

Bestuursverslag en jaarrekening 2021





Bestuursverslag 2021



Inhoud

Kerncijfers 2021	6
Voorwoord	10
De hoofdlijnen van 2021	12
1.1 Externe ontwikkelingen in 2021	13
1.2 Samenvatting: de prestaties van 2021 in het kort	15
Verbinding: met onze bewoners en belanghouders	18
2.1 Thuisgevoel	19
2.2 Tevredenheid	20
2.3 Bewonersparticipatie	21
2.4 Huurdersvereniging Staedion (HVS)	23
2.5 Overige belanghouders	25
2.6 Klachten en afhandeling ervan	27
Verantwoording van de raad van commissarissen	28
Volkshuisvestelijke opgave	44
4.1 Leefbaarheid, wonen en zorg	45
4.2 Voorraadontwikkeling	49
4.3 Kwaliteit	56
4.4 Duurzaamheid	58
4.5 Beschikbaarheid vrijgekomen woningen en betaalbaarheid	60
4.6 Huurachterstanden en schuldhulpverlening	62
Governance	64
5.1 Corporate governance	65
5.2 Governanceframework Staedion	65
5.3 Bestuur	66
5.4 Externe accountant	69

Organisatie	70
6.1 Betrokken medewerkers	72
6.2 Leren en verbeteren	76
6.3 Samen Vooruit	77
6.4 Ondernemingsraad Staedion	78
6.5 Aedes-benchmark 2021	79
Managen van risico's	82
7.1 Risicobereidheid	83
7.2 Risicomanagement in 2021	84
7.3 Compliance in 2021	87
7.4 Internal audit	87
Financiële continuïteit	90
8.1 Financiële strategie	92
8.2 Financiële ratio's	94
8.3 Oordeel toezichthouders	96
8.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing	97
8.5 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2021	99
8.6 Ontwikkeling beleidswaarde in 2021	100
8.7 Beleidsmatige beschouwing in 2021	102
8.8 Financiële jaarresultaten	105
8.9 Verbindingen	106
Overige gegevens	229
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	230
Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	244

Kerncijfers 2021



Verhuureenheden ultimo 2021

incl. verbindingen

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-DAEB	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen			
• tot kwaliteitskortingsgrens	4.890	47	4.937
• van kwaliteitskortingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	24.068	621	24.689
• 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	2.806	307	3.113
• vanaf liberalisatiegrens	633	2.196	2.829
Totaal zelfstandige huurwoningen	32.397	3.171	35.568
Onzelfstandige overige woonegelegenheden	1.009	119	1.128
Totaal woonegelegenheden	33.406	3.290	36.696
Garages			5.683
Bedrijfsruimtes/winkels			611
Maatschappelijk bezit			6
Overig bezit			1.070
Totaal niet-woonegelegenheden			7.370
Totaal verhuureenheden			44.066

Aedes-benchmark 2021

Score:
BABB

(2020: BCBA)

Huurdersoordeel: B

(2020: B)

Nieuwe huurder

(gemiddelde sector: 7,7)

7,9

Huurder met reparatieverzoek

(gemiddelde sector: 7,7)

7,8

Vertrokken huurder

(gemiddelde sector: 7,6)

7,9

Bedrijfslasten: A

(2020: C)

Bedrijfslasten per vhe

(gemiddelde sector: € 846 per vhe)

€ 749

Onderhoud: B

(2020: B)

Instandhoudingskosten 5-jarig per vhe

(gemiddelde sector: € 2.727 per vhe)

€ 3.069

Technische woningkwaliteit (EP2)

(gemiddelde sector: 205 kWh/m²)

205,3 kWh/m²

Ervaren woning kwaliteit huurder

(gemiddelde sector: 7,0)

7,1

Duurzaamheid: B

(2020: A)

Energie-labelwaarde NTA8800 (EP2)

(gemiddelde sector: 205 kWh/m²)

205,3 kWh/m²

CO₂-uitstoot warmtevraag per m²

(gemiddelde sector: 16,6)

16,9

Isolatieprestatie

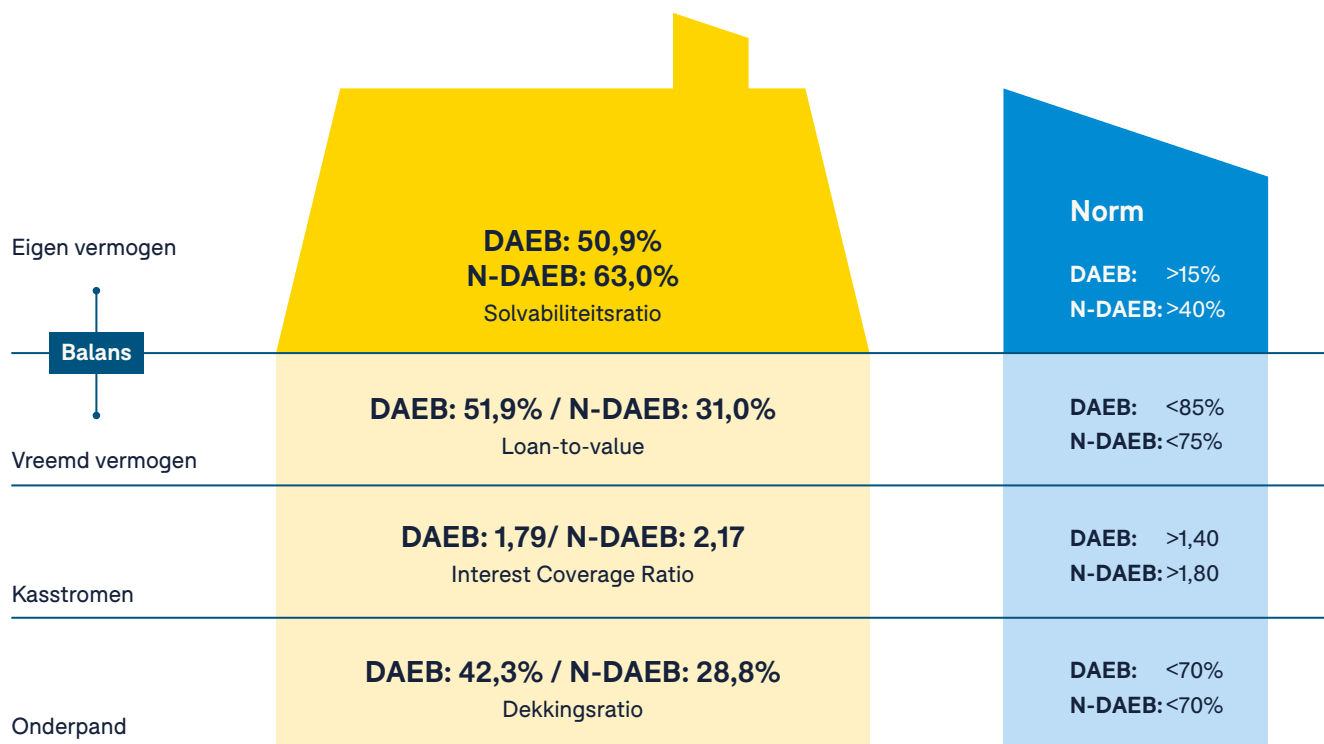
(gemiddelde sector: 48 kWh/m²)

54,4 kWh/m²

Financieel ultimo 2021

Huuropbrengsten in miljoenen (2020: € 256,7 miljoen)	€ 266,7
Huurderving (2020: 2,1%)	2,3%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2020: € 32,8 miljoen)	€ 42,8
Leningenportefeuille in miljoenen (2020: € 1.870 miljoen)	€ 1.966
Gemiddeld rentepercentage (2020: 3,0%)	2,8%
Eigen vermogen in miljoenen (2020: € 3.708 miljoen)	€ 4.845
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2020: € 5.454 miljoen)	€ 6.672
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2020: 10,7%)	22,3%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2020: € 497 miljoen)	€ 1.092
Beleidswaarde 2021 in miljoenen (2020: € 3.146 miljoen)	€ 3.932

Financiële ratio's ultimo 2021



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

Organisatie ultimo 2021

Aantal medewerkers (2020: 456)	440
Gemiddeld fte (2020: 404,96)	415,82
Man-vrouw verhouding	
Aantal mannen (2020: 53%)	55%
Aantal vrouwen (2020: 47%)	45%
Gemiddelde deeltijdfactor (2020: 0,92)	0,93
Gemiddelde leeftijd (2020: 46 jaar)	46 jaar
Gemiddelde lengte dienstverband (2020: 10 jaar)	10 jaar
Ziekteverzuim (2020: 4,34%)	4,96%
Instroom aantal medewerkers (2020: 72 medewerkers)	53
Doorstroom aantal medewerkers (2020: 29 medewerkers)	55
Uitstroom aantal medewerkers (2020: 43 medewerkers)	60

De aantallen verhuureenheden, de financiële cijfers en kengetallen zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. De overige gegevens hebben betrekking op Staedion enkelvoudig.



Voorwoord

In 2021 stond wonen nadrukkelijk in de schijnwerpers. In het hele land gingen mensen de straat op om hun onmacht en frustratie te uiten. De woningnood is inmiddels in het hele land en in alle lagen voelbaar. Ook domineerde dit thema de Tweede Kamerverkiezingen in maart 2021. Het nieuwe kabinet, opgeroepen om regie te nemen en de verhuurderheffing af te schaffen, geeft hieraan gehoor. We hebben in Hugo de Jonge een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de verhuurderheffing wordt afgeschaft. Deze ontwikkelingen, in combinatie met de wijzigingen in de woningwet per 1 januari 2022, creëren nieuwe ruimte voor de corporaties om de opgave in te vullen.

En dat is precies waar Staedion mee bezig is. In 2021 zijn 355 woningen opgeleverd in nieuwbouw- en transformatieprojecten, en namen we 381 nieuwe woningen in aanbouw. Het aantal lopende renovaties was nog nooit zo hoog (we werkten aan vijf grote renovatieprojecten) en onze woonfraudebestrijding was niet eerder zo succesvol. We verlaagden en bevroren huurprijzen en startten met de eerste uitverhuizingen in de Dreven, Gaarden en Zichten in Den Haag. We hebben nieuwe ontmoetingen gehad met oude bewoners en nieuwe bewoners ontmoet. De leefbaarheid stond hoog op de agenda. Naast het met stakeholders ontwikkelen van een leefbaarheidsstrategie, voerden we met bewoners tientallen projecten uit om de wijken te verbeteren en het thuisgevoel in de wijk te vergroten. De huurachterstand is afgenomen tot onder de 1%. De huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders heeft te lijden onder de wooncrisis: er wacht een grote groep op woonruimte. In 2021 en 2022 spannen we ons in om juist voor deze groep meer te kunnen doen. Ons duurzaamheidsprogramma is gericht op het transitiegereed maken van de woningen. In 2022 richten we ons op het versneld uitfaseren van de E-, F-, en G-labels.

Naast planmatige projecten waren er ook gebeurtenissen die een beroep deden op de daadkracht en flexibiliteit van de organisatie. Een voorbeeld hiervan is de brand in de Wouwermanstraat in de Schilderswijk waardoor gezinnen abrupt hun woning moesten verlaten. Staedion leverde in no-time tijdelijke huisvesting. Een gebeurtenis die grote impact had op alle betrokkenen is het incident met koolmonoxide aan de Melis Stokelaan, waarbij een van onze bewoners overleed. Als één man kwam Staedion in actie: zorg voor de omwonenden, bewoners, plaatsen van melders, houden van contact. Er was daadkracht, samenwerking en betrokkenheid. Wat overheerst, is het verdriet.

Intern stond 2021 in het teken van een bestuurswissel en een aantal wisselingen in de organisatiestructuur. Eind van het jaar zijn deze vastgelegd in de statuten. In 2022 vullen we dit gezamenlijk verder in, onder meer met de komst van twee nieuwe directeuren. Samen met het nieuwe kabinet, een nieuw college in Den Haag en onze huurdersvereniging HVS verwachten we in 2022 onze resultaten verder te vergroten. De ambitie om meer te doen is er!

1

De hoofdlijnen van 2021



1.1 Externe ontwikkelingen in 2021

Corona

2021 was het tweede jaar van de coronacrisis en ook dit jaar was de impact groot. Onze bewoners ondervonden de gevolgen: kinderen thuis in kleine woningen en veel (over)last van elkaar. Geen georganiseerde activiteiten in de wijk en baanonzekerheid versterkten de eenzaamheid en de zorgen van bewoners. De corporatiesector werd relatief beperkt geraakt, maar ook Staedion ondervond de impact op de bedrijfsvoering. We konden niet altijd de dienstverlening leveren op de manier en op het niveau zoals we gewend waren. Onze trots en waardering gaat daarom uit naar onze medewerkers die, ondanks de uitdagende omstandigheden van het thuiswerken en het combineren van werk en privé, hun flexibiliteit hebben getoond in deze periode. Zij hebben met grote wendbaarheid hun werk gedaan.

Prinsjesdag 2021

In 2022 krijgen de corporaties € 500 miljoen korting op de verhuurderheffing, maar niet zonder tegenprestatie. Eind december 2021 werden de prestatieafspraken tussen Aedes en BZK overeengekomen. De nieuwbouwproductie wordt verhoogd. Corporaties bouwen 28.000 woningen per jaar en voegen meer en sneller geclusterde ouderenwoningen en flexwoningen toe. Daarnaast maken de corporaties vaart met het uitfasen van de E-, F- en G-labels (voor 2028). Staedion heeft, na herberekening van de labels volgens de berekeningsmethodiek NTA 8800, ongeveer 5.000 woningen in dit segment. We werken aan een concretisering en aanpassing van de planning, om deze afspraak te kunnen halen.

Wet eenmalige huurverlaging en eenmalige huurbefrozing

In 2021 werden de huurprijzen bevroren en gold de 'Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen'. Voor ruim 4.000 huishoudens zijn de huurprijzen verlaagd als gevolg van deze wet.

Verkiezingen en een nieuw kabinet

In maart 2021 waren er landelijke verkiezingen. Pas in december 2021 werd een nieuwe coalitie gevormd. Het was de langste formatie in de vaderlandse geschiedenis. Rutte IV trad aan met, zoals verwacht en gehoopt, een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ten aanzien van wonen bevat het coalitieakkoord een aantal stevige inzetten. De inzet op nieuwbouw bijvoorbeeld: 100.000 woningen per jaar. De verhuurderheffing wordt afgeschaft in 2023 en er komen bindende prestatieafspraken over het gebruik van de investeringscapaciteit van de corporaties. Het huurbeleid verandert: de huurtoeslag wordt vereenvoudigd en er komen normhuren. Dit krijgt in de loop van de kabinetsperiode zijn beslag: de verwachting is 2024. Verder veel aandacht voor klimaat en duurzaamheid. Er komt een nationaal Isolatieprogramma voor woningen en de isolatienorm voor huurwoningen wordt versneld ingevoerd. Daarnaast wordt gewerkt aan een domeinoverstijgende wijkaanpak ter bevordering van leefbaarheid en veiligheid.

Landelijke aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders

De huisvesting van aandachtsgroepen staat onder druk en verslechtert. Dat veel inwoners van Nederland geen (t)huis hebben, is niet alleen een hard gelag voor deze mensen. Het is ook voor de samenleving als geheel schadelijk. Wanneer een huis ontbreekt, zijn de maatschappelijke kosten uiteindelijk vaak vele malen hoger. In 2021 werd een adviesrapport opgeleverd van de interbestuurlijke werkgroep 'Versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen' met een analyse van de opgave en voorstellen voor verbetering.

Het huisvesten van aandachtsgroepen is een complexe opgave. Aan de ene kant is het inhoudelijk complex. Het gaat nooit alleen om een woning, vaak zijn er extra's nodig: begeleiding, een specifieke woonvorm, een prikkelarme omgeving. Aan de andere kant is de aanpak van deze opgave complex. Om in de woonbehoefte van aandachtsgroepen te voorzien, is de inspanning van meerdere overheidslagen en maatschappelijke partijen nodig. Het huisvesten van aandachtsgroepen vraagt dus om een integrale benadering van het huisvestingsvraagstuk, gecombineerd met sociale vraagstukken als ondersteuning, zorg, inburgering en meedoen in de maatschappij.

Bovendien gaat het niet alleen om het oplossen van de huisvestingsopgave, maar ook om het zorgen voor passende arrangementen voor overheden en woningcorporaties (bijvoorbeeld bestuurlijk, financieel en juridisch) om werkelijk iedereen van een (t)huis te kunnen voorzien. Het betekent aandacht voor het individu en tegelijkertijd ook voor het collectief, om in een woongemeenschap en in een wijk de leefbaarheid voor iedere inwoner te kunnen borgen. Ook betekent het dat de Rijksoverheid kritisch naar het rijksbeleid moet kijken, zodat het Rijk niet de veroorzaker is van de problemen die mensen ervaren bij het vinden van een goed (t)huis.

