,83% van het geplaatste kapitaal).

#### Flottende activa

	31-12-2005	31-12-2004
<b>9. Beleggingen</b>		
ABN AMRO	0	14.429
<b>Totaal</b>	<u>0</u>	<u>14.429</u>
	31-12-2005	31-12-2004
<b>10. Voorraden</b>		
Onderhanden werk		
- Bestede kosten	51.700	61.864
- Aangegane verplichtingen	9.911	2.997
- Gedeclareerde termijnen	-13.169	-18.221
Overige voorraden	315	426
<b>Totaal</b>	<u>48.757</u>	<u>47.066</u>

#### Onderhanden werk

Onderhanden werk betreft de koopprojecten Johanneskerk, Rijswijkseweg, Boekhorststraat, Hoornse Zoom, Wesselstraat, Esmoreitplein, Norgstraat en de grond en opstal aan de Schokkerweg en Dr. Lelykade.

Totaal omvat dit circa 286 koopwoningen, 19 parkeerplaatsen en 1.100 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte.

#### Overige voorraden

De post overige voorraden heeft betrekking op de voorraad materialen, welke wordt aangehouden t.b.v. de eigen onderhoudsdienst.

	31-12-2005	31-12-2004
<b>11a. Vorderingen en overlopende activa</b>		
a. Huurdebiteuren ( zittende huurders)	824	989
b. Gemeente	1.728	4.178
c. Overige vorderingen	25.291	5.226
d. Overlopende activa	2.489	2.117
<b>Totaal</b>	<b>30.332</b>	<b>12.510</b>

De totale vorderingen op zittende en vertrokken huurders bedraagt € 3,9 miljoen. Hiervoor is een voorziening getroffen van € 3,1 miljoen. De vorderingen hebben een looptijd van korter dan één jaar.

	31-12-2005	31-12-2004
<b>11b. Gemeente</b>		
Renovatie woonwagenaansluitingen	0	3.244
Subsidies	687	678
Overige	1.041	256
<b>Totaal</b>	<b>1.728</b>	<b>4.178</b>

De renovatie woonwagenaansluitingen betreft in het verleden door Staedion uitgevoerd planmatig onderhoud aan de van de gemeente overgenomen woonwagenaansluitingen. Er wordt een procedure opgestart om deze kosten op de gemeente te verhalen.

	31-12-2005	31-12-2004
<b>11c. Overige vorderingen</b>		
Rekening courant Haag Wonen	2.422	1.941
Ontwikkelingscombinatie Eikelenburg C.V.	10.540	0
Overige	12.329	3.285
<b>Totaal</b>	<b>25.291</b>	<b>5.226</b>

In de overige vorderingen is een rekening courant opgenomen, Rozenburg Kwartier B.V. ad. € 1,5 miljoen, met een rentevergoeding van een éénmaands gemiddeld Euriborpercentage vermeerderd met een opslag van 1,5%.

	31-12-2005	31-12-2004
<b>11d. Overlopende activa</b>		
Nog te ontvangen rente	2	1.058
Overige	2.487	1.059
<b>Totaal</b>	<b>2.489</b>	<b>2.117</b>

	31-12-2005	31-12-2004
<b>12. Belastingen en premies sociale verzekering</b>		
Latente belastingvordering VPB	1.510	0
Te vorderen omzetbelasting	0	3.266
<b>Totaal</b>	<b>1.510</b>	<b>3.266</b>

	31-12-2005	31-12-2004
<b>13. Liquide middelen</b>		
Direct opvraagbaar	11.063	4.896
Deposito's	1.034	34
<b>Totaal</b>	<b>12.097</b>	<b>4.930</b>

De deposito vervalt op 23 januari, 2006.