In Haaglanden en Den Haag is er veel aandacht voor het huisvesten van statushouders en aandachtsgroepen. De gemeente Den Haag heeft een doorbraakplan gemaakt, met daarin mogelijke locaties om extra woonplekken te realiseren. In 2022 gaan Staedion en de gemeente Den Haag hierover in gesprek.

Samenwerking in de regio Haaglanden: Tussenakkoord woningmarktafspraken

In 2021 is het zogenoemde 'Tussenakkoord' gesloten. Daarin staan afspraken over de gewenste ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in de diverse gemeenten in de regio. In alle gemeenten zijn tekorten aan sociale huurwoningen en het zal een uitdaging zijn om deze tekorten op te lossen. In de loop van 2020 brachten de gemeenten een bod uit op de opgave. Hierin gaven ze aan hoe de woningvoorraad zich tot 2030 ontwikkelt en welke stappen de gemeente zet naar een betere spreiding van de sociale voorraad over de regio. Na een serie intervisiegesprekken tussen de verschillende wethouders werd in 2021 het 'Tussenakkoord' gesloten. De provincie Zuid-Holland was nauw betrokken bij de gesprekken met de gemeenten en zal, meer dan voorheen, haar stem doen gelden.

Investeringsbesluit WarmtelinQ

Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en Gasunie namen op 8 november 2021 het besluit om te investeren in de aanleg van een warmteleiding: WarmtelinQ. Die loopt van de Rotterdamse haven naar Den Haag. WarmtelinQ is een open transportleiding waar meerdere energieleveranciers, (duurzame) warmtebronnen en afnemers op kunnen aansluiten. Hiermee komt voor ongeveer 120.000 woningen en andere gebouwen restwarmte beschikbaar in de regio Haaglanden. Hoewel deze warmtebron opgenomen is in de transitievisie warmte van Den Haag, is er politiek gezien nog niet veel draagvlak. Voor ons bezit liggen de kansen voor aansluiting op dit warmtenet vooral in een deel van Zuidwest, Transvaal en Centrum. De Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), corporaties en deelnemende gemeentes werken hier nauw in samen. In 2022 krijgt het bestuurlijk overleg een vervolg.

Gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden, Zichten (DGZ)

In 2020 werd het ambitiedocument DGZ goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag. Daarmee werd onder andere het startschot gegeven voor informatie en participatie voor bewoners en stakeholders. Het gaat om drie wijken in Den Haag Zuidwest die nodig toe zijn aan vernieuwing. Er worden de komende jaren in totaal 1.750 verouderde sociale huurwoningen gesloopt en bijna 300 woningen en BOG-ruimten gerenoveerd. Daarnaast worden ongeveer 3.500 extra woningen en 21.000 m² voorzieningen en bedrijfsruimten toegevoegd. Dit doen we op een duurzame manier. We hebben veel aandacht voor kwaliteit, groen en de openbare ruimte.

De komende vijf jaar moeten hiervoor bijna 900, veelal kwetsbare huishoudens, begeleid worden naar een (tijdelijke) andere woning. Een geslaagde herhuisvesting van deze huishoudens is een randvoorwaarde voor de nieuwbouw of transformatie. In totaal moeten in vijftien jaar ruim 2.000 huishoudens verhuizen. Maar niet alles gaat gelijktijdig tegen de vlakte of wordt meteen gerenoveerd. Sommige complexen blijven nog vele jaren staan voordat zij aan de beurt komen. We gaan zorgen dat bewoners tot die tijd goed kunnen wonen. We blijven zorgdragen voor een gezond binnenklimaat, onderhoud aan de gevel, portieken en bergingsgangen.

Bij het schrijven van dit jaarverslag zijn de plannen voor de Dreven, Gaarden, Zichten door de gemeenteraad bekrachtigd met 60% van de stemmen, maar niet voordat 32 technische vragen werden gesteld, 35 moties werden ingediend en er 26 uur over werd gedebatteerd (31 uur als je de schorsingen meetelt). Dit geeft wel aan hoe groot het belang is van het betrekken van de bewoners, politieke partijen en partners in de wijk bij de verdere ontwikkeling van het project.

1.2 Samenvatting: de prestaties van 2021 in het kort

Visitatie

In 2021 werd de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie afgerond. Die keek terug op de periode van 2016 tot en met 2020. De visitatiecommissie zag dat we ruim voldoende tot goed invulling gaven aan de prestatieafspraken. Met name de inzet voor betaalbaarheid en beschikbaarheid in de vorm van nieuwbouw en de overname van woningen van Vestia vielen daarbij op. Staedion heeft ook ruim voldoende ingezet op woningverbeteringen, inclusief de aanpak van vocht en schimmel. We werden beloond met een gemiddeld rapportcijfer van 7,7. Daarbij zijn we in het bijzonder blij met de hoge waardering die we kregen voor de samenwerking met onze partners. Verder werden onze vermogensinzet en onze sterke governance geprezen. Dat maakt ons trots en wakkert het enthousiasme aan om het in de komende periode nog beter te doen.

Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,3	7,4	7,2	7,3	7,4	7,3	75%	7,5
Ambities in relatie tot de opgaven						8,0	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
Prestaties	7,8	7,3	7,2	7,5	7,3	7,4	50%	7,5
Relatie en communicatie						7,9	25%	
Invloed op beleid						7,4	25%	

Thema 1: De omvang en de beschikbaarheid van de woningvoorraad.

Thema 2: De betaalbaarheid van de woningvoorraad.

Thema 3: Het huisvesten van specifieke doelgroepen.

Thema 4: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad.

Thema 5: De leefbaarheid in de wijken en buurten.

Presteren naar vermogen

Vermogensinzet						8,0	100%	8,0
Governance van maatschappelijk presteren								
Strategievorming en prestatiesturing	• Strategievorming				8,0	8,0	33%	7,7
	• Prestatiesturing				8,0		33%	
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	• Externe legitimatie				7,0	7,0		
	• Openbare verantwoording				7,0			

Voor de visitatie voerden we gesprekken met een brede doorsnede van onze stakeholders. Van bewoners tot gemeente en van zorgpartners tot bouwondernemingen.

De visitatiecommissie gaf ons de volgende punten mee voor onze beleidsagenda:

- Draag duidelijker uit wat je beleid is en wat in de praktijk is gerealiseerd.
- Bewaak dat de diverse afdelingen gevoel blijven houden met de praktijk in de wijken en buurten.
- Betrek de ondernemingsdoelstellingen, jaarplannen en prestatieafspraken beter in de openbare verantwoording. Dat kan ook nu Staedion belanghebbenden beter betreft en steeds meer gezamenlijk optrekt.
- De huurdersvereniging is positief over de invloed op het beleid van Staedion. Maar ga op zoek naar mogelijkheden om op een moderne wijze de huurders te betrekken zodat een bredere, inclusievere doorsnede van de huurders betrokken is bij Staedion.

Deze handschoen pakken wij graag op! We willen dicht bij onze bewoners en partners staan en samen met hen zorgen voor veerkracht in de buurt. Daarnaast gaan we werk maken van ons stakeholdermanagement, enerzijds om verantwoording af te leggen, maar anderzijds mogen we ook wel eens laten zien wat we bereiken. Dat heeft deze visitatie ons ook geleerd!

Wisseling van de wacht

Het jaar 2021 kenmerkte zich door wisselingen in de top van de organisatie. We mochten een nieuwe bestuursvoorzitter verwelkomen. Ook ontstonden er twee vacatures voor de directeurs Financiën, Bedrijfsvoering & ICT en Wonen & Samenleven. Bij het schrijven van dit verslag zijn de beide vacatures vervuld en starten we met een vernieuwd directie-team. Ook is de (voorlopige) keuze gemaakt om de bestuurs- en organisatiestructuur aan te passen en verder te gaan met één bestuurder (voorheen twee).

Ondernemingsstrategie 2021-2024

Begin 2021 werd, na eerdere gesprekken met stakeholders en medewerkers, een nieuwe ondernemingsstrategie vastgesteld. De komende jaren zetten we in op wijkvernieuwing, leefbaarheid en groei van de voorraad. Dat doen we samen met de (commerciële en niet-commerciële) partners én bewoners in ons werkgebied. In 2022 herijken we de ondernemingsstrategie, mede op basis van de actualiteiten en onze omgeving, en passen we deze waar nodig aan.

Nieuwbouw en renovatie

We namen in totaal 355 zelfstandige wooneenheden in exploitatie aan het Energiekwartier, Loosduinsehof, Haverkamp, Hofbadtoren en de Kranestraat: allemaal in Den Haag. In 2021 startten we met de realisatie van 381 nieuwbouwwoningen, dat is ruim boven de doelstelling van 300 woningen.

Toename overlastklachten

Voor het tweede jaar op rij zagen we een significante stijging van het aantal meldingen van overlast in de wijken. Vooral de klachten over burenen- en geluidsoverlast namen toe. Iedereen was als gevolg van de coronamaatregelen veel meer thuis. Ondersteuning die gewoonlijk dichtbij is, zoals GGZ, wijkteam en familie, was meer op afstand. Het is dan ook begrijpelijk dat bewoners meer last van elkaar hadden. Stedion nam de overlastklachten in behandeling en spande zich in om, samen met bewoners, te zorgen voor een goede oplossing.

Woonfraudeteam

In 2021 heeft ons woonfraudeteam 156 woningen vrij gekregen waarbij er sprake was van woonfraude. Dat is precies 30% meer dan de doelstelling van 120 woningen. Een fantastisch resultaat, want hiermee zorgen we ervoor dat de schaarse woningen terecht komen bij de mensen die daar recht op hebben.

Sociaal verantwoord incasseren

In 2021 is er met succes ingezet op het verhogen van de automatische incasso's en het gebruik van moderne betaalmiddelen. In het sommatietraject zijn er opvolgende betalingsherinneringen via verschillende communicatiekanalen. Dit had een positief effect op het huurachterstandspercentage. Dit is gedaald van 1,41% naar 0,95%.

Digitale inkomensstoets

In 2021 hebben we een pilot uitgevoerd met de digitale inkomensstoets. Hiermee bereiden we de ontvangst van de gegevens voor woningtoewijzing vanuit de overheid voor. De woningzoekende kan direct zijn inkomensgegevens delen van MijnOverheid.nl naar het woonruimteverdeelsysteem. Eerder kon dit alleen door een pdf van de Belastingdienst te uploaden. De nieuwe werkwijze is klantvriendelijker en verbetert het verhuurproces. In 2022 rollen we dit verder uit naar andere corporaties.

2

Verbinding: met onze bewoners en belanghouders



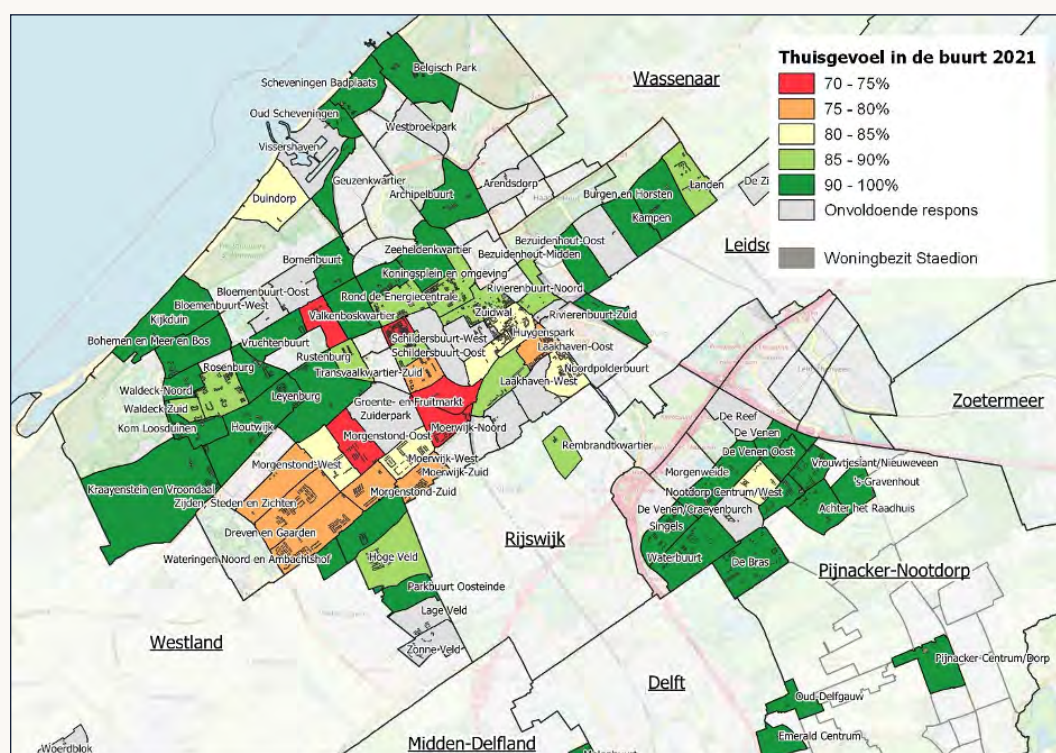
We vinden het bij Staedion belangrijk dat onze bewoners zich thuis voelen in hun woning. Daar spannen we ons voor in en we doen hier doorlopend onderzoek naar. Gelukkig voelt het grootste deel van de huurders zich thuis en is het grootste deel van onze huurders tevreden over onze dienstverlening. Daar waar dat niet het geval is, zoeken we naar de oorzaken en werken we aan verbetering.

2.1 Thuisgevoel

89,6% van onze bewoners voelde zich thuis in hun woning of appartement. Deze score is nagenoeg gelijk aan het jaar ervoor (89,8%). De doelstelling van 90% thuisgevoel halen we n t niet. Dit betekent dat 15.227 van de ondervraagde huishoudens ‘ja’ zeiden tegen de vraag of zij zich thuis voelen in de woning van Staedion. Het rapportcijfer dat bewoners voor hun thuisgevoel gaven is gemiddeld een 7,8. Het thuisgevoel blijft daarmee op een constant hoog niveau. Slechts 1.755 huishoudens zeiden ‘nee’. De bewoners die zich niet thuis voelen, gaven als belangrijke redenen:

- De kwaliteit van de woning is niet goed. (42,2%)
- De buurt is niet prettig. (19,8%)
- Het contact met de burens is niet goed. (8,1%)
- Ik voel mij thuis niet veilig. (7,1%).

Onderliggende oorzaken van deze uitkomsten verschillen per Thuis team. In Den Haag Zuidwest is er vermoedelijk een verband met het uitstellen van groot onderhoud en met de aankomende veranderingen in Den Haag Zuidwest. Het wijkteam betreft bewoners actief bij de herstructurering van Zuidwest en bij de sociale leefbaarheidsprojecten voor 2022.



Staedion vindt het belangrijk dat bewoners zich niet alleen prettig voelen in hun woning, maar ook in de buurt waar zij wonen. Daarom zijn er afgelopen jaar vragen aan de enquête toegevoegd om ook hier een beeld van te krijgen. Van de ondervraagde bewoners voelde 86,9% zich thuis in hun buurt. Hiermee werd de doelstelling van 80% ruim gehaald. We zien in onderstaande kaart dat het thuisgevoel in de wijken van Zuidwest achterblijft. Reden te meer om hier goed naar de bewoners te luisteren bij het opstellen van de plannen voor onze complexen.

Gemiddeld beoordeelden bewoners de buurt met een 7,2. De belangrijkste redenen waarom bewoners zich niet thuis voelden in de buurt, waren:

- Ik heb overlast van buurtbewoners. (30%)
- De buurt is niet netjes en schoon. (22%)
- Ik voel me niet veilig. (22%).

De vraag naar het thuisgevoel was onderdeel van een grotere leefbaarheidsenquête onder onze bewoners in Den Haag. We vroegen daarin naar de tevredenheid over de woning, het complex, de buurt, duurzaamheid en naar een aantal huishoudenskenmerken. We maakten een dashboard zodat de uitkomsten per buurt en complex inzichtelijk zijn. Na het invullen van de enquête ontvingen bewoners een mail met een terugkoppeling over de uitkomsten. We gaven daarin ook aan wat we met de resultaten gaan doen.

2.2 Tevredenheid

Nieuwe huurders waardeerden het proces rondom het betrekken van de woning gemiddeld met een 8,0. Dat is hoger dan de gemiddelde beoordeling van 2020 (7,8). Het belangrijkste verbeterpunt was de kwaliteit van de woning bij sleuteloverdracht. Het proces bij het verlaten van de woning werd gemiddeld met een 7,9 gewaardeerd. Daarmee halen we de doelstelling van 8,0 net niet.

Cijfer tevredenheid	2021	2020
Proces		
Betrekken woning	8,0	7,8
Verlaten woning	7,9	8,0
Groen (onderhoud)	6,5	6,7
Schoonmaak	6,3	6,1
Telefonische dienstverlening	8,1	7,9

De schoonmaak van onze complexen werd gewaardeerd met een gemiddelde van 6,3. We willen hier graag 7,5 op scoren en voeren daarom maandelijks gesprekken met leveranciers om de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen.

Bewoners waardeerden het groen(onderhoud) in 2021 met een 6,5. Het feit dat we met het groen(onderhoud) onder het doel van 7,5 scoren, heeft niet zozeer te maken met het onderhoud dat door de hoveniersbedrijven wordt uitgevoerd. Het heeft meer te maken met de kwaliteit, hoeveelheid en diversiteit van het groen rondom het vastgoed en de inrichting van de buitenruimtes. Daarvoor is er in de toekomst extra geld nodig. We willen samen met bewoners de kwaliteit en diversiteit van het groen aanpassen. In 2022 ronden we de inventarisatie en conditiemetingen van de gemeenschappelijke buitenruimtes af. Dan stellen we een meerjarenonderhoudsplan op om het groen op basis-kwaliteit te krijgen.

De telefonische dienstverlening van onze klantenservice kreeg van huurders gemiddeld een 8,1. Het reparatieonderhoud werd gewaardeerd met een 7,9. Prachtige cijfers waar we trots op zijn!

2.3 Bewonersparticipatie

Actieve bewoners

Eind 2021 waren er in totaal 601 bewoners als vrijwilliger actief rondom de participatiethema's *meedoen*, *meedenken* en *meebeslissen*. Hiervan zijn 155 huurders individueel actief als contactpersoon binnen hun wooncomplex. De overige bewoners doen dit veelal georganiseerd vanuit een bewonerscommissie of andere vorm van meer informele bewonersvertegenwoordiging.

Vanuit de Overlegwet waren er naast de Huurdersvereniging Staedion (HVS) ook andere officiële overlegvormen:

- 62 bewonerscommissies en klankbordgroepen
- 42 contactgroepen, verspreid over het bezit.

Dit brengt het totaal op 104 overleggroepen waarmee we in 2021 regelmatig hebben overlegd. Het aantal geregistreerde overlegvormen is toegenomen met 5 groepen ten opzichte van 2020.

Reglement participatie van bewonerscommissies

In 2020 zijn we gestart met de evaluatie van het bestaande reglement 'Participatie van bewonerscommissies Staedion'. Dat doen we samen met de HVS. In dat jaar kwam ook de nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de HVS tot stand. We hebben toen afgesproken om het reglement, in afwijking van voorgaande jaren, niet meer standaard mee te nemen in de tweejaarlijkse evaluatiecyclus van de SOK. Wel blijven zowel de SOK als het reglement onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het reglement krijgt een eigen, zelfstandige evaluatie- en aanpassingscyclus. Zo ontstaat meer ruimte om tussentijds aanpassingen te doen als dat in de toekomst nodig is.

In het reglement staat in heldere taal wat de wederzijdse rechten en plichten zijn tussen Staedion en de bewonerscommissie. Het is opgezet in samenspraak met de HVS en is gebaseerd op de Overlegwet. In het reglement staan ook praktische handvatten en aanvullende afspraken, waaronder een financiële jaarbijdrage. Het biedt verder de mogelijkheid om de samenwerking gezamenlijk te evalueren.

De HVS heeft in 2021 het aangepaste reglement ter consultatie voorgelegd aan de bij haar aangesloten bewonerscommissies. Na deze stap hebben de Staedion bestuursvoorzitter en de voorzitter van de HVS het reglement definitief gemaakt met een ondertekening in de SOK 2020. Met deze ondertekening trad het reglement in werking en verviel de vorige, die dateerde uit 2018. De afspraak is dat de bewonerscommissies die al eerder het reglement met Staedion hebben ondertekend, dit niet opnieuw doen. Dit gebeurt alleen op het moment dat er sprake is van een nieuwe bewonerscommissie.

Samenwerkingsovereenkomst

Om de twee jaar sluiten Staedion en de HVS een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK) met elkaar af. In deze SOK worden afspraken vastgelegd over de onderlinge samenwerking en de verschillende manieren waarop huurders kunnen meedoen, meedenken en meebeslissen met Staedion. Duidelijkheid over hoe de wet wordt uitgevoerd en wat daarnaast verder mogelijk is, staan hierbij centraal. De laatste SOK dateert uit november

2020. Medio 2022 wordt daarom gestart met de evaluatie met als doel de uiteindelijke vaststelling van een nieuwe overeenkomst in dat jaar.

Participatievormen naast de formele structuren

De Overlegwet kent twee formele bewonersvertegenwoordigingen bestaande uit huurders:

- een huurdersorganisatie (HVS)
- een bewonerscommissie

Daarnaast kunnen bewoners bij Staedion participeren in bijvoorbeeld:

- (tijdelijke) projectgroepen
- beheergroepen (groen, schoonmaak of groepsruimten)
- andere op complexniveau geïnitieerde bewonersinitiatieven
- klankbordgroepen (In het herstructureringsgebied van Den Haag Zuidwest benaderen we hiervoor bewoners actief)

Voor alle participatievormen geldt dat Staedion samen met haar bewoners op zoek gaat naar de best passende vorm voor het doel dat zij nastreven. Maatwerk vormt hierbij het uitgangspunt. Goed om te weten, is dat ook niet-formele groepsinitiatieven een belangrijke bijdrage leveren aan onze ambitie: het realiseren van het thuisgevoel.

Participatie ondanks beperkingen

In 2021 waren we door corona beperkt in fysieke ontmoetingen, net als in 2020. Toch was het mogelijk om kleinschalig ontmoetingen met bewonersvertegenwoordigingen te organiseren. Doordat iedereen inmiddels gewend was geraakt aan de maatregelen, verliep overleg voeren met bestaande overlegstructuren in veel gevallen soepeler. Uiteraard gebeurde alles altijd onder naleving van de op dat moment geldende maatregelen.

Ook een nieuwe, digitale ontwikkeling deed zijn intrede. In juli werd nieuwbouwcomplex de Hofbadtoren opgeleverd. Om bewoners met elkaar te verbinden, zijn we een pilot gestart met de contactapp 'Area of People'. Met deze app komen bewoners makkelijk in contact met elkaar én met Staedion-medewerkers. In de toekomst kan er misschien zelfs een verzoek voor dienstverlening mee gedaan worden, zoals een reparatieverzoek.

Doorkijk 2022

In 2021 zijn er voor het tweede achtereenvolgende jaar geen bijzondere participatie-bijeenkomsten voor actieve bewoners en vrijwilligers georganiseerd. We hopen dat het in de toekomst weer mogelijk is om met grotere gezelschappen bij elkaar te komen. Want juist die bekende familiale setting wordt door onze vrijwilligers en professionals erg gewaardeerd.

In 2022 wil Staedion zich in het kader van meedoen, meedenken en meebeslissen, meer inzetten voor de ontmoeting.

- In Den Haag Zuidwest zetten we erop in om samen met bewoners de plannen voor wijkvernieuwing verder vorm te geven. Het doel hierbij is dat daardoor straks wijken ontstaan waar het voor bewoners prettig samenleven is, omdat zij zelf inbreng hebben gehad.
- Daarnaast is de verwachting dat bewonersparticipatie straks ook hybride of digitaal gaat plaatsvinden. We verkennen hoe we dit toe kunnen passen in de structuur van de organisatie.
- We horen graag hoe bewoners denken over actuele onderwerpen. Daarom denken we erover na om een serie bewonerspanels te organiseren.

2.4 Huurdersvereniging Staedion (HVS)

Bestuur HVS

In 2021:

- is mevrouw C. Bartsch (bewoonster Schoutendreef) gestart als nieuw aspirant-bestuurslid.
- werd de heer R. van Vugt (bewoner Gerrit Achterbergstraat) tijdens de algemene ledenvergadering in oktober voorgedragen en benoemd in de positie als HVS-bestuurslid.
- nam Mevrouw C. van Straalen (bewoonster Albardastraat) in oktober afscheid als bestuurslid.
- ontvingen de HVS en Staedion in december het trieste bericht van het onverwachte overlijden van HVS-bestuurslid C. LaLau (bewoner Coevordenstraat). De heer LaLau heeft twee jaar de positie van bestuurslid bekleed binnen het HVS-bestuur.

Eind 2021 bestaat de HVS uit zeven bestuursleden en één aspirant-bestuurslid. Intern was er daarnaast sprake van enkele positiewisselingen binnen het dagelijks bestuur. De heer A. Graafland (bewoner Ericalaan) trad in januari aan als penningmeester. Mevrouw A. Beek (bewoonster Laan) vult vanaf november de functie van secretaris in.

In oktober 2021 organiseerde de HVS, voor het eerst sinds de start van de pandemie in 2020, weer een fysieke algemene ledenvergadering. Tussentijds werden de leden door middel van nieuwsbrieven en de website geïnformeerd over de diverse onderwerpen.

Dagelijks bestuur HVS

de heer R. Klein, voorzitter (extern bestuurslid, tevens waarnemend penningmeester)
de heer K. Schumacher, vicevoorzitter (bewoner Kievitsbloemlaan)
de heer A. Graafland, penningmeester (bewoner Ericalaan)
mevrouw A. Beek, secretaris (bewoonster Laan)

Algemeen bestuur

mevrouw W. Bakema (bewoonster Henri ter Hallstraat)
mevrouw Z. Victoria (bewoonster Katerstraat)
de heer R. van Vugt (bewoner Gerrit Achterbergstraat)
mevrouw C. Bartsch (bewoonster Schoutendreef)

Administratieve en secretariële ondersteuning

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

Overlegstructuur

Jaarlijks vindt er een formeel zomer- en een winteroverleg plaats tussen het bestuur van de HVS en de bestuursvoorzitter van Staedion. Daarnaast wordt deze cyclus aangevuld met twee maal een tussentijds informeel overleg tussen de Staedion bestuursvoorzitter en het dagelijks bestuur van de HVS. Voor de reguliere behandeling van lopende adviesaanvragen en andere actuele onderwerpen, bestaat een maandelijks beleidsoverleg met de stafmedewerker Bewonersparticipatie.

Om de HVS actief en op voorhand te betrekken bij strategische en beleidsmatige onderwerpen, zijn in 2021 meerdere informatiebijeenkomsten met betrekking tot specifieke onderwerpen georganiseerd.

Daarnaast neemt de HVS met een vaste afvaardiging van bestuursleden structureel deel aan diverse thematische werkgroepen binnen Staedion. Dit waren in 2021 bijvoorbeeld de onderwerpen Leveringen en Diensten en Ontwikkelingen in de basiskwaliteit voor seniorenwoningen.

In de huidige werkwijze en onderlinge samenwerking wordt de HVS vaak al in een vroeg stadium betrokken. Bij voorkeur bij de eerste planvorming. De wederzijdse ervaringen hiermee zijn onverminderd positief. Daarnaast neemt de HVS als stakeholder deel aan bijzondere interne trajecten, zoals bijvoorbeeld de Staedion-visitatie over de jaren 2016-2020.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste advies- en instemmingstrajecten die de HVS in 2021 behandelde. Ook de bijgewoonde informatie- en themabijeenkomsten staan erbij:

- trendmatige aanpassing servicekostenelementen 2021 (instemming)
- ontwikkelingen in Den Haag Zuidwest (informatiebijeenkomsten)
- huuraanpassing 2021 (advies)
- ondernemingsstrategie 2021-2025 (advies)
- warmtewettarieven 2021 (informatie)
- verbeterteam Leveringen & Diensten (informatie)
- serviceabonnement (informatie)
- toekomstbestendig groenonderhoud (advies en werkbezoek)
- inkoop-, contract- en leveranciersmanagement (informatie)
- evaluatie elektraverbruik scootmobielplekken (advies)
- Wonen met een Plus (informatie)
- woonduurkorting (informatie)
- Langer Thuis Wonen-keuzemenu (informatie)
- eenmalige huurverlaging 2021 (advies)
- keuze klachtencommissie Staedion (advies)
- groepswonen bij Staedion (informatiebijeenkomsten)
- parkeren en elektrische laadpunten (informatie)
- ontwikkelingen convenanten zorgdoelgroepen (advies)
- maatschappelijke visitatie Staedion 2016-2020 (stakeholder)
- ontwikkelingen basiskwaliteit seniorenwoningen (advies)
- aansluiting convenant zorgdoelgroepen Delft (advies)
- ontwikkelingen woning en woonomgeving van de toekomst (informatie)
- prestatiebiedingen 2022 (advies en tripartite-overleggen)
- vergoeding aan bewoners bij bouwkundige ingreep (advies)
- reglement Participatie van bewonerscommissies Staedion 2021 (informatie)
- complexgewijze verkoop in Delft en Rijswijk (advies)
- nieuwe directeur Wonen & Samenleven (stakeholder)
- planmatig onderhoud (informatie)
- tijdelijke huurkorting bij geliberaliseerd huurcontract (advies)
- uitname en liquidatie bezit WOM - Stationsbuurt en Oude Centrum (informatie)
- coronarichtlijnen onderhoud (informatie)
- doorontwikkeling organisatie (informatie)
- Shared Service Center (informatie)
- Beheer Intensiteit Kaart (BIK) 2021 (informatie)
- pilot digitale inkomenstoets (informatie)
- verkenning huuraanpassing 2022 (informatie)

Doorkijk 2022

We gaan verder op de ingeslagen weg van de samenwerking met de HVS. Ook 2022 brengt waarschijnlijk weer talrijke onderwerpen waarover we samen van gedachten zullen wisselen. We kijken dan ook uit naar een nieuw jaar van gezamenlijke, constructieve gesprekken.

2.5 Overige belanghouders

Stakeholdersbijeenkomsten

In december 2021 organiseerden we online een stakeholdersbijeenkomst over leefbaarheid. Met onze stakeholders uit het zorg- en welzijnsdomein keken we naar de thema's die samenhangen met leefbaarheid en de rol die Staedion daarin zou moeten spelen.

De visitatiecommissie heeft gesprekken gevoerd met een brede doorsnede van onze stakeholders. Van bewoners tot gemeente en van zorgpartners tot bouwondernemingen. De feedback op ons functioneren was overwegend positief. Ook hebben we inzicht gekregen in wat onze partners in de gemeenten van ons verwachten. We hopen in 2022 weer een fysieke bijeenkomst te kunnen organiseren om onze belanghebbenden te ontmoeten en onze samenwerking te bestendigen.

Prestatieafspraken met gemeenten

Er zijn nieuwe prestatieafspraken opgesteld en ondertekend met de gemeenten Den Haag, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk.

Den Haag

De prestatieafspraken 2022 met de gemeente Den Haag zijn in lijn met de raamovereenkomst van 2021 en mede getekend door de HVS.

Pijnacker-Nootdorp

In Pijnacker-Nootdorp willen we graag groeien. Dat deden we met de aankoop van het vastgoed van Vestia in Pijnacker-Nootdorp (gerealiseerd eind 2020). Ook hebben we er twee nieuwbouwprojecten. Door onze grotere positie in deze gemeente namen we vanaf 2021 deel aan de gezamenlijke prestatieafspraken met die gemeente, Rndom Wonen en de beide huurdersorganisaties.

Westland

In 2021 zijn we in de gemeente Westland toegevoegd aan de gezamenlijke prestatieafspraken met de corporaties aldaar. Ons bezit is in deze gemeente in omvang nog niet erg groot. Maar we hebben de ambitie om ook in het Westland een bijdrage te leveren aan de huisvesting van diverse groepen bewoners. We beginnen op de locaties Wateringen-Noord en Monster.

Leidschendam-Voorburg en Rijswijk

In deze twee gemeenten trekken we ons terug.

Samenwerkingsovereenkomsten met zorgorganisaties

In Den Haag hebben partijen een gezamenlijk koepelconvenant 'Huisvesting Zorgdoelgroepen Den Haag'. Dit is een overeenkomst tussen 26 partijen: woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeente Den Haag. Het doel ervan is te komen tot een betere samenwerking bij het succesvol uitstromen van cliënten van zorgaanbieders naar zelfstandig wonen bij een corporatie in de wijk. De afspraken uit het koepelconvenant

hanteren wij bij de zogenoemde convenantverhuringen. Dat zijn verhuringen aan cliënten van zorginstellingen.

Zuidwest op zijn best

We werken samen in de campagne 'Zuidwest op zijn best', die door de gemeente is gestart om bewoners en initiatiefnemers te betrekken bij de plannen voor de herstructurering van Zuidwest. Daarbij is ook een partnerraad ingesteld met vertegenwoordiging vanuit de bewoners, instellingen en bedrijven uit Zuidwest. Deze raad vervult de rollen van adviseur en ambassadeur van de regiodeal. De partnerraad adviseert onder andere bij de selectie van nieuwe projecten. De raad komt ongeveer drie keer per jaar bij elkaar.



Naast wijkbewoners en een huisarts nemen op dit moment de volgende instellingen en bedrijven deel aan de partnerraad:

Mooi welzijn – Staedion – Haag Wonen – Vestia – Wijkplatform Morgenstond – Zuid-West College – 3 basisscholen – Bij Betje – Fonds 1818 – Politie – Moerwijk Coöperatie – Lijn 1 Moerwijk – Tac '90 – Made in Moerwijk – Haags Sportkwartier.

De raad is nog op zoek naar een aantal relevante partners, zoals zorginstellingen.