## PASSIVA

### 14. Eigen vermogen

	31-12-2005	31-12-2004
Verenigingsreserve	476	485
Herwaarderingsreserve	63.734	85.147
Overige reserve	206.461	179.022
<b>Totaal</b>	<b>270.671</b>	<b>264.654</b>

	Verenigings- reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Totaal
Stand begin boekjaar	485	85.147	179.022	264.654
Correctie voorgaande jaren	-25	0	0	-25
Correctie latente belastingvordering VPB	0	0	544	544
Gecorrigeerd saldo begin boekjaar	460	85.147	179.566	256.173
Overboekingen	0	-2.426	2.426	0
Afschrijvingen herwaardering	0	20.681	-20.681	0
Overige mutaties	0	-34.475	34.475	0
Bestemming van het resultaat	16	-5.193	10.675	5.498
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>476</b>	<b>63.734</b>	<b>206.461</b>	<b>270.671</b>

#### Correctie latente belastingvordering VPB

Dit betreft een vordering op de belastingdienst vanwege de compensabele verliezen van de vennootschappen van Staedion Vastgoed Holding B.V., die niet in de jaarrekening 2004 was opgenomen.

#### Verenigingsreserve

De verenigingsreserve is een statutaire reserve. Op voorstel van het bestuur kunnen deze middelen worden aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

#### Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is een wettelijke reserve voor het verschil in waarde van de activa volgens historische kostprijs minus afschrijvingen enerzijds en de waarde van de activa volgens de bedrijfswaarde anderzijds.

#### Overige reserve

De algemene bedrijfsreserve behoort tot de overige reserves, waarover Staedion vrij kan beschikken binnen haar doelstelling, zodanig dat het belang van de volkshuisvesting wordt gediend.

### Egalisatierekening

	2005	2004
<b>15. Subsidie BWS</b>		
Saldo begin boekjaar	1.299	2.223
Mutaties in het boekjaar:		
- Rente	0	163
- Voorcalculatorisch berekende bijdrage ten gunste van de exploitatie	-1.299	-1.087
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>1.299</b>

Ultimo boekjaar is de egalisatierekening BWS-subsidie ten gunste van het resultaat vrijgefallen.

### Voorzieningen

	31-12-2005	31-12-2004
<b>16. Overige</b>		
a. Voorziening grondverontreiniging	400	0
b. Voorziening After Sales nieuwbouw	180	168
<b>Totaal</b>	<b>580</b>	<b>168</b>

### Langlopende schulden

	31-12-2005	31-12-2004
<b>17. Leningen</b>		
Overheid	103.626	105.746
Kredietinstellingen	777.874	784.291
<b>Totaal</b>	<b>881.500</b>	<b>890.037</b>

	Overheid	Krediet- instellingen	Overig	Totaal
<b>Leningen</b>				
Saldo 1 januari 2005	105.746	784.291	0	890.037
Aflossingsverplichtingen 2005 opgenomen onder kortlopende schulden	2.005	52.318	15	54.338
Langlopende deel per 1 januari 2005	107.751	836.609	15	944.375
Ontvangen nieuwe leningen	0	32.013	0	32.013
Ontvangen klim	0	2.006	0	2.006
Vervroegd afgeloste leningen	0	-41.778	0	-41.778
Aflossingen	-2.005	-17.559	-15	-19.579
Aflossingsverplichtingen 2006 opgenomen onder kortlopende schulden	-2.120	-33.417	0	-35.537
<b>Saldo 31 december 2005</b>	<b>103.626</b>	<b>777.874</b>	<b>0</b>	<b>881.500</b>

	31-12-2005	31-12-2004
Oorspronkelijk leningsbedrag	929.852	978.709
Ontvangen klim	112.910	110.905
	<hr/>	<hr/>
	1.042.762	1.089.614
Cumulatieve aflossingen	161.262	199.577
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo</b>	<b>881.500</b>	<b>890.037</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder kortlopende schulden. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen bedraagt 5,15%. Als zekerheid voor de leningen zijn de activa bezwaard met het recht van hypotheek, danwel heeft de overheid of het WSW zich garant gesteld. In 2005 zijn er vier renteswaps afgesloten, € 20 miljoen per renteswap, waarmee de variabele rente op leningen ter grootte van € 80 miljoen is omgezet in een vaste rente. De renteswaps hebben een looptijd van respectievelijk 10 jaar, 12 jaar, 13 jaar en 14 jaar. Verder is er in december 2002 een renteswap afgesloten ad. € 6,1 miljoen met een looptijd van vijf jaar en drie maanden. Voor de leningen tot een bedrag van € 537 miljoen is de resterende looptijd langer dan vijf jaar.