2.6 Klachten en afhandeling ervan

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland heeft in 2021 zestien klachten van huurders van Staedion behandeld. De klachten gaan veelal over overlast en (achterstallig) onderhoud.

- Acht klachten zijn ongegrond verklaard en één klacht is gegrond verklaard.
- Eén gegronde klacht leidde tot een advies aan Staedion om een gesprek met de klager aan te gaan over de overlast die hij sinds 2015 ervoer. Staedion heeft dat advies opgevolgd.
- Drie klachten zijn zonder uitspraak van de Klachtencommissie tussentijds opgelost.
- De procedures over de overige vijf klachten worden in 2022 afgerond
- Vanwege corona zijn acht klachten afgedaan zonder een hoorzitting. Ook is er vertraging geweest in de afhandeling van klachten, omdat een hoorzitting op een later moment werd gepland.

Klachtencommissie Staedion

De Klachtencommissie Staedion heeft in 2021 zes klachten ontvangen en afgewikkeld. Verder wikkeld zij twee klachten af die in 2020 waren ontvangen.

- De in totaal acht klachten zijn allemaal (ruim) binnen de geldende beslistermijn afgewikkeld.
- Vijf zijn er ongegrond verklaard. Eén klacht was niet-ontvankelijk, maar daarover is wel een advies geschreven. Twee klachten zijn deels gegrond verklaard.
- De aard van de klachten was divers. Drie klachten gingen over overlast, onder andere van burens en ongedierte. Twee klachten gingen over meerkosten bij de planmatige vervanging van een keuken.
- Alle door de Klachtencommissie gegeven adviezen zijn opgevolgd.

Per 1 juni 2021 is deze eigen Klachtencommissie opgeheven. Vanaf deze datum is de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland het onafhankelijke loket voor huurders met een klacht.

Klanttevredenheid klachtafhandeling

De klanttevredenheid van huurders met een claim of klacht is laag. In 2021 scoorden we hierop gemiddeld een 4,2 als rapportcijfer. In 2020 was dit een 4,0. Ons doel was om een 6,5 te scoren. In 2021 is er meer aandacht besteed aan persoonlijk contact en verwachtingsmanagement bij Dagelijks Onderhoud. Deze lijn willen we in 2022 doorzetten over de gehele organisatie.

Doorkijk 2022

Het vermoeden bestaat dat er over de gehele organisatie meer klachten zijn binnengekomen dan er formeel geregistreerd zijn. Om ervoor te zorgen dat we een compleet beeld krijgen van alle klachtendossiers en om de kwaliteit van klachtafhandeling te verbeteren, is er eind 2021 een nieuw klachtenproces vastgesteld. Deze wordt in 2022 geïmplementeerd binnen de organisatie. Verwachting is dat het aantal geregistreerde klachten in de loop van 2022 zal toenemen.

3

Verantwoording van de raad van commissarissen



Inleiding

De raad van commissarissen (RvC) kijkt terug op een bijzonder 2021. Het jaar zal voor Staedion de geschiedenis ingaan als een uitzonderlijk jaar met diverse wisselingen in het bestuur en de RvC. Na een lang en intensief selectietraject en positieve adviezen van de ondernemingsraad (OR), de Huurdersvereniging Staedion (HVS) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is Gijsbert van Herk op 10 mei 2021 aangetreden als bestuursvoorzitter. De RvC heeft voor Gijsbert van Herk gekozen vanwege zijn visie en maatschappelijke betrokkenheid alsmede zijn ruime ervaring als bestuurder van een complexe maatschappelijke organisatie. De RvC ziet in Gijsbert van Herk een inspirerend leidinggevende die resultaten kan boeken in een complex extern stakeholderveld.

Per 1 april 2021 is Jan-Peter Duijvestijn als bestuurder vertrokken na 10 jaar inzet voor Staedion. Op 1 juni 2021 is de opdracht van de interim-bestuurder Claus Martinot geëindigd. Ten slotte is op 4 augustus 2021 Willem Krzeszewski, na meer dan 13 jaar verdienstelijk bestuurder van Staedion te zijn geweest, met pensioen gegaan. De RvC is Willem Krzeszewski en Jan-Peter Duijvestijn zeer erkentelijk voor hun waardevolle en onderscheidende bijdrage als bestuurders van Staedion en hun betekenis voor de volkshuisvesting in de afgelopen jaren.

In 2021 heeft de RvC tevens afscheid genomen van Hedwig Verhoeven en Tom de Witte als gewaardeerde commissarissen. Voor hen vond de RvC twee deskundige opvolgers, Cindy Rombouts en Boban Vukicevic, passend binnen de gewenste profielen.

Naast de wijzigingen in de bestuursstructuur en de noodzaak om de organisatie verder aan te passen aan de eisen en wensen van de veranderende omgeving, werd vooruitgang geboekt met de uitvoering van onze plannen. Staedion bouwt woningen, maar de ambitie en noodzaak is er om meer woningen te bouwen. Staedion werkt aan betaalbaarheid en besteedt continu aandacht aan de verbetering en verduurzaming van het woningbezit. De maatschappelijke opgave is groot en in dat kader is er ook meer aandacht en zijn er meer mogelijkheden voor het thema leefbaarheid, wat door de RvC wordt omarmd. De gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten is – gelet op de woningnood – van grote toegevoegde waarde voor Staedion.

Begin 2021 is de Ondernemingsstrategie 2021-2025 door de RvC vastgesteld. De RvC gaf vanuit verschillende optieken hiervoor input, daarbij oog hebbend voor het vinden van een goede balans tussen (basis) kwaliteit, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Als vervolg hierop is ook stilgestaan bij de leefbaarheidsstrategie. In 2022 geven we hier een vervolg aan.

Ook heeft de RvC in samenspraak met het bestuur in 2021 een Toezichtvisie Staedion opgesteld. Als grote woningcorporatie in de regio Haaglanden, heeft Staedion een belangrijke maatschappelijke opdracht in het vervullen van de regionale volkshuisvestelijke taak. Bestuur en RvC delen een actuele en gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden.

Deze Toezichtvisie geeft vanuit die gezamenlijke visie aan hoe de RvC haar toezichthoudende rol bij Staedion specifiek invult. De toezichthoudende rol omvat daarbij elk van de drie rollen van de RvC: het toezichthouden, de werkgeversrol en de klankbord- of adviesfunctie.

In de Toezichtvisie staat omschreven: “Het toezicht en het gesprek tussen RvC en bestuur gaat over de doelen en de wijze waarop de corporatie actief deze doelen najaagt en de verwezenlijking ervan monitort. Daarbij hanteren de RvC en het bestuur een waardegerichte attitude; niet de letter maar de beoogde waarde staat centraal. We denken daarbij van buiten naar binnen. Zien een gezonde exploitatie en in control zijn als voorwaarde om op lange termijn onze maatschappelijke doelen te bereiken.”

De RvC benadrukt daarbij de wens om in het toezichthouden nadrukkelijker de realisatie van de maatschappelijke opgave van Staedion centraal te willen stellen. Daar waar het toezichthouden veelal draaide om het toetsen op financiën en de realisatie van (deel-) beleid, zetten we een beweging in naar een beschouwing waarbij juist het maximaal beantwoorden van de (integrale) maatschappelijke opgave waar Staedion voor staat zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid een plaats krijgt.

Het afgelopen jaar stond ook in het teken van de impact van de coronacrisis en zijn we ons weer bewuster geworden van het verlies van de informele tussenruimte die zo belangrijk kan zijn in een periode van verandering, vernieuwing en onzekerheid. Het échte, spontane ‘driedimensionale’ contact in nabijheid is toch anders dan het geplande tweedimensionale contact via het beeldscherm. Staedion heeft dit bijzondere jaar echter goed doorstaan. Op deze plek geeft de RvC daarvoor een groot compliment aan iedereen. De RvC bedankt het bestuur en alle medewerkers van Staedion voor hun inzet in 2021 en complimenteert het bestuur en de medewerkers voor de behaalde resultaten en de getoonde flexibiliteit.

Rol raad van commissarissen

De RvC is de interne toezichthouder van Staedion en houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Staedion. De RvC is ook de werkgever van het bestuur; vanuit deze rol stelt de RvC onder andere de beoordeling en de beloning van het bestuur vast. Daarnaast adviseert de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen. De RvC is ook opdrachtgever van de externe accountant.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van Staedion en verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. De statuten en het reglement zijn te vinden op www.staedion.nl. De RvC heeft twee commissies ingesteld: een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie. De commissies vergaderen regelmatig fysiek of digitaal en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De voorbereiding door de commissies laat uiteraard onverlet de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC als geheel.

De Auditcommissie beoordeelt de financiële tertaalrapportages, de jaarrekening en begroting, financieringen en financierings- en borgingsruimte en zaken zoals risicomanagement, fiscaliteit en vastgoed(des-)investeringen. Dit dus, in lijn met de hernieuwde Toezichtvisie, steeds met het bijdragen aan de beantwoording van de maatschappelijke opgave in gedachten. Ook houdt de Auditcommissie toezicht op de rol en het functioneren van de internal auditor en de relatie met de externe accountant. De Auditcommissie voert jaarlijks een gesprek met de internal auditor en de manager Risk & Control. Indien aan de orde adviseert de Auditcommissie de RvC over de benoeming van de externe accountant.

De Remuneratiecommissie ondersteunt bij de werkgeversrol van de RvC en bereidt zaken voor op het gebied van bezoldiging, (her)benoeming, permanente educatie en de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC. Ook voert de Remuneratiecommissie voortgangs- en beoordelingsgesprekken met het bestuur. Daarnaast is de commissie eerste aanspreekpunt voor (her)benoemingen van RvC-leden. Twee keer per jaar spreekt de Remuneratiecommissie met de ondernemingsraad, zonder het bestuur.

Toezichtkader

Bij de toezichthoudende rol maakt de RvC gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de Woningwet, de Aw, de sectorinstituten zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de Neprom (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling). Het interne toezichtkader wordt gevormd door interne statuten, reglementen, plannen en jaarstukken.

De belangrijkste documenten in het kader van het externe toezicht zijn:

- Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Governancecode Woningcorporaties 2020
- Neprom gedragscode
- Wet Normering Topinkomens
- Wet Bestuur en Toezicht

De belangrijkste documenten in het kader van het interne toezicht zijn:

- Statuten
- Toezichtvisie
- Reglement van de RvC en de audit- en remuneratiecommissie
- Ondernemingsplan 2021-2025
- Prestatieafspraken
- Portefeuillestrategie 2018-2030
- Tertaalrapportages
- GRC rapportages
- Bedrijfsjaarplan en meerjarenbegroting
- Jaarstukken (bestuursverslag inclusief jaarrekening) en accountantsverslag
- Volkshuisvestingsverslag
- Risicomanagementbeleid en risicoregister
- Verbindingenstatuut
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan
- Reglement financieel beleid en beheer
- Gedragscode en klokkenluidersregeling

Op basis van deze documenten en de toelichting daarop vanuit het bestuur heeft de RvC in 2021 besluiten genomen, bestuursbesluiten beoordeeld en heeft de bewaking van de realisatie van de doelstellingen plaatsgevonden. In 2021 heeft de RvC haar visie op toezicht, zoals hiervoor al beschreven, geëxpliciteerd en nader uitgewerkt en vastgesteld in de Toezichtvisie Staedion.

Governance

De Governancecode Woningcorporaties 2020 geeft richtlijnen voor transparant bestuur en toezicht. Dit geeft richting aan de manier waarop de RvC verantwoording aflegt over de resultaten. De code heeft vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten als geheel worden gezien. In principe 1 staat het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop als het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aangesproken kunnen worden op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbenden. Principe 5 besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. De Governancecode is te vinden op de website van Staedion. De RvC onderschrijft de Governancecode en neemt deze als uitgangspunt voor zijn werkzaamheden.

Staedion volgt de in de code opgenomen principes en uitwerkingen, met uitzondering van het volgende punt:

De arbeidsovereenkomsten van het bestuur, die vóór 2020 zijn afgesloten, voorzien niet in een benoemingstermijn van vier jaar. De RvC houdt zich hiermee aan de afspraken die voor de invoering van de Woningwet (waar in de Governancecode naar wordt verwezen) met beide leden van het bestuur zijn gemaakt.

Voor de in 2021 afgesloten arbeidsovereenkomst met de heer Van Herk heeft de RvC de in de Woningwet aangegeven benoemingstermijn gevolgd.

Ten aanzien van governance werden in 2021 het treasurystatuut, de verbindingsmatrix, het reglement Financieel Beleid en Beheer en het bestuurs- en directiestatuut geactualiseerd. De RvC keurde de geactualiseerde stukken goed. Naar aanleiding van een opmerking van de Aw is in 2021 nader gekeken naar de inrichting van de control-functie zoals beschreven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Dit is in het Reglement Financieel Beleid en Beheer uitgewerkt en de treasury-activiteiten zijn in 2021 losgekoppeld van de control-functie in de organisatie.

Verbindingen

Ten aanzien van de verbindingen zijn – in navolging op het Verbindingsstatuut en het Verbeterplan Verbindingen – in 2021 in de verbindingsmatrix eigenaarschap, rollen en verantwoordelijkheden per verbinding verder uitgewerkt. Eind 2020 was een groot deel van de punten uit het verbeterplan verbindingen opgelost. In 2021 heeft de Aw aan Staedion te kennen gegeven het verbeterplan als afgerond te zien. In 2021 resteerden twee openstaande punten die betrekking hebben op het beëindigen van de betrokkenheid van Staedion bij de WOM en de mogelijke verkoop van Energiek 2 B.V.. Eind 2021 heeft de RvC ingestemd met de uittreding en liquidatie van de WOM. Daarnaast is in het najaar van 2021 de verkoop van Energiek gestart en naar verwachting resulteert dit in een verkooptransactie in de loop van 2022. Ook is Atrium Beheer B.V. eind 2021 in liquidatie gegaan. De RvC monitort de stand van zaken rondom verbindingen via tertaalrapportages en jaarlijks in het voorjaar.

Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Staedion en hoe Staedion deze uitvoert. In 2021 speelden onder andere de volgende onderwerpen:

Ondernemingsstrategie 2021-2025

De RvC speelde een actieve rol in het mede vormgeven van de nieuwe ondernemingsstrategie voor 2021-2025. Eind 2020 werd een eerste concept met de RvC besproken. De RvC gaf het bestuur aandachtspunten en suggesties mee. Ook heeft de RvC inhoudelijke thema's besproken in de opmaat naar de ondernemingsstrategie zoals passend toewijzen, middenhuur voor specifieke doelgroepen, leefbaarheid en wijkenaanpak en duurzaamheid. Begin 2021 is vervolgens de ondernemingsstrategie 2021-2025 door de RvC goedgekeurd. Eind 2021 stond dit onderwerp opnieuw bij de RvC op de agenda om samen met de nieuwe bestuursvoorzitter te bespreken of – gelet op interne en externe ontwikkelingen – de ondernemingsstrategie in 2022 moet worden herijkt. In de eerste helft van 2022 vinden hierover bijeenkomsten tussen bestuur en RvC plaats.

Digitale Strategie Staedion

In de Auditcommissie is een presentatie gegeven over de digitale strategie van Staedion. De Auditcommissie heeft een aantal suggesties gedaan en geadviseerd hierover een klankbordgesprek te voeren met een RvC-lid die digitalisering als aandachtsgebied heeft.

Veranderprogramma Samen Vooruit

De voortgang van het veranderprogramma Samen Vooruit is in 2021 ook besproken. In het afgelopen jaar is de keuze gemaakt om dit programma te borgen in de lijn bij de verschillende directies.

Leefbaarheidsstrategie

De aanleiding voor het opstellen van een leefbaarheidsstrategie is de vastgestelde ondernemingsstrategie waarin Staedion een visie voor ogen heeft voor het vergroten van de leefbaarheid. Ook is de Woningwet verruimd waardoor er meer middelen zijn om in te zetten op leefbaarheid. De RvC is in een interactieve sessie geïnformeerd over de stappen rondom de leefbaarheidsstrategie die door de RvC wordt onderschreven. Het vervolg wordt in 2022 met de RvC besproken.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Auditcommissie bereidt de besluitvorming voor van de RvC over belangrijke financiële zaken. Voor de uitvoering van haar taken heeft de Auditcommissie in 2021 zeven keer vergaderd. In 2021 zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest, waaronder het Beoordelingskader investeringen, het Financieel Reglement Beleid en Beheer, de Samenwerking Dreven, Gaarden en Zichten, het Verbindingenstatuut- en matrix, het GRC-framework en de liquidatie van de WOM. Bovendien zijn de ondergenoemde onderwerpen aan de orde geweest.

Jaarstukken 2020

Op 22 april 2021 werden de jaarstukken 2020 en het accountantsverslag besproken in aanwezigheid van de externe accountant PwC. Aan de orde kwamen onder andere de waardering van het vastgoed, de fiscale onderhoudsvoorziening en het proces rondom totstandkoming van de jaarrekening. De RvC constateerde dat de jaarstukken een volledig beeld geven van zaken die voor het toezicht van belang zijn. De RvC stelde op 22 april 2021 het bestuursverslag en de jaarrekening 2020 vast. Na de zomer is ook de evaluatie van het bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag in de Auditcommissie besproken.

Tertaalrapportages

Op basis van de tertaalrapportages worden in de RvC periodiek de financiële situatie, risico's en diverse ontwikkelingen binnen Staedion behandeld. Met het bestuur werd uitvoerig gesproken over de impact van het coronavirus op de resultaten en prognoses. Ook werd met de toename van het vanuit huis digitaal werken extra aandacht gevraagd voor cybersecurity. De RvC stelde verder vragen over het toenemend aantal vacatures, algemene kosten, risicomanagement en soft controls, formatie, ziekteverzuim en leefbaarheid. Andere gespreksonderwerpen waren overlast en huurachterstanden, de terugval in het aantal renovaties, de klanttevredenheid en de bedrijfslasten. De RvC heeft geconstateerd dat het bestuur de aanbeveling van de RvC over de analyse en evaluatie en eventuele wens tot tussentijds bijsturen nadrukkelijker heeft opgenomen in de tertaalrapportages.

Fiscaliteiten

De fiscale strategie was twee keer onderwerp van gesprek in de Auditcommissie. Er werd gesproken over de voortgang in de aangiften vennootschapsbelasting en de fiscale onderhoudsvoorziening. De Auditcommissie constateerde dat Staedion de aangiften vennootschapsbelasting conform planning heeft ingediend en de openstaande btw-dossiers nagenoeg heeft afgerond. Er zijn geen bijzondere wijzigingen opgetreden in de fiscale strategie. De Auditcommissie heeft aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden inzake nieuwe ontwikkelingen.

Investerings- en (des)investerings- (vastgoed)projecten

De Auditcommissie behandelde diverse (des)investerings- en adviseerde de RvC hierover. Het afgelopen jaar heeft de RvC de volgende investeringsbesluiten goedgekeurd:

- investeringsbesluit Pijnacker-De Scheg
- investeringsbesluit Smit-Joubertstraat
- investeringsbesluit Notenplein
- investeringsbesluit Tarwekamp
- desinvesteringsbesluit De Hoop
- desinvesteringsbesluit Oliemolen

Tevens ging de RvC akkoord met de businesscase Dreven, Gaarden, Zichten en de samenwerking met Heijmans Vastgoed B.V. en de gemeente Den Haag. Deze gebiedsontwikkeling omvat de sloop van in totaal 1.750 verouderde sociale huurwoningen, renovatie van bijna 300 woningen en BOG-ruimten. Daarnaast worden ongeveer 3.500 extra woningen en 21.000 m² voorzieningen en bedrijfsruimten via nieuwbouw toegevoegd. Dit is een goede aanvulling op het bezit van Staedion en noodzakelijk voor een stad als Den Haag. De RvC stond in 2021 meerdere keren uitgebreid stil bij deze gebiedsontwikkeling. Ook in 2022 komt dit periodiek terug bij de RvC.

Jaarplan 2022 inclusief begroting en meerjarenraming 2022-2026

Eind 2021 werd het jaarplan voor 2022 met de bijbehorende meerjarenraming 2022-2026 besproken. Het jaarplan bevat de belangrijkste voornemens van Staedion en is richtinggevend voor de werkzaamheden en de te bereiken doelen in 2022. Door de Auditcommissie werden vragen gesteld over de ontwikkeling van de onderhoudskosten, de bedrijfslasten en de formatieve bezetting. Ook werd gevraagd meer toelichting te geven op de druk vanuit het klimaat en het effect van koopkracht, inflatie en tweedeling. Verder werd gevraagd om een verduidelijking van de schuld per verhuureenheid. Bij de behandeling in de RvC kwam onder andere de inzet van Staedion bij het vergroten van middenhuur aan de orde en de bouwopgave over 2025-2030. Verder werd aandacht gevraagd voor de organisatiekant en inzet op leiderschap en cultuur. Ook werd de bewonersparticipatie en de wederkerigheid van de investeringen in Zuidwest besproken waarbij de afspraak met het bestuur is gemaakt deze laatstgenoemde suggesties mee te nemen in het jaarplan 2022. De RvC stelde het jaarplan 2022 incl. begroting en de meerjarenraming 2022-2026 vast.

Internal audit

Begin 2021 is de nieuwe internal auditor bij Staedion gestart. In hoofdstuk 7.4 staan de door de internal auditor uitgevoerde activiteiten nader toegelicht. De voorzitter van de Auditcommissie voert minimaal een keer per jaar, zonder het bestuur, een gesprek met de internal auditor en de manager Risk & Control. Verder zijn de internal auditor en de manager Risk & Control sinds het najaar van 2021 als vaste deelnemers bij de Auditcommissie aanwezig. De Auditcommissie heeft in 2021 de audit charter met de internal auditor besproken en de RvC heeft het jaarplan van de internal auditor goedgekeurd.

Treasuryjaarplan 2021

De treasury-activiteiten voor 2021 zijn uitgebreid besproken in de Auditcommissie. Het jaarplan geeft een korte terugblik op 2020 waarbij de nominale leningenportefeuille mede door de overname van Vestia aanzienlijk is gestegen. Ook in 2021 werd een forse stijging van de nominale leningenportefeuille voorzien, mede door de forse investeringsopgave. Speciale sectorale aandachtspunten voor 2021 waren de uitrol van het Strategisch Programma van het WSW, alsmede de ontwikkelingen omtrent de leningruil met Vestia. Vanuit de Auditcommissie werden onder andere vragen gesteld over het Strategisch Programma van het WSW, 'hedgen' van leningen met derivaten, de

samenstelling van de Treasury Commissie, de ‘margin-call’ verplichting op derivaten en het betalen van rente op overtollige liquiditeiten van de lopende betaalrekeningen.

Overleg met accountant

Externe accountant PwC was eind 2021 bij de Auditcommissie en de RvC aanwezig om de rapportage interim-bevindingen 2021 toe te lichten. Bij deze laatste bespreking werd uitgebreid stilgestaan bij de constatering ten aanzien van de informatiebeveiliging. Ook is het auditplan van PwC en de opdrachtbrief aan PwC door de RvC goedgekeurd. De RvC heeft eind 2021 afzonderlijk – zonder aanwezigheid van het bestuur – met de externe accountant gesproken.

Strategisch Programma WSW

De Auditcommissie en de RvC hebben zich laten informeren over het Strategisch Programma van het WSW en de RvC heeft op 22 september 2021 ingestemd met het afgeven van een nieuwe volmacht aan het WSW.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC bespreekt regelmatig met het bestuur waar voor Staedion de risico's liggen en de beheersmaatregelen die Staedion neemt. In de eerste helft van 2021 stond het Strategische risicoregister op de agenda en in de tweede helft van 2021 de GRC-rapportage. In de Auditcommissie werden beide onderwerpen uitgebreid voorbesproken. Ten aanzien van het risicoregister merkte de Auditcommissie op dat het risicoregister uitgebreid is en dat het goed ‘doorleefd’ is door de organisatie. De uitdaging is de organisatie geïnteresseerd te houden. De Auditcommissie merkte verder op dat er onderscheid zit in onderwerpen waar Staedion wel invloed op heeft, en hetgeen je overkomt vanuit de buitenwereld waarbij je als organisatie slechts beperkt tot geen invloed hebt. Dat zijn verschillende elementen en de Auditcommissie adviseerde om als hier ook onderscheid in te gaan maken. Vanuit de RvC werd voorgesteld om goed het eigenaarschap van de risico's te beleggen. Ook zijn de acties rondom soft controls met betrekking fraude en integriteit besproken. Dit staat verder uitgewerkt in de hoofdstuk 7. Daarnaast is Den Haag Zuidwest het grootste ontwikkelprogramma van Staedion, met logischerwijs significante risico's. De RvC heeft aandacht gevraagd voor de inrichting van het risicocontrole-frame-work en de beheersorganisatie rondom dit programma.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC liet zich regelmatig door het bestuur informeren over de resultaten van de beoogde doelen, de ontwikkelingen van de projecten en de relevante externe ontwikkelingen waarmee Staedion geconfronteerd wordt. Er zijn afspraken gemaakt om het volkshuisvestingsverslag inhoudelijk te verdiepen. Vanzelfsprekend was ook het coronavirus een thema dit jaar. Het bestuur en de RvC spraken in 2021 veelvuldig over de impact van corona op de dienstverlening van Staedion aan bewoners, de toenemende overlast in wijken en buurten en de vertraging van projecten. Ook liet de RvC zich informeren over hoe het met medewerkers gaat die vanuit huis moeten werken en welke coronamaatregelen Staedion heeft getroffen voor medewerkers die bijvoorbeeld onderhoudswerkzaamheden verrichten.

Landelijke en regionale activiteiten

De RvC liet zich door het bestuur informeren over de samenwerkingsagenda van de Haagse tafel en de resultaten van de Aedes-benchmark.

Voorgenomen activiteiten

Conform de Woningwet moet Staedion jaarlijks vóór 1 juli de voorgenomen activiteiten opgeven voor alle gemeenten waar ze bezit heeft. Met de RvC zijn in dit kader de voor 2022 verwachte activiteiten, maar ook de ontwikkelingen in de portefeuille besproken. De

RvC vroeg hierbij aandacht voor “wederkerigheid” vanuit de gemeenten in het kader van volkshuisvesting. De RvC keurde de voorgenomen activiteiten goed voor de gemeenten waar Staedion actief is: Den Haag, Westland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg.

Visitatie

In de tweede helft van 2020 startte het visitatietraject bij Staedion; de RvC was hierbij actief betrokken. Voor het uitvoeren van de visitatie maakte Staedion een voorselectie van geaccrediteerde bureaus, waaruit bureau Ecorys als beste kandidaat naar voren kwam. De RvC ging akkoord het verstrekken van de gezamenlijke opdracht van bestuur en RvC aan bureau Ecorys voor het uitvoeren van de visitatie. Samen met het bestuur besprak de RvC de position paper; het vertrekpunt van de visitatie. Eind 2020 vond het gesprek tussen de visitatiecommissie en de RvC plaats. De visitatie is in het eerste tertaal van 2021 afgerond. De visitatie leverde een mooie score van 7,7 op. De beoordeling van de prestaties vond plaats vanuit vier perspectieven:

- presteren naar opgaven en ambities
- presteren volgens belanghebbenden
- presteren naar vermogen
- governance van maatschappelijk presteren

Het definitieve visitatierapport met de reactie van het bestuur en de RvC is opgeleverd op 28 april 2021 en werd met een presentatie besproken met de RvC op 12 mei 2021 en vastgesteld op 21 juni 2021. Met de aanbevelingen uit het visitatierapport ging Staedion aan de slag met de bedoeling bij de volgende visitatie een nog beter resultaat te behalen. Daarbij zal de nieuwe ondernemingsstrategie ‘Samen werken aan wijkvernieuwing’ verder worden uitgewerkt en uitgedragen. Staedion wil dicht bij haar bewoners en partners staan en samen met hen zorgen voor veerkracht in de buurt. Meer aandacht zal komen voor stakeholdermanagement, enerzijds om verantwoording af te leggen, maar anderzijds om bereikte resultaten te delen.

Governance-inspectie Autoriteit woningcorporaties

Op 17 november 2021 stond de vierjaarlijkse governance-inspectie van de Aw gepland. De inspectie is door het bestuur en de RvC voorbereid. Vanwege de geldende coronamaatregelen kon deze inspectie echter niet plaatsvinden en is de inspectie verplaatst naar 30 maart 2022.

Wijziging bestuur

Vanwege het pensioen in 2021 van Willem Krzeszewski is in 2020 een werving- en selectieprocedure doorlopen. Op basis hiervan heeft de selectiecommissie Gijsbert van Herk als kandidaat voorgedragen aan de RvC, waarop de RvC op 14 december 2020 een voorgenomen besluit nam over de benoeming. Van zowel de OR als van de HVS ontving de RvC op 16 december 2020 een positief advies. Op 12 februari 2021 is de positieve zienswijze van de Aw ontvangen waarmee de benoeming van Gijsbert van Herk als nieuwe bestuursvoorzitter per 10 mei 2021 definitief werd.

In verband met het aangekondigde vertrek van de bestuurder Jan-Peter Duijvestijn, is in december 2020 besloten een interim-bestuurder aan te trekken om de continuïteit van bestuur te waarborgen. Met ingang van 1 december 2020 werd Claus Martinot eerst voor de periode van 3 maanden benoemd. Op 19 januari 2021 ontving de RvC een positieve zienswijze van de Aw en werd de opdracht tot 1 juni 2021 verlengd.

Wijziging bestuursstructuur

Ten tijde van en na het aantreden van Gijsbert van Herk heeft de RvC diverse gesprekken gevoerd over de bestuursstructuur van Staedion. Op 22 september 2021 heeft de RvC, na het doorlopen van een zorgvuldig proces met bestuur, OR en HVS, het besluit genomen om over te stappen van een tweehoofdig bestuur naar een eenhoofdig bestuur met directiemodel. De overwegingen die hierbij een rol speelden waren continuïteit, integraliteit en slagkracht met een flexibele en wendbare organisatie met doe- en daadkracht. Ook is bij deze keuze nadrukkelijk betrokken de kwaliteit en volwassenheid van de zogenaamde tweede laag, mede omdat er ook countervailing power vanuit de organisatie moet bestaan. Het is een keuze waar voor- en nadelen van bestaan vandaar dat bestuurder en de RvC de ontwikkeling voortdurend blijven monitoren.

Invulling werkgeversrol

De RvC is de werkgever van het bestuur en wordt hierbij ondersteund en geadviseerd door de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie is onder meer belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur. In 2021 heeft de commissie drie keer met het bestuur vergaderd, waarvan twee keer met de heer Van Herk. De beoordeling van de heer Krzeszewski over 2020 heeft begin 2021 plaatsgevonden. Hiervoor heeft de Remuneratiecommissie een voorbespreking gehad met de voltallige RvC. Sinds het aantreden van Gijsbert Van Herk vonden twee voortgangsgesprekken plaats. Ook hiervoor heeft de voltallige RvC input geleverd. Daarnaast heeft de voorzitter van de Remuneratiecommissie ter voorbereiding van het gesprek in december gesproken met de directeurs en de OR.

Jan-Peter Duijvestijn heeft voorafgaand aan zijn vertrek nog nader onderzoek verricht naar een aantal belangrijke thema's voor Staedion en er heeft een goede overdracht plaatsgevonden naar de interim-bestuurder Claus Martinot. Per 1 april 2021 is het dienstverband van Jan-Peter Duijvestijn geëindigd met inachtneming van de WNT. Op 1 juni 2021 is de interim-opdracht van Claus Martinot geëindigd.

Organisatiecultuur

De RvC hecht aan een open cultuur waarin integriteit en transparantie belangrijke waarden zijn. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de RvC, via de op voordracht van de Huurdersvereniging benoemde commissarissen, niet alleen contact met het bestuur, maar ook twee keer per jaar met de ondernemingsraad en twee keer per jaar met de Huurdersvereniging Staedion. Daarnaast ontmoet de RvC ook managers en medewerkers tijdens vergaderingen en bijeenkomsten; vanzelfsprekend waren deze ontmoetingen dit jaar vooral digitaal. In 2021 kwamen diverse thema's aan bod die de organisatiecultuur raken, zoals het vervolg van de uitkomsten van het integriteitsonderzoek, de resultaten van het medewerkers onderzoek Great Place to Work, wijziging van de bestuursstructuur en het organisatie-doorontwikkelingstraject.

Klankbordfunctie

Een van de taken van de RvC is het uitoefenen van de klankbordfunctie voor het bestuur. De RvC hecht grote waarde aan deze rol. Met het bestuur werd onder andere van gedachten gewisseld over de ontwikkelingen ten aanzien van het pand Bellevue, waar Staedion haar hoofdkantoor heeft en de huisvesting van Staedion zelf. Ook besprak de RvC aandachtspunten rondom inkoop en opdrachtgeverschap, digitalisering en de deelname van Staedion aan het samenwerkingsverband SWEMP. De RvC agendeerde zelf ook strategische onderwerpen, zoals Toezichtvisie Staedion, de visie op de inrichting van de bestuursstructuur waarover de RvC met bestuur, OR, HVS en het directieteam in gesprek ging en op 22 september 2021 het besluit nam om het tweehoofdig bestuur te wijzigen naar een eenhoofdig bestuur. Daarnaast is een klankbordgesprek geweest over de digitale

strategie. Er is daarbij gesproken over de aansluiting van de digitale strategie op het ondernemingsplan en de innovatieplannen.

Samenstelling en functioneren

De RvC telt per 31 december 2021 zes commissarissen. Onderstaand overzicht toont per deze datum de samenstelling, persoonlijke gegevens en het rooster van aftreden van de leden van de RvC.