	31-12-2005	31-12-2004
<b>18. Waarborgsommen</b>		
Waarborgsommen inclusief rente	631	619
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>631</b>	<b>619</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Bij verhuur van bedrijfsruimten wordt een waarborgsom geheven, welke gelijk is aan drie maanden bruto huur. Over de waarborgsom wordt jaarlijks een samengestelde rente vergoed.

### Kortlopende schulden

	31-12-2005	31-12-2004
<b>19. Schulden aan leveranciers</b>		
Leveranciers, aannemers e.a.	12.049	9.571
Verplichtingen planmatig onderhoud	11.075	20.023
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>23.124</b>	<b>29.594</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	31-12-2005	31-12-2004
<b>20. Schulden aan gemeente</b>		
Belastingen	168	111
Overige	692	182
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>860</b>	<b>293</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	31-12-2005	31-12-2004
<b>21. Schulden aan Kredietinstellingen</b>		
Kasgeldleningen	30.000	38.000
Rekening courant Rabobank	5.000	0
Rekening courant Postbank/ING	2.968	1.692
Rekening courant ABN-AMRO bank	1	0
<b>Totaal</b>	<b>37.969</b>	<b>39.692</b>

Ultimo 2005 is voor een totaal van € 52,6 miljoen aan kredietfaciliteiten aan Staedion verstrekt, te weten: ING Bank € 31,6 miljoen, ABN Amro bank € 1 miljoen en de Rabobank € 20 miljoen.

	31-12-2005	31-12-2004
<b>22. Belastingen en premies sociale verzekering</b>		
Omzetbelasting	573	1.804
Loonbelasting en premieheffing	27	159
<b>Totaal</b>	<b>600</b>	<b>1.963</b>

	31-12-2005	31-12-2004
<b>23. Aangegane verplichtingen inzake onroerende zaken</b>	19.468	8.891

	31-12-2005	31-12-2004
<b>24. Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	35.537	54.338
Niet vervallen rente	21.303	24.414
Bruidsschat VVE met contracten	4.133	3.929
Te verrekenen servicekosten	2.741	2.410
Te verrekenen huursubsidie	1.521	2.196
Vooruit ontvangen huren	2.289	1.628
Aanspraken verlof- en vakantie uren	555	555
Overige	1.239	1.603
<b>Totaal</b>	<b>69.318</b>	<b>91.073</b>

#### Niet uit de balans blijvende verplichtingen

##### Erfpacht

Voor de erfpachtverplichtingen zijn langlopende contracten afgesloten. De jaarlast van deze overeenkomst is € 0,32 miljoen.

##### BTW

Met betrekking tot de BTW maakt Staedion onderdeel uit van een fiscale eenheid, waarvan ook deel uit maken: Staedion Vastgoed Holding B.V., Bo.Trans B.V., Bo.Mor B.V., Bo.Moer B.V., Sta.Pro 1 B.V., Sta.Pro 2 B.V., Bo.Wat B.V. en Bo.Del B.V. Als gevolg hiervan is Staedion hoofdelijk aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende schulden.

#### **Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

Het obligo ter mogelijke voldoening van middelen aan het WSW met betrekking tot de door het WSW gegarandeerde leningen bedraagt circa € 32,8 miljoen.

#### **Leaseverplichting**

De leaseverplichting van de op 31 december 2005 in gebruik zijnde auto's bedraagt € 1,1 miljoen.

#### **Garanties**

De door Staedion ten behoeve van derden afgegeven garanties bedragen per 31 december 2005 circa € 0,6 miljoen.

#### **Wet ketenaansprakelijkheid**

Staedion is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Staedion kan worden aangesproken is geschat op nihil.