De heer drs. L.H. Kok	
Geboortejaar	1964
Functie RvC	Voorzitter RvC
Commissie RvC	Lid Remuneratiecommissie
Functie	Lid van de korpsleiding Nationale Politie
Nevenfuncties	Lid Economic Board The Hague
Benoeming	• Toegetreden op 9 september 2014 • Herbenoemd per 9 september 2018 • Uiterlijk uittredend 9 september 2022
Mevrouw drs. A. van Gorsel	
Geboortejaar	1955
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Voorzitter Remuneratiecommissie
Functie	Consultant Wesselo & Partners executive search (tot juni 2021)
Nevenfuncties	• Voorzitter RvC Tappan • Vicevoorzitter Raad van Toezicht HIVOS (tot juni 2021)
Benoeming	• Toegetreden op 1 juli 2016 en benoemd op voordracht huurders • Herbenoemd per 1 juli 2020 • Uiterlijk uittredend op 1 juli 2024
Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans	
Geboortejaar	1967
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid Auditcommissie
Functie	• Managing partner Brink Management / Advies B.V. • Hoogleraar Publiek opdrachtgeverschap in de bouw, TU Delft
Nevenfuncties	• Voorzitter Pianoo vakgroep Bouw en GWW • Voorzitter Strategisch Platform Overleg ProRail - Spooraanneemers • Voorzitter Operationeel Platform Overleg ProRail - Spooraanneemers • Voorzitter Overlegplatform Bouwregelgeving • Voorzitter Regiegroep ontwikkeling NTA periodieke keuring veiligheid grote publieke gebouwen tijdens gebruiksfase • Lid kerncoalitie Veiligheid in de Bouw • Lid Aanbestedingscommissie (Nationale) Politie • Lid Tenderboard Nationaal Coördinator Groningen • Lid Adviesraad MKB Infra • Adviseur Opdrachtgeversforum in de Bouw • Deelnemer Topoverleg in de Bouw
Benoeming	• Toegetreden op 1 september 2019 • Einde huidige termijn 1 september 2023

De heer drs. R. Steenbeek

Geboortejaar	1956
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid Auditcommissie
Functie	Zelfstandige op het gebied van toezicht, bestuur & advies
Nevenfuncties	• Voorzitter Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland • Voorzitter Raad van Toezicht Pro Persona • Voorzitter bestuur van Architectenregister • Voorzitter Raad van Toezicht stichting Bardo
Benoeming	• Toegetreden 30 juni 2015 • Herbenoemd per 30 juni 2019 • Uiterlijk uittredend 30 juni 2023

De heer B. Vukicevic MBA

Geboortejaar	1972
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid Remuneratiecommissie
Functie	Zelfstandige op het gebied van toezicht, interim-management, strategisch adviseur digitalisering
Nevenfuncties	• Universitair docent Smart Services en MBA Open Universiteit • Docent Management Digitale Transformatie Hogeschool Utrecht • Lid Raad van Toezicht Vluchtelingenwerk West- en Midden Nederland • Lid Raad van Toezicht Pento • Lid Raad van Commissarissen Leystromen • Startup mentor UtrechtInc
Benoeming	• Toegetreden 1 april 2021 en benoemd op voordracht van huurders • Einde huidige termijn per 1 april 2025

Mevrouw C. Rombouts RA

Geboortejaar	1964
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Voorzitter Auditcommissie
Functie	Zelfstandige op het gebied van toezicht, interim-management, advies en coaching
Nevenfuncties	• Lid Raad van Commissarissen en voorzitter Auditcommissie WonenBreborg • Lid Raad van Advies van het Europees Instituut
Benoeming	• Toegetreden op 1 april 2021 • Einde huidige termijn per 1 april 2025

Wijziging RvC-leden en werving nieuwe voorzitter RvC

Hedwig Verhoeven is per 30 januari 2021 afgetreden als commissaris na een zittings-termijn van vier jaar. Tom de Witte is per 10 september 2021 afgetreden als commissaris na een maximale zittingstermijn van 8 jaar. De RvC bedankt Hedwig Verhoeven en Tom de Witte voor hun inzet en samenwerking in de afgelopen jaren.

Voor deze vacatures besprak de RvC eind 2020 de gewenste profielen. De RvC stelde destijds vast dat het belangrijk is om deskundigheid op het gebied van digitalisering,

data en innovatie aan de RvC toe te voegen. Daarnaast is gezocht naar een RvC-lid met een financieel-economisch profiel met bij voorkeur vastgoedervaring. Voor beide vacatures startte eind 2020 de werving; de RvC heeft hiervoor de opdracht verstrekt aan het Nationaal Register. Bij de werving was de Huurdersvereniging Staedion nauw betrokken. Boban Vukicevic is per 1 april 2021 als commissaris op voordracht van de huurders benoemd, met deskundigheid op het gebied van digitalisering, data en innovatie. Tevens is op 1 april 2021 Cindy Rombouts benoemd als commissaris, met een financieel- economisch profiel met vastgoedervaring.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van Staedion zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Staedion of haar voorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Evenmin verleent één van hen andere diensten aan Staedion dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De leden van de RvC en van het bestuur hebben over 2021 verklaard dat zij zelf en ook hun aanverwanten geen voornoemde relaties met Staedion onderhouden voor zover bekend. In 2021 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Wanneer commissarissen nieuwe nevenfuncties aanvaarden, wordt aan de hand van de Wet Bestuur en Toezicht vastgesteld of zij zich houden aan de wettelijke bepalingen. Ook wordt gezien of er sprake is van belangentegenstellingen.

Zelfevaluatie

Op 15 november 2021 en 7 februari 2022 besprak de RvC de evaluatie van zijn eigen functioneren onder leiding van een extern adviseur. Tijdens de zelfevaluatie kwamen de Toezichtvisie Staedion, de invulling van de rol en de taakopvatting van de RvC, de samenstelling en taakopvatting van de commissies en de ontwikkeling van de interne organisatie aan de orde. Naast de verdieping op de waarden die in de Toezichtvisie staan geformuleerd is een belangrijke uitkomst dat de Remuneratiecommissie wordt omgevormd tot een commissie Bestuur en Organisatie. Het thema digitalisering zal voor wat betreft de beheeraspecten voorbereid worden in het Auditcommissie en voor wat betreft de gevolgen voor de organisatieontwikkeling in de Commissie Bestuur en Organisatie. Tevens is besloten dat er geen Commissie Volkshuisvesting of Projecten komt. Het bestuur was niet aanwezig bij de zelfevaluatie, maar is geïnformeerd over de uitkomsten ervan.

Projectenbezoek

Op 8 juni 2021 kwamen de RvC en het bestuur bij elkaar om – buiten de reguliere vergaderingen om – een aantal ontwikkelingen te bespreken en op een aantal thema's te reflecteren. Op het programma stond de gebiedsontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten en de samenwerking met de gemeente Den Haag en Heijmans Vastgoed B.V. in dat kader. Met elkaar werd de opzet van de plannen, de gemeentelijke ambities, de rol van Heijmans en de samenwerking besproken. Vervolgens bezochten de RvC en bestuur een aantal locaties in deze ontwikkeling. Verder was tussen RvC en bestuur op 6 december 2021 een projectenbezoek gepland. Vanwege de coronamaatregelen kon dit bezoek geen doorgang vinden. Dit is doorgeschoven naar het eerste kwartaal van 2022.

Permanente educatie

De RvC stelt zich ten doel om zich voortdurend te blijven ontwikkelen. Dit betekent dat zowel de RvC in zijn geheel als de individuele commissarissen ruimte voor training en opleiding wordt geboden om het toezichthouden op een adequaat niveau te houden. Jaarlijks worden voor de commissarissen interne bijeenkomsten georganiseerd voor

permanente educatie. Dit jaar volgde de RvC een incompany masterclass onder leiding van een extern deskundige. Het thema was visie op bestuur en toezicht. Daarnaast zijn alle leden van de RvC lid van de VTW en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden.

In onderstaande tabel zijn de in 2021 behaalde PE-punten opgenomen, stand per 31 december 2021. Alle RvC leden voldoen aan het reglement Permanente Educatie van de VTW.

Naam	Aantal behaalde punten	VTW norm
De heer drs. L.H. Kok	8	5
Mevrouw drs. A. van Gorsel	5	5
Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans	6	5
De heer drs. R. Steenbeek	22	5
Mevrouw C. Rombouts RA	11*	5
De heer B. Vukicevic MBA	14	5

* overloop van 5 punten uit voorgaande jaren.

Beloning raad van commissarissen en bestuur

De commissarissen ontvangen een vaste honorering voor hun werkzaamheden. Deze vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. Bij Staedion bedraagt de honorering over 2021 voor een RvC-lid € 18.500 en voor de RvC-voorzitter € 27.650. De honorering voor alle leden van de RvC valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW en voldoet aan de Wet normering topinkomens (WNT).

De gegevens over de beloning van de RvC en het bestuur zijn opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening. In de WNT 1 en 2 zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bestaande beloningsafspraken. Bij het ingaan van de WNT heeft de RvC destijds besloten dat deze overgangsbepalingen alleen van toepassing zijn voor het bestuur van Staedion. Voor de leden van de RvC is toen besloten om geen gebruik te maken van de overgangsregeling.

Vergadering & overleg

In 2021 vergaderde de RvC acht keer met het bestuur. Agendering van onderwerpen vindt plaats op basis van een governance jaaragenda die jaarlijks door de RvC wordt vastgesteld. De voorzitter overlegt voorafgaand aan elke RvC-vergadering met het bestuur over de agenda van de vergadering. Tussen de RvC-vergaderingen door heeft de voorzitter van de RvC periodiek overleg met het bestuur over de bedrijfsvoering en actuele ontwikkelingen. Het bestuur heeft, als daar aanleiding voor was, de RvC ook buiten de reguliere vergaderingen om geïnformeerd over relevante onderwerpen. De leden van de RvC werden voor de vergaderingen tijdig van adequate en relevante informatie voorzien door het bestuur.

De zittende leden van de RvC woonden alle vergaderingen van de RvC bij. Geen van de leden van de RvC is afwezig geweest bij vergaderingen van de verschillende commissies waar zij lid van zijn.

Overleg met de ondernemingsraad

De Remuneratiecommissie had in 2021 twee keer regulier overleg met de ondernemingsraad over de ontwikkelingen binnen Staedion. Bij deze bijeenkomsten was het bestuur niet aanwezig. Naast de reguliere overleggen, voerde de Remuneratiecommissie met de ondernemingsraad gesprekken over het afscheid van bestuurders, het aantreden van

de nieuwe bestuursvoorzitter, de wijziging van de bestuursstructuur en de organisatie-doorontwikkeling.

Overleg met de Huurdersvereniging Staedion

De commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, overleggen een aantal keer per jaar met de HVS. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer, waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. Dit jaar werd gesproken over onder andere de wijziging van de bestuursstructuur, de organisatie-doorontwikkeling, participatie en de gebiedsontwikkeling van Den Haag Zuidwest, de problematiek rondom leefbaarheid, het gebrek aan doorstroom op de woningmarkt en complexgewijze verkopen. Ook de communicatie en het verbeteren daarvan van Staedion naar huurders en bewonerscommissies was terugkerend onderwerp van gesprek tussen de HVS en de commissarissen.

De RvC heeft de HVS intensief betrokken bij de wervingsprocedure voor de nieuwe bestuursvoorzitter. De HVS gaf een positief advies over de benoeming van Gijsbert van Herk. Tevens heeft de HVS – op voordracht van de huurders – een positief advies gegeven over de invulling van de nieuwe commissaris.

De RvC laat zich regelmatig informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie en wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Staedion. Vanwege het coronavirus is de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst met maatschappelijke (zorg)partners over leefbaarheid digitaal georganiseerd, waarbij ook een aantal RvC-leden aanwezig was.

Vooruitblik 2022

Het komende jaar zet de RvC onverminderd in op de speerpunten zoals opgenomen in de Toezichtvisie Staedion, de herijking van de Ondernemingsstrategie, leefbaarheid, de grote bouwopgave, digitale weerbaarheid en aandacht voor de doorontwikkeling van de organisatie. Hierbij houden we aandacht voor onderliggende kwetsbaarheden en uitdagingen voor de sector. Ons toezicht zal alert en wendbaar moeten blijven om te kunnen acteren waar en wanneer dat nodig is.

Verklaring

De RvC heeft – in overeenstemming met artikel 22 van de statuten van de stichting Staedion – in 2021 toezicht gehouden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de stichting. In overeenstemming met het bepaalde in de statuten, heeft de RvC de jaarstukken (bestuursverslag inclusief jaarrekening) door de externe accountant PwC laten controleren. De RvC heeft kennisgenomen van de controleverklaring en kan zich hiermee verenigen. De RvC heeft goedkeuring verleend aan het jaarverslag en heeft besloten om de jaarrekening vast te stellen.

Den Haag, 16 mei 2022

De heer drs. L.H. Kok MPA (voorzitter)

Mevrouw drs. A. van Gorsel

Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans

De heer drs. R. Steenbeek

Mevrouw C. Rombouts RA

De heer B. Vukicevic MBA

4

Volkshuis- vestelijke opgave



4.1 Leefbaarheid, wonen en zorg

Haagse Aanpak Woonoverlast

Gemeente Den Haag en de Haagse corporaties trekken al jaren samen op in de strijd tegen woonoverlast. Deze samenwerking staat bekend als de 'Haagse Aanpak Woonoverlast'. Zo ontstond een flexibele samenwerking en een wijdvertakt netwerk van partners in zorg, begeleiding en handhaving. Met deze samenwerking dragen we bij aan een stad waarin iedereen zich thuis kan voelen.

De Haagse aanpak levert maatwerk op in allerlei overlastsituaties. De samenwerking is in 2021 geactualiseerd met een roadmap. Deze roadmap beschrijft onder andere de uitgangspunten en wederzijdse afspraken over de bestrijding van woonoverlast en de trajecten en middelen die we daarbij inzetten. We blijven werken aan verbetering. We werken steeds vaker nauw samen met onze convenantpartners. Zij leveren de zorg voor een deel van onze bewoners. Zo zijn we eerder geïnformeerd en komt een bewoner al in beeld voordat er een heftig incident ontstaat. Elkaar tijdig informeren en wederzijds actuele contactgegevens onderhouden, dat waren de speerpunten van 2021.

Erg relevant, want de meldingen namen in 2021 weer toe. Dat betekent een negatief effect op het thuisgevoel van onze huurders. En veel hogere werkdruk voor ons. Staedion bekijkt de mogelijkheden om de meldingen sneller en beter te verwerken, voordat de situatie escaleert. In december 2021 startte daarom een werkgroep om meer preventief te werken aan overlast in onze buurten en complexen.

Leefbaarheidsprojecten

Naast het voorkomen en oplossen van overlastklachten zijn er het afgelopen jaar 196 leefbaarheidsprojecten opgestart. Een deel van die projecten loopt door in 2022. Met deze fysieke en sociale projecten willen we de veerkracht van de wijk vergroten en de buurten veiliger en aantrekkelijker maken. We verdelen de projecten onder in de thema's:

- stimuleren van ontmoeting en betrokkenheid bewoners
- bewonerszelfbeheer
- onderhoud groenvoorziening / inrichting terrein
- veiligheid
- aanpak portieken / entrees / bergingen
- realisatie nieuwe voorzieningen
- fysieke duurzaamheid

In 2021 voerden we 167 leefbaarheidsprojecten uit voor een totaalbedrag van € 2,5 miljoen.

Projecten uitgelicht: samenleven en verbinding

De moestuinen van Zuidwest 2021

In Den Haag Zuidwest zijn veel binnentuinen die niet of nauwelijks gebruikt werden. In de afgelopen jaren hebben wij samen met bewoners, gemeente en Fonds 1818 al 16 moestuinprojecten gerealiseerd. In totaal zijn nu ongeveer 100 bewoners actief in deze moestuinen.

De Stadslandbouw is een specifiek en groter project gerealiseerd in samenwerking met gemeente (regiodeal) waarbij ook ingezet wordt op toewerken naar werkgelegenheid en kleinschalige wijk economie. Deze projecten bevorderen de ontmoeting, zingeving en verbondenheid met eigen woonomgeving.

Muurschildering Boerhaavestraat (Laak)

Tijdens groot onderhoud kwamen we erachter dat het oude kunstwerk elk moment naar beneden kon vallen. Daarom is het kunstwerk verwijderd. We gaven Street Art de opdracht om een mooie muurschildering te maken. Bewoners kozen samen voor de zeemeeuw. Altijd aanwezig in het Schipperskwartier. Krijgend en zwervend door de lucht.

Het beterebuurtbakkie 2021 (Dreven, Gaarden, Zichten)

In de zomerperiode zijn we gestart met het beterebuurtbakkie. We gaan wekelijks met de bakfiets de wijk in en (laagdrempelig) met bewoners in gesprek over de herstructureringsplannen in de buurt. Deze gesprekken geven ons veel informatie over wat er leeft in de buurt. Ook in de winterperiode proberen we wekelijks de wijk in te gaan. Voorafgaand krijgen de bewoners een uitnodigingskaartje. Bewoners waarderen onze aanwezigheid enorm.



Projecten uitgelicht: fysieke leefbaarheid

Afsluiting poort tussen het Helena van Doeverenplantsoen en de Zuidwal (Centrum)

De bewoners hadden jarenlang overlast bij de poort tussen het Helena van Doeverenplantsoen en Zuidwal. De poort ligt onder ons vastgoed. De gemeente was eigenaar van de poort en had veel moeite met de handhaving op de overlast van hangjongeren, drugs enz. Door de nauwe samenwerking met de gemeente en het architectenbureau Queeste - architecture & concept development ontstond deze afsluiting. In 2022 werken we de inrichting van de poort verder uit. Daarbij leveren we ook een bijdrage aan klimaatadaptatie.

Veiligheid Zonnedaauw (Ypenburg)

Na een heftige brand en meerdere inbraken voelen de bewoners aan de Zonnedaauw zich al jaren onveilig. In overleg met de bewoners sloten we de achterom af met hekken. De bewoners voelen zich nu weer veilig in hun eigen huis.

Klimaatadaptatie (Ypenburg en Nootdorp)

In Nootdorp deden we een proef met regentonnen. Bewoners van een aantal complexen in Ypenburg en Nootdorp konden een regenton aanvragen. In de week van de Duurzaamheid vroeg Staedion hiermee aandacht voor duurzaamheid. Staedion isoleert haar woningen, plaatst zonnepanelen en stimuleert gasloos koken. We vinden het belangrijk dat onze bewoners ook bewuster met duurzaamheid bezig zijn. Dit bespaart ze geld en ze dragen bij aan een beter milieu.

Het gebruik van een regenton heeft veel voordelen. Het gebruik bespaart drinkwater en levert een lagere waterrekening op. De regenton zorgt voor opslag en draagt bij aan klimaatadaptatie. Dat komt de natuur ten goede. Het opgevangen regenwater gebruik je bijvoorbeeld voor de planten. Regenwater is ook prima te gebruiken om de ramen te wassen, omdat er geen kalk in regenwater zit. De regenton is gemaakt van gerecycled materiaal en medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt helpen de regentonnen plaatsen.



Binnentuin Spilstraat (Laak)

Er werd al jarenlang geen gebruik meer gemaakt van de binnentuin aan de Spilstraat. Samen met de bewoners maakten we een plan om de binnentuin opnieuw in te richten. Het resultaat is een duurzame tuin waar bewoners en hun kinderen weer met plezier gebruik van maken.

Wonen met een Plus

Staedion is in 2021 gestart met de ontwikkeling van een project 'Wonen met een Plus'. Wonen met een Plus biedt een toegankelijke woning in een prettige en veilige woonomgeving dichtbij voorzieningen. Wonen met een Plus biedt ook een woonomgeving waarin men elkaar kan ontmoeten. Door Wonen met een Plus kunnen mensen op een prettige manier langer zelfstandig thuis wonen. Wonen met een Plus richt zich op mensen met bijvoorbeeld een lichte zorgvraag. Bijvoorbeeld door ouderdom, psychische problemen, een lichamelijke beperking, verstandelijke beperking, toenemende gezondheidsproblematiek, gevoelens van eenzaamheid en/of de behoefte aan een veilige woonomgeving.

We vragen met regelmaat aan de bewoners waar zij behoefte aan hebben. Zo weten we of we de juiste dingen doen. We stelden ook een voorzieningenkaart op. Hierop is zichtbaar welke voorzieningen er al in de buurt zijn en waar kansen voor samenwerking liggen. Wonen met een Plus wordt samen met lokale partijen en organisaties uit de buurt vormgegeven. Deze netwerkaanpak maakt dat Wonen met een Plus geen blauwdruk maar lokaal maatwerk is. Vanuit onze formele rol bieden we geschikte huisvesting. De samenwerking met andere partijen moet ertoe leiden dat er voor bewoners meer mogelijk is dan alleen het vinden van een geschikte woning. Wij stelden in 2021 kaders voor Wonen met een Plus vast. Die kaders zijn de basis om het 'Wonen met een Plus-concept' verder door te ontwikkelen.

Staedion startte in 2021 met de verkenning en ontwikkeling van het concept 'Wonen met een Plus' als pilot in de volgende wooncomplexen:

- Loosduinse Hof (transformatie)
- Wenckebach (nieuwbouw)
- Betje Wolffstraat (nieuwbouw)
- Houthaghe (transformatie)

Op basis van een evaluatie (2022-2023) van deze projecten bekijken we of en hoe we het concept breder uitrollen binnen Staedion. Uiteraard blijft het daarnaast mogelijk dat er ook tussentijds aanleiding is voor de ontwikkeling van een nieuw 'Wonen met een Plus-initiatief'.

Doorkijk 2022

In onze Ondernemingsstrategie 2021-2025 staat de ambitie om via wijkvernieuwing te investeren in leefbare wijken. In lijn met deze ambitie zijn we gestart met het ontwikkelen van een leefbaarheidsstrategie. De strategie moet richtinggevend zijn voor de doelen en te realiseren projecten op het terrein van leefbaarheid in 2022 en daarna. De planning is dat deze leefbaarheidsstrategie in juli 2022 af is.

4.2 Voorraadontwikkeling

De stedelijke vernieuwing blijft ons voor steeds nieuwe uitdagingen stellen. Externe ontwikkelingen zoals stikstof, het diversiteitsbeleid, de welstand en besluitvorming bij gemeenten. En interne ontwikkelingen zoals de doorlooptijd van projecten en personeelscapaciteit. We nemen beheersmaatregelen om de doorlooptijd van projecten te verkorten. We borgen structureel (extra) capaciteit bij onze ketenpartners, ontwikkelpartners en aannemers. Ondanks de uitlopende plannen in 2021, leveren we ook zeer aansprekende resultaten op.

Met onze grote renovatieprojecten in Transvaal-Noord (CronjeBotha / Kockstraat), Centrum (Z.H.B.-Hoven), Kom van Loosduinen, K. Meerenboerweg, (Notenplein) en Mariahoeve (Isabellaland/Tarwekamp) voldoen we ruimschoots aan onze doelstellingen. Voor onze energetische verbeteringen, woningverbeteringen en achterstallig onderhoud zien we goede uitnutting van de budgetten. We krijgen hoge klantwaarderingen voor ons programma Zonnepanelen en Gasloos Wonen. We haalden ruimschoots de doelstelling om te starten met de bouw van meer dan 300 nieuwbouwwoningen in 2021.

Ruim voor de verkiezingen wilden we de gemeentelijke besluitvorming rond onze belangrijkste gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden, Zichten doorlopen. Om verschillende redenen liepen we vertraging op. De meest in het oog springende reden is dat de aanvraag voor de opheffing van het beschermd stadszicht te laat is gedaan. Inmiddels is de aanvraag gedaan en kunnen de projecten Steenzicht en Ruimzicht van start. De behandeling in de commissie ruimte en gemeenteraad van Den Haag van de drie projectplannen heeft in februari 2022 plaatsgevonden. De tripartite samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de gemeente Den Haag en Heijmans Vastgoed is eind maart 2022 getekend.

Totale (woning)portefeuille

Eind 2021 bezit Staedion 35.568 zelfstandige woningen en 1.128 onzelfstandige woningen. Dit zijn er 180 minder dan een jaar eerder. Dat komt grotendeels door het aantal gesloopte eenheden in 2021. Deze woningen liggen in zes gemeenten. Veruit het grootste deel ligt in Den Haag. De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de verhuureenheden per prijscategorie (op basis van de kale huur).

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-DAEB	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen			
• tot kwaliteitskortingsgrens	4.890	47	4.937
• van kwaliteitskortingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	24.068	621	24.689
• 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	2.806	307	3.113
• vanaf liberalisatiegrens	633	2.196	2.829
Totaal zelfstandige huurwoningen	32.397	3.171	35.568
Onzelfstandige overige wooneenheden	1.009	119	1.128
Totaal wooneenheden	33.406	3.290	36.696
Garages			
			5.683
Bedrijfsruimtes/winkels			
			611
Maatschappelijk bezit			
			6
Overig bezit			
			1.070
Totaal niet-wooneenheden			7.370
Totaal verhuureenheden			44.066

Eind 2021 is de verdeling van de woningen over gemeenten als volgt:

Zelfstandige wooneenheden	Tot kwaliteitskortingsgrens	Van kwaliteitskortingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	Van 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	Vanaf liberalisatiegrens	Totaal
Den Haag	4.906	23.608	2.771	2.476	33.761
Delft	-	5	-	74	79
Leidschendam-Voorburg	4	54	-	-	58
Pijnacker-Nootdorp	27	874	331	243	1.475
Rijswijk	-	133	-	-	133
Westland	-	15	11	36	62
Totaal	4.937	24.689	3.113	2.829	35.568

Onzelfstandige wooneenheden	Tot kwaliteitskortingsgrens	Van kwaliteitskortingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	Van 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	Vanaf liberalisatiegrens	Totaal
Den Haag	805	27	144	26	1.002
Delft	-	-	-	-	-
Leidschendam-Voorburg	-	18	-	-	18
Pijnacker-Nootdorp	-	99	-	9	108
Rijswijk	-	-	-	-	-
Westland	-	-	-	-	-
Totaal	805	99	144	35	1.128

Huurontwikkeling en bouwkostenstijging

Het is goed om te zien dat de huurverlagingsmaatregel voor bijna 10% van onze huurders een matigend effect had. Hierdoor kregen onze bewoners huurprijzen die beter passen bij hun inkomensniveau. Deze huurmatiging zorgt wel voor een langjarig beslag, omdat het onze huurstroom negatief beïnvloedt.

De prijsstijgingen voor zowel projecten, planmatig als dagelijks onderhoud blijven ons zorgen baren. Hoewel we goede afspraken hebben met onze leveranciers en we veelal de BDB-index kunnen volgen, zien we door schaarste en enorme krapte aan vakmensen zorgelijke ontwikkelingen op de prijsvorming. De al genomen beheersmaatregelen helpen (voorlopig) om de prijsstijgingen in de hand te houden. We hebben onze eigen onderhoudsdienst, goed relatiemanagement met co-makers en ketenpartners. We versterken en verbeteren ons inkoopmanagement en we integreren verdere renovatie en planmatige investeringen.

Nieuwbouw

We hebben in 2021 voor € 47,5 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huurprojecten. We namen 355 zelfstandige wooneenheden in exploitatie aan het Energiekwartier, Loosduinsehof, Haverkamp, Hofbadtoren en de Kranestraat. In 2021 zijn we gestart met de realisatie van 381 woningen. Dat is ruim boven de doelstelling van 300 woningen. Dat ziet u terug in onderstaande tabel.

Type project	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Totaal
Elara (Maanplein)	Nieuwbouw						140						140
Betje Wolffstraat	Nieuwbouw								72				72
Wenckebach	Nieuwbouw								136				136
Pretorius Smitsstraat	Nieuwbouw								26				26
Kranestraat	Transformatie		7										7
Totaal	-	-	7	-	-	-	140	-	-	234	-	-	381

We hebben een aantal gebiedsontwikkelingen onderhanden die op de korte en middel-lange termijn resulteren in concrete sloop-/nieuwbouwprojecten. Hiermee werken we aan het vergroten en vernieuwen van onze portefeuille, de differentiatie van woningen in wijken en de leefbaarheid in onze buurten.



Gebiedsontwikkelingen uitgelicht

Den Haag

Dreven, Gaarden, Zichten (Den Haag Zuidwest)

Al enige jaren werkt Staedion samen met Heijmans Vastgoed en de gemeente Den Haag aan de verbetering van Den Haag Zuidwest. We richten ons specifiek op het gebied Dreven, Gaarden en Zichten. In 2021 tekenden we de samenwerkingsovereenkomst met Heijmans Vastgoed. In 2021 is het projectdocument vastgesteld in het college van burgemeester en wethouders. In het eerste tertaal van 2022 stelde de gemeenteraad het formele projectdocument vast. Onderdeel van dit projectdocument is de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, Staedion en Heijmans Vastgoed.

Energiekwartier (Den Haag)

De gebiedsontwikkeling Energiekwartier is een langjarige samenwerking tussen gemeente Den Haag, Heijmans en Staedion, gebaseerd op samenwerkingsovereenkomsten (SOK). Eind september 2021 werd de Regent 1 (deelkavel E1), met daarin 38 sociale huurappartementen van Staedion, naar tevredenheid en volgens schema opgeleverd. De bouw van 15 koopwoningen en 98 vrije sector huurappartementen (voor Vesteda) op deelkavel F1 vordert gestaag.

Vlietpoort (Den Haag, Hollands Spoor)

In december 2021 begon Staedion met onderzoek naar een herstart voor de ontwikkeling van ongeveer 157 woningen. We beoordelen het project opnieuw op zijn merites. Zo kunnen we vaststellen op basis van welke uitgangspunten verdere ontwikkeling haalbaar is. Begin 2022 is hiervoor een projectbesluit voorgelegd aan de directie. Het is onze intentie om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met Stebru voor de voortzetting van de ontwikkeling.

Pijnacker-Nootdorp

KIEM - De Scheg (Pijnacker-Nootdorp)

We verkochten en leverden de percelen van Staedion aan ontwikkelaar Janssen de Jong. De ontwikkeling van de 72 sociale appartementen voor Staedion is in volle gang. Eind 2021 keurde het directieteam en de RvC de aankoop van de appartementen goed.

Hart van Nootdorp (Pijnacker-Nootdorp)

In 2021 kwamen de besprekingen met de gemeente Pijnacker-Nootdorp over de ontwikkeling van locatie Hart van Nootdorp in een stroomversnelling. Het gaat om een mooi centraal gelegen locatie dichtbij de voorzieningen. We willen sociale huurwoningen en een beperkt aantal middenhuurwoningen realiseren in fase 1 van de ontwikkeling. In totaal zijn dat circa 60 woningen. In 2022 sluiten we een intentieovereenkomst met de gemeente en starten we met de planvorming.

Westland

Wateringen-Noord (Westland)

Een mooie locatie gelegen aan de rand van Wateringen. We denken aan de ontwikkeling van een mix van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, op basis van de gebiedsvisie uit 2020. In 2022 tekenden we een Letter of Intent (LOI) met projectontwikkelaar BPD. Hierin werden afspraken en de rol van BPD als gedelegeerd opdrachtgever vastgelegd. Dat vervolgen we met een samenwerkingsovereenkomst met alle betrokken partijen, waaronder gemeente Westland.

Sloop

Omdat er een hoop nieuwbouwprojecten gerealiseerd moeten worden, sloopten we in 2021 543 eenheden. Daarvan waren er 501 woningen. U vindt het aantal gesloopte eenheden terug in de onderstaande tabel.

	Aantal	Verwachting nieuwbouw
Schaloenstraat	240	221
Wenckebach	138	136
Loosduinsehof	147	101
Overig	18	
Totaal	543	458

Transformatie

Staedion transformeert overige ruimtes naar woningen. In 2021 zijn zeven garageboxen getransformeerd naar woningen in de Kranestraat.

Verbeteringen/renovaties

In 2021 gaven we € 46,9 miljoen uit aan renovaties. In totaal zijn 602 renovaties gestart. Dit gaat onder andere over diverse projecten in Transvaal, Mariahoeve, Loosduinen, aan het Notenplein en de Z.H.B.-Hoven. In 2021 leverden we 647 renovatiewoningen op.

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Totaal
Kapelaan Meereboerweg	5	5	5										15
Z.H.B.-Hoven fase 1		9											9
Z.H.B.-Hoven fase 2						13	4	8	8	6	7		46
Catharinaland fase 2 (Isabellaland)	5	5											10
Cronjé-/Bothastraat	12	15	17	15	10		9						69
Kom van Loosduinen	10	10	9						14	13	13		78
Kockstraat			7	14	15	16			6	18	16	11	103
Proeftuin aardgasloos			2			3			3				8
Notenplein			22	21	16	30	18	19	18	24	24		192
Tarwekamp									16	16	16		48
Smit Joubertstraat										13	11		24
Totaal	32	44	62	50	41	62	31	27	65	90	87	11	602

Verbeteringen	Bedrag
Complexgewijs	
Isabellaland – Den Haag	€ 1,6 miljoen
Cronjé-Bothastraat – Den Haag	€ 6,5 miljoen
Kapelaan Meereboerweg – Den Haag	€ 4,5 miljoen
Kockstraat – Den Haag	€ 8,0 miljoen
Kom Loosduinen – Den Haag	€ 3,6 miljoen
Z.H.B.-Hoven Fase 1/2 – Den Haag	€ 5,3 miljoen
Smits-Joubertstraat – Den Haag	€ 2,3 miljoen
Tarwekamp – Den Haag	€ 3,9 miljoen
Notenplein – Den Haag	€ 8,9 miljoen
Overig	€ 2,3 miljoen
Subtotaal complexgewijze verbeteringen	€ 46,9 miljoen
Energetische verbeteringen (niet complexgewijs)	€ 26,5 miljoen
Duurzaamheid (incl. zonnepanelen)	€ 2,2 miljoen
Achterstallig onderhoud	€ 11,2 miljoen
Subtotaal niet complexgewijze verbeteringen	€ 39,9 miljoen
Totaal	€ 86,8 miljoen

(Interne) aankopen

In 2021 heeft Staedion voor € 15 miljoen geïnvesteerd in aankopen. Dit gaat met name om de interne aankoop van een gedeelte van het bezit van de verbindingen, zijnde de Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt - Oude Centrum (WOM) en 40 overgenomen eenheden van Staedion Vastgoed Holding. Daarnaast kochten we nog twee eenheden extern aan.