## Toelichting op de posten in de winst- en verliesrekening

(x €1.000)

### Bedrijfsopbrengsten

	2005	2004
<b>25. Huren</b>		
Te ontvangen netto huur	153.269	149.166
Af: Huurderving wegens leegstand	1.161	1.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>152.108</b>	<b>148.166</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De huren zijn toegenomen door:

- de algemene huurverhogingen per 1 juli met € 3.377.000,-
- opgeleverde woningen met € 936.104,-
- huurharmonisatie, geriefsverbeteringen en opgeleverde woningen in 2004 als gevolg van een volledig exploitatiejaar € 1.084.483,-
- huurverlagingen i.v.m. verkopen en sloop activa met € 1.294.587,-

Het percentage huurverhoging varieerde van 0% tot 2%.

De gemiddelde huurstijging bedroeg 1,6% over het gehele bezit.

	2005	2004
<b>26. Vergoedingen</b>		
Te ontvangen vergoedingen		
a. Overige zaken, leveringen en diensten	8.950	8.757
b. Periodieke bijdragen	15	16
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	8.965	8.773
Af: Derving wegens leegstand	162	143
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>8.803</b>	<b>8.630</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### Huurderving

De huurderving, uitgedrukt in een percentage van de bruto huur, dan wel vergoeding is als volgt:

	2005	2004
Woningen en woongebouwen	0.66%	0.53%
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	4.08%	5.59%
Overige zaken, leveringen en diensten	1.39%	1.28%
<b>Totaal</b>	<b>0.80%</b>	<b>0.71%</b>

	2005	2004
<b>27. Overheidsbijdragen</b>		
Egalisatierekening subsidie BWS	0	1.076
Overige bijdragen	207	282
<b>Totaal</b>	<b>207</b>	<b>1.358</b>

	Aantal 2005	Aantal 2004	2005	2004
<b>28. Resultaat verkopen activa</b>				
Resultaat verkoop huurwoningen	380	160	-1.336	392
Kosten te verkopen woningen			-423	0
Resultaat verkoop nieuwbouwwoningen			738	0
Resultaat verkoop grond			1.987	0
<b>Totaal</b>	<b>380</b>	<b>160</b>	<b>966</b>	<b>392</b>

De geraamde te verkopen woningen worden gewaardeerd tegen marktwaarde in de bedrijfswaardeberekening en niet tegen de contant gemaakte toekomstige kasstromen. Het resultaat van deze verkopen komt tot uitdrukking onder mutatie actuele waarde materiële vaste activa. Onder resultaat verkopen activa wordt nog verantwoord het verschil tussen het ongerealiseerde- en het gerealiseerde resultaat verkopen in het betreffende boekjaar.

	2005	2004
<b>29. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Geactiveerde kosten inzake toezicht en directievoering door eigen medewerkers	2.056	2.003
Vergoeding inzake administratiekosten	1.866	1.750
Vrijval egalisatierekening bws-subsidie	1.298	0
Correctie inhaal afschrijving activa t.d.v. de exploitatie	0	1.118
Dienstverlening Stichting Quadrant	35	229
Beheervergoedingen	43	69
Resultaat woonwinkel Borgdorff	65	127
Resultaat SWY	132	925
Overige	2.250	1.148
<b>Totaal</b>	<b>7.745</b>	<b>7.369</b>

### Bedrijfslasten

	2005	2004
<b>30. Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.746	1.296
Recht op vruchtgebruik	15	1.609
Waarde aangroei vrucht	-295	-1.894
<b>Totaal</b>	<b>1.466</b>	<b>1.011</b>

	2005	2004
<b>31. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa</b>		
Afboeking onrendabele investeringen project:		
- Heilbronstraat/Natalstraat	0	2.700
- Panama	1.538	1.600
- Leyweg	-275	572
- Draaistraat	-150	325
- Akeleistaat	1.500	0
- Esmoreitplein	1.000	0
- Goetlijfstraat	1.356	0
- T.Dupuisstraat	2.484	0
- Sloop	4.468	0
- Diversen	43	337
<b>Totaal</b>	<b>11.964</b>	<b>5.534</b>
	2005	2004

<b>32. Kosten herstructurering</b>	5.775	4.272
	2005	2004

<b>33. Erfpacht</b>	277	277
---------------------	-----	-----

De erfpacht betreft de over 2005 aan de gemeente verschuldigde erfpachtcanon conform de lopende contracten.

	2005	2004
<b>34. Personeelskosten</b>		
Lonen en salarissen	18.048	17.756
Sociale lasten	1.651	1.623
Pensioenlasten	3.885	3.704
Overige personeelskosten	1.348	1.398
<b>Totaal</b>	<b>24.932</b>	<b>24.481</b>

De pensioenregeling van SPW is een toegezegde-pensioenregeling. Het gevolg hiervan is dat de werkgever in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Het gemiddelde aantal personeelsleden bedraagt in:	2005	2004
- Technisch personeel	157	170
- Administratief personeel	261	254
<b>Totaal</b>	<b>418</b>	<b>424</b>

	2005	2004
<b>35. Kosten onderhoud</b>		
Service- en mutatieonderhoud	13.031	14.176
Leefbaarheidonderhoud	1.315	1.077
Werkelijk planmatig onderhoud	22.565	21.348
Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud	6.736	18.657
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	43.647	55.258
Af: Toegerekende kosten eigen dienst	7.298	7.696
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>36.349</b>	<b>47.562</b>

	2005	2004
<b>36. Belastingen, verzekeringen &amp; contributies</b>		
Belastingen	6.788	6.258
Verzekeringen	1.044	982
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>7.832</b>	<b>7.240</b>

Het tarief voor de onroerende zaakbelasting bedraagt in 2005 voor de eigenaren € 2,10 per volle € 2.268 (2004: € 3,27 per volle € 2.268) van de vastgestelde waarde. Voor de rioolrechten bedraagt het tarief in 2005 € 83,98 (2004: € 66,87) per VHE.

	2005	2004
<b>37. Overige zaken, leveringen en diensten</b>		
Energieverbruik c.v. en portiekverlichting	4.460	4.403
Schoonmaakdienst	1.725	1.515
Overige	3.330	2.908
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>9.515</b>	<b>8.826</b>

	2005	2004
<b>38. Overige bedrijfslasten</b>		
Algemene kosten	5.493	4.937
Bruidschat VVE	0	3.929
Niet te verhalen vervolgingskosten	1.659	1.942
Advies- en begeleidingskosten	1.378	1.655
Huisvestingskosten	1.792	1.130
Milieuverplichtingen	400	825
Voorziening dubieuze debiteuren	199	849
Kosten leefbaarheid/huismeester	870	603
VVE bijdragen	598	477
Bestuurs- en verenigingskosten	16	8
Overige	1.610	1.429
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>14.015</b>	<b>17.784</b>

	2005	2004
<b>Rentebaten en lasten</b>		
<b>39. Baten</b>		
Rente beleggingen	634	1.659
Rente op uitgezette middelen	1.125	43
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	583	1.540
Overige rentebaten	454	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>2.796</b>	<b>3.242</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>40. Opbrengsten financiële vaste activa</b>		
Rente op te vorderen Subsidie BWS	1.005	1.091
Rente op overige vorderingen	159	314
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal opbrengsten financiële vaste activa</b>	<b>1.164</b>	<b>1.405</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>41. Lasten</b>		
Rente leningen kredietinstellingen	44.353	46.440
Rente leningen overheid	5.565	5.677
Rente kasgeldleningen	529	775
Rente waarborgsommen	13	22
Toegevoegde rente Subsidie BWS	0	163
Rentelasten agio's	509	512
Rente overig	0	436
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>50.969</b>	<b>54.025</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo rentelasten</b>	<b>47.009</b>	<b>49.378</b>
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
	2005	2004
<b>42. Resultaat Deelnemingen</b>		
Aandeel in resultaat Rozenburg Kwartier B.V.	-4	0
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
	2005	2004
<b>43. Mutatie actuele waarde materiële vaste activa</b>		
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	-5.193	2.586
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>

De mutatie in de reële waarde, zijnde € 5.193.000,- laat zich als volgt verklaren:

- effect contante waarde en restant levensduur	6.651
Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters	
- betaalbaarheidsheffing	-48.431
- in de onderhoudskosten	6.176
- in de overige lasten	-27.898
- in de vermogenskostenvoet	33.902
- in te verkopen woningen	6.711
Gevolgen van mutaties in het bezit	
- aangekocht bezit/nieuwbouw	7.118
- verkocht bezit/sloop	-16.379
- gewijzigde complexindeling	-4.500
Externe invloed op parameters	
- huurprijscomponent	31.457
<b>Totaal</b>	<b>-5.193</b>

## Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode

	2005	2004
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	57.704	48.928
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	1.466	1.011
- Afname egalisatierekening	-1.299	-924
- Mutaties overige voorzieningen	412	-5.370
- Mutaties in het vermogen	519	0
Totaal aanpassingen	1.098	-5.283
Verandering in het werkkapitaal:		
- Toename voorraden	-1.691	-15.591
- Toename vorderingen	-16.066	-8.173
- Kortlopende schulden (excl. kortlopende afloss.)	-1.366	48.199
Totaal veranderingen werkkapitaal	-19.123	24.435
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	39.679	68.080
Rentebaten	2.796	3.242
Opbrengsten financiële vaste activa	1.164	1.405
Betaalde rente	-50.969	-54.025
Resultaat deelnemingen	-4	0
Totaal	-47.013	-49.378
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	-7.334	18.702
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in:		
Materiële vaste activa	-48.775	-2.395
Financiële vaste activa	0	0
Totaal investeringen	-48.775	-2.395
Desinvesteringen in:		
Materiële vaste activa:		
- Desinvesteringen	72.520	17.856
Financiële vaste activa	3.653	3.816
Beleggingen in vlottende activa	14.429	214
Totaal desinvesteringen	90.602	21.886
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	41.827	19.491

		2005	2004
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Langlopende schulden:			
- Ontvangsten	88.357	100.568	
- Aflossingen	-96.894	-134.906	
- Waarborgsommen	12	29	
Kasstroom uit langlopende schulden	<u>          </u>	-8.525	-34.309
Kortlopende schulden:			
- Mutatie aflossingsverplichtingen		-18.801	-23.705
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<u>-27.326</u>	<u>-58.014</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u>7.167</u>	<u>-19.821</u>

### Overige gegevens

		2005	2004
<b>Bestemming van het resultaat</b>			
Het resultaat is in de jaarrekening als volgt bestemd:			
- Toevoeging aan de verenigingsreserve		16	26
- Onttrekking respectievelijk toevoeging aan de algemene bedrijfsreserve		10.675	-476
- Onttrekking respectievelijk toevoeging aan de herwaarderingsreserve		-5.193	2.586
<b>Totaal</b>		<u>5.498</u>	<u>2.136</u>

# Enkelvoudige balans per 31 december 2005

na resultaatbestemming

## ACTIVA

(x € 1.000)

31-12-2005

31-12-2004

### Vaste activa

#### Materiële vaste activa

- Onroerende zaken in exploitatie	1.151.769	1.184.408
- Onroerende zaken in ontwikkeling	29.588	6.867
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.209	12.719
	<hr/>	<hr/>

#### Subtotaal

**1.193.566**

**1.203.994**

#### Financiële vaste activa

- Deelnemingen	-3.266	1.610
- Vordering op Deelnemingen	6.800	52.800
- Te vorderen BWS-subsidies	16.487	18.005
- Leningen u/g	0	1.345
- Agio's bij afkoop leningen	1.931	2.440
- Beleggingen en effecten	27	27
	<hr/>	<hr/>

#### Subtotaal

**21.979**

**76.227**

### Vlottende activa

Beleggingen	49.000	14.429
Voorraden	32.378	25.532
Vorderingen en overlopende activa	13.353	21.117
Liquide middelen	4.848	2.038
	<hr/>	<hr/>

#### Subtotaal

**99.579**

**63.116**

#### Totaal generaal

**1.315.124**

**1.343.337**



# Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2005

(x € 1.000)	2005	2004
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huren	150.843	146.308
Vergoedingen	8.799	8.625
Overheidsbijdragen	207	1.358
Resultaat verkopen activa	966	392
Overige bedrijfsopbrengsten	6.262	25.375
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>167.077</b>	<b>182.058</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.466	1.011
Overige waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa	8.124	5.533
Kosten herstructurering	5.775	4.272
Erfpacht	261	245
Personeelskosten	24.932	24.481
Kosten onderhoud	36.267	47.359
Belastingen, verzekeringen en contributies	7.800	7.175
Overige zaken, leveringen en diensten	9.515	8.826
Overige bedrijfslasten	13.909	17.546
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>108.049</b>	<b>116.448</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>59.028</b>	<b>65.610</b>
Rentebaten	5.926	5.812
Opbrengsten financiële vaste activa	1.137	1.221
Rentelasten	50.275	53.775
<b>Saldo rentelasten</b>	<b>-43.212</b>	<b>-46.742</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>15.816</b>	<b>18.868</b>
Resultaat deelnemingen	-5.125	-681
<b>Resultaat voor mutatie actuele waarde materiële vaste activa</b>	<b>10.691</b>	<b>18.187</b>
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	-5.193	2.049
<b>Jaarresultaat</b>	<b>5.498</b>	<b>20.236</b>

## Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

### Financiële vaste activa

	2005	2004
<b>Deelnemingen</b>		
Staedion Vastgoed Holding B.V.	-3.423	-1.865
Rozenburg Kwartier B.V.	5	0
Eikelenburg Beheer B.V.	9	0
C.V. Haaglanden	0	115
C.V. Beter Wonen	0	181
Stichting Vastgoedbeheer Zorgcentra	143	3.179
<b>Totaal</b>	<b>-3.266</b>	<b>1.610</b>

	2005	2004
<b>Vorderingen op deelnemingen</b>		
Staedion Vastgoed Holding B.V.	6.800	39.800
Stichting Vastgoedbeheer Zorgcentra	0	13.000
<b>Totaal</b>	<b>6.800</b>	<b>52.800</b>

	2005	2004
<b>Resultaat Deelnemingen</b>		
Aandeel in resultaat C.V. Beter Wonen	12	112
Aandeel in resultaat C.V. Haaglanden	6	28
Aandeel in resultaat Staedion Holding B.V.	-2.103	-1.813
Aandeel in resultaat Rozenburg Kwartier B.V.	-4	0
Aandeel in resultaat St. Vastgoedbeheer Zorgcentra	-3.036	992
<b>Totaal</b>	<b>-5.125</b>	<b>-681</b>

De afwijking tussen het Eigen Vermogen in de geconsolideerde balans en het Eigen Vermogen in de enkelvoudige balans en het verschil in resultaat tussen de Winst- en Verliesrekening in de geconsolideerde balans en de enkelvoudige balans zijn het gevolg van intercompany transacties. Voor een toelichting op de overige posten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde cijfers.

# Accountantsverklaring

## Opdracht

Wij hebben de in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde jaarrekening 2005 van Staedion te Den Haag gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Staedion. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

## Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient deze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de leiding van de organisatie daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

## Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2005 en van het resultaat over 2005 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

Tevens zijn wij nagegaan dat het jaarverslag voorzover wij dat kunnen beoordelen verenigbaar is met de jaarrekening. Voorts merken wij op dat niet is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens (artikel 6 van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde topinkomens).

Den Haag, 10 mei 2006

Berk, Accountants en Belastingadviseurs

M.J. de Graaf  
Registeraccountant

drs. L. den Boer  
Registeraccountant



**Colofon**

*Eindredactie:* afdeling Communicatie

*Vormgeving:* Ton Wienbelt, Den Haag

*Druk:* Quantas, Rijswijk

Staedion

Postbus 40406

2504 LK Den Haag