Aankopen	Aantal eenheden	Bedrag
Bezit WOM	37	€ 7,8 miljoen
Bezit SVGH	40	€ 6,7 miljoen
Externe aankoop	2	€ 0,5 miljoen
Totaal	79	€ 15,0 miljoen

Verkopen

In 2021 verkochten we 30 eenheden. Vanuit de verbindingen Staedion Vastgoed Holding B.V. (SVGH) en WOM verkochten we respectievelijk 3 en 18 eenheden. In onderstaande tabel ziet u dit terug.

Verkopen	Aantal	Bedrag
DAEB-woningen	9	
Niet-DAEB-woningen	6	
Bedrijfsonroerendgoed	4	
Parkeergelegenheden	11	
Stichting Staedion	30	€ 6,0 miljoen
Woningen SVGH	2	
Bedrijfsonroerendgoed SVGH	1	
Woningen WOM	8	
Bedrijfsonroerendgoed SVGH	10	
Totaal	51	€ 12,5 miljoen

Doorkijk 2022

We verwachten in 2022 nieuwbouwwoningen aan de Knobbelzwaansingel op te leveren en de projecten voor circa 200 nieuwe woningen op te starten. Daarnaast zijn we van plan in 2022 500 woningen te renoveren. In 2023 leveren we naar verwachting ongeveer 500 nieuwbouwwoningen op.

Daarnaast herijken we in 2022 de portefeuillestrategie. Hiermee sluiten onze doelstellingen voor de ontwikkeling van de woningvoorraad weer goed aan bij de opgave in de verschillende gemeenten en de doelgroepen die we willen huisvesten. We herijken daarmee de kaders voor (des-)investeringen in (aankoop, verkoop, nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming) onze vastgoed- en woningvoorraad. Ook leveren we in 2022 de eerste vier wijkvisies op. Daarmee slaan we de brug tussen de doelstellingen op portefeuille-niveau en de complexplannen.

4.3 Kwaliteit

De technische staat van een woning is cruciaal voor het thuisgevoel van de bewoners. Een belangrijke parameter is hoe onze bewoners deze kwaliteit beleven. Onze lange-termijndoelstelling is om een rapportcijfer 8 van onze bewoners voor het dagelijks- en planmatig onderhoud te krijgen. Onze inzet op energetische verbeteringen op natuurlijke planmatige onderhoudsmomenten liep in 2021 voor op schema. Voor volgend jaar kijken we naar mogelijkheden om dit structureel te continueren.

Binnen ons onderhoudsprogramma is de veiligheid van onze woningen het allerbelangrijkst. Ook proberen we met het onderhoud en voorlichting door onze eigen onderhoudsmedewerkers de gezondheid van onze bewoners te ondersteunen. We willen de brandveiligheidsproblematiek, vocht, schimmel en geluidsoverlast structureel oplossen. Daarom hebben we in 2021 besloten de investeringen voor de aanpak van deze problemen op te voeren.

Brandveiligheid

In 2021 breidde Staedion het reguliere herstelprogramma Brandveiligheid uit met het aanbrengen van rookmelders als standaardvoorziening in iedere woning. Staedion anticipeerde hiermee op de nieuwe wet- en regelgeving die midden mei ingaat. Rookmelders worden dan verplicht in elke woning. Eind 2021 hadden ruim 6.100 woningen (gekoppelde) rookmelders. In het reguliere herstelprogramma Brandveiligheid maakten we ruim 1.800 verhuureenheden brandveilig. Ook maakten we voor ruim 10.800 wooneenheden en 3.000 overige eenheden (bedrijfsonroerendgoed-units, algemene ruimten, bergingen en parkeerplaatsen) de brandveiligheidsopgave inzichtelijk. In 2022 continueert Staedion haar inzet op brandveiligheid.

Veiligheid en gezondheid

Het verdrietige nieuws dat een jonge bewoner aan de Melis Stokelaan is overleden aan de gevolgen van een koolmonoxidevergiftiging had een grote impact op de bewoners in de buurt en onze medewerkers. Wij hebben, naast het onderzoek van het Openbaar Ministerie, het incident zelfstandig in onderzoek. Daarvoor kwam de Calamiteitencommissie bij elkaar. In 2022 kijken we verder naar eventuele beheersmaatregelen.

Vocht en schimmel

Staedion heeft een schimmelpreventieteam. Als bewoners een melding maken van een vocht- en schimmelprobleem, gaat ons schimmelpreventieteam in de woning op zoek naar de oorzaak. Is er een gebrek aan de woning? Dan lossen we het probleem waar mogelijk op. Soms wordt een probleem veroorzaakt door bewonersgedrag. We informeren de bewoner dan over wat zij zelf kunnen doen om de vocht- en schimmelproblemen te voorkomen. De medewerker nazorg gaat bij bewoners na of de problemen naar tevredenheid zijn verholpen. Is dit niet zo? Dan lossen we het probleem alsnog op. De gezamenlijke corporaties en de gemeente Den Haag hebben een onafhankelijke vocht- en schimmel-expert aangesteld: Cauberg Huygen. Bewoners en de corporatie kunnen deze partij inschakelen voor een onafhankelijk advies. Dat doen ze als het niet gelukt is om de problemen in eerste instantie samen op te lossen.

In ruim 900 woningen zijn de ventilatiesystemen vervangen door een collectief of nieuw individueel systeem. Ook zijn 491 woningen, die voorheen natuurlijk geventileerd waren, voorzien van een mechanisch geventileerd systeem. In minimaal 4.200 woningen voerden we regulier onderhoud uit aan het ventilatiesysteem: het reinigen en vervangen van filters. Het ventilatieprogramma is uitgebreid in actiegebied Dreven, Gaarden en Zichten. In deze buurt plaatsten we in 683 woningen, die op korte termijn (< 5 jaar) gesloopt of gerenoveerd worden, trek-verhogende kappen.

Basiskwaliteit

Ons doel is dat al onze woningen voldoen aan de basiskwaliteit. In 2021 hebben we 2.179 woningen tussen twee verhuurperiodes in op basiskwaliteit gebracht. Naast de woningen die we in het mutatieproces op basiskwaliteit brachten, zijn er 602 woningen tijdens een grootschalige renovatie op basisniveau gebracht.

De conditiescore komt uit de meting van de technische staat van de woning. Deze score was dit jaar 1,96. De representativiteit is in 2020 en 2021 verbeterd en bevat de score van 2/3 van het totale bezit. Met deze gemiddelde conditiescore van 1,96 scoren we goed ten opzichte van het landelijk gemiddelde (1,92 – 2,70) van woningcorporaties.

Staedion was van plan om in 2021 voor de ontbrekende clusters een conditiemeting te laten uitvoeren. Dit is helaas niet voor alle clusters gelukt. Op basis van de huidige inzichten en opdrachtverstrekking verwachten we dat alle conditiemetingen medio 2022 zijn uitgevoerd.

Verduurzamen woningen met E-, F- en G-labels

De corporaties spraken af dat er na 2028 geen corporatiewoningen meer zijn met een energielabel E, F of G. In 2021 is daarvoor een nieuwe rekenmethodiek (NTA 8800) geïntroduceerd. Eind 2021 kregen ca. 5.000 woningen na toepassing van die methodiek een E-, F- en G-label. In 2022 actualiseren we de meerjarenplanning op basis van de nieuwe rekenmethodiek. Zo kunnen we in 2028 aan de afspraak voldoen.

In 2021 voorzagen we 628 woningen compleet van HR++ glas en zelfregulerende roosters. Verder verwijderden we bij 424 woningen ramen en deuren met enkel glas en vervingen we dat glas door geïsoleerde geveldelen met HR++ beglazing. Hierdoor brengt Staedion in toenemende mate de schil van haar vastgoed op orde. Op deze manier groeien we naar een transitiegereed woningbestand in 2030. In 2021 voorzagen we daarnaast ruim 740 woningen van energiezuinigere hr-ketels. Deze aanpassingen zorgen voor meer comfort, minder stookkosten en een beter binnenklimaat voor onze bewoners.

Integrale onderhoudsaanpak

Binnen het planmatige onderhoud gebruiken we de natuurlijke onderhoudsmomenten niet alleen om het planmatige vervangingsonderhoud uit te voeren. We moderniseren ook en voeren energetische verbeteringen uit. Deze integrale onderhoudsaanpak zorgt voor minder overlast voor onze bewoners. Planmatige werkzaamheden en verbeteringen beperken zich tot de schil van de woning. Daarbij horen installaties zoals een lift, de centrale verwarming, mechanische ventilatie, hydrofoor maar ook zonnepanelen of warmtepomp en stadsverwarming.

Dagelijks onderhoud

In 2021 ontvingen we 45.769 reparatieverzoeken. Dit is nagenoeg gelijk aan vorig jaar. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn ten opzichte van vorig jaar met 6% gestegen. Van gemiddeld € 231 per verzoek naar gemiddeld € 245 per verzoek. Vooraf hielden we rekening met een prijsindexatie van 2,5%. Het kostenniveau ligt daarmee 3,5% hoger dan verwacht.

Serviceabbonementen

Een groot deel van onze bewoners heeft een serviceabbonement. Hierdoor zijn zij ervan verzekerd dat kleine herstellingen in de woning tegen een vast bedrag per maand vakkundig worden gerepareerd. We bieden dan ook een preventieve controle aan. Eind 2021 hadden 26.957 huishoudens een serviceabbonement. Hiermee is het aantal licht gestegen ten opzichte van eind 2020. Toen waren dat 26.856 abonnementen.

We hebben in 2021 aanzienlijk minder preventieve servicecontrolebeurten uitgevoerd dan begroot. Volgens afspraak hebben we in 2021 veel meer servicebeurten aangeboden dan een jaar daarvoor. Dat deden we om een inhaalslag te maken. We boden 24.857 servicebeurten aan. Normaal gesproken zijn dat er 18.000. De respons lag toch nog lager dan vorig jaar. Hierdoor voerden we slechts 6.169 beurten uit. Dat zijn 1000 beurten minder dan de 7.200 beurten die we normaalgesproken uitvoeren. De belangrijkste oorzaak is de coronacrisis. Aanzienlijk minder mensen maakten gebruik van het aanbod en door de lockdown moesten we ongeveer 400 afspraken verplaatsen naar 2022.

We liepen in 2020 een achterstand op van zo'n 1400 bezoeken voor serviceonderhoud op ventilatievlak. Dat kwam door corona. Helaas was het dit jaar wederom door corona niet mogelijk om de achterstand in te lopen. Veelal is het onderhoud wel aangeboden aan onze bewoners. Door corona(besmettingen) bij de bewoner of servicemonteur kon het bezoek niet doorgaan. De realisatie in 2022 is afhankelijk van het oplossen of geleidelijk uitdoven van de pandemie. Staedion volgt deze ontwikkelingen op de voet en stemt haar onderhoud hierop af in samenspraak met haar onderhoudspartners.

4.4 Duurzaamheid

Samen Duurzaam

Staedion wil dat al haar woningen CO₂-neutraal zijn in 2050. Om dit te realiseren hebben we het programma Samen Duurzaam. Duurzame woningen bieden onze bewoners meer comfort. En het zorgt ervoor dat ze hun energielasten kunnen verlagen. Staedion werkt samen met bewoners en partners aan duurzame wijken en een duurzame leefomgeving. In 2021 is het programma Samen Duurzaam zich blijven richten op verbinding en versnelling op het thema duurzaamheid, verdeeld over 6 deelgebieden.

Routekaart CO₂-neutraal

We hanteren een routekaart CO₂-neutraal om te komen tot een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Het tussendoel is 30% CO₂-reductie in 2030. We hebben 2021 gebruikt om de opgave en aanpak voor de transitie 'gereed maken van woningen' uit te werken. Voor 2022 richten we ons op de sturing en verdere implementatie in de lijnorganisatie.

Resultaten verduurzaming

In 2021 is de nieuwe rekenmethodiek (NTA 8800) van kracht. De meeteenheid meet niet meer op basis van een Energie-Index maar volgens het primaire fossiele energieverbruik (EP2). Door de uitvoering van planmatig onderhoud, energetische verbeteringen, renovaties en het toevoegen van nieuwe woningen kwam de gemiddelde EP2-waarde eind 2021 uit op 202,9. Het doel van 190 (gemiddeld label B) is dit jaar niet gehaald. De oorzaak hiervan ligt vooral bij de gewijzigde rekenmethodiek. De rekenmethodiek beïnvloedt onze prestaties negatief en plaatst ons een jaar terug in de tijd. In 2022 is het ons doel om een gemiddeld label B (EP2<190) te halen.

Duurzame woningen

Indeling van het bezit naar energielabel klasse	2021*	2021**	2020	2019	2018
A++	1,8%	1,6%	1,5%	1,5%	1,0%
A+	5,1%	1,7%	1,5%	1,0%	1,0%
A	25,7%	24,3%	19,5%	13,5%	12,0%
B	20,5%	23,5%	24,5%	25,0%	22,0%
C	24,3%	29,0%	31,0%	34,0%	35,0%
D	7,1%	11,0%	13,0%	14,0%	16,0%
E	4,7%	5,8%	6,5%	8,0%	9,0%
F	3,5%	1,8%	2,0%	3,0%	3,0%
G	6,0%	1,2%	0,5%	0,0%	1,0%

* Op basis van pre-label (NTA 8800), 1,3% van het bezit heeft nog geen pre-label

** Op basis van afgemelde labels

Projecten duurzaamheid uitgelicht

Zonnepanelen

Eind 2021 konden 1.049 extra huishoudens profiteren van zonne-energie (collectief en individueel). Het overgrote deel (85%) van de woningen is individueel aangesloten en bewoners beschikken over een monitoringsysteem. Hierbij hebben bewoners real-time inzicht in de opbrengst van de panelen. In 2021 werkten we bovendien voor het eerst met een zoutwateraccu. Deze plaatsten we op een complex in de Borneostraat, samen met 130 pv-panelen.

Proeftuin aardgasvrij

We startten binnen ons onderhoudsprogramma met de proeftuin aardgasvrij. Tijdens de eerste proeftuin Aardgasvrije Wijk in Den Haag is in de tweede helft van 2021 de eerste Staedion-flat met 56 woningen aan de Meppelweg voorbereid op aansluiting op het warmtenet. Dit warmtenet wordt straks gevoed met geothermie (middentemperatuur). Deze proeftuin ontvangt ook een subsidie van het Rijk. We werken samen met de gemeente Den Haag, Vestia en Haag Wonen aan een intentieovereenkomst om de proeftuin stapsgewijs uit te breiden. We willen deze overeenkomst in de eerste helft van 2022 ondertekenen.

Het doel was om binnen de reguliere onderhoudscyclus 200 woningen aardgasvrij te maken. Het gaat om woningen waar de individuele gasaansluiting alleen nog nodig was voor het koken, omdat verwarming via een collectieve installatie loopt. In totaal zijn 196 woningen aardgasvrij gemaakt, waarbij het gas begin 2022 wordt afgesloten.

Energie neutrale nieuwbouw

In september 2021 zijn 43 (bijna) energie neutrale woningen opgeleverd aan de Haverkamp in Mariahoeve. Deze woningen hebben een zeer laag energieverbruik en kunnen in de zomer gekoeld worden.

Duurzaam Staedion

We hebben het aantal elektrische poolfietsen vernieuwd en uitgebreid. Eind 2021 zijn de eerste elektrische onderhoudsbussen geleverd en in gebruik genomen. De komende jaren vervangen we gefaseerd alle bestaande bussen door een duurzamere, elektrische variant.

Doorkijk 2022

Als vervolg op het nieuwe ondernemingsplan gaan we begin 2022 het programma Samen Duurzaam herijken, prioriteren en in delen overdragen aan de lijn. Belangrijke onderdelen hierbij zijn sturing, monitoring, coördinatie en inbedding in portefeuille-strategie en wijkvisies. In samenwerking met gemeenten werken we aan de prestatie-afspraken, afstemming met de warmtetransitievisies en wijkaanpakken. De hoge energieprijzen vragen om extra aandacht voor energiearmoede en aanpak van de E-, F- en G-labels.

4.5 Beschikbaarheid vrijgekomen woningen en betaalbaarheid

Aanbod en toewijzingen

In 2021 voldeed Staedion aan de toewijzingsregels van het Rijk en de afspraken in de regio Haaglanden voor de verhuur van vrijgekomen woningen. In 2021 sloten we 2.597 nieuwe huurcontracten voor woningen. Daarvan waren 291 woningen nieuwbouw verhuringen en 324 verhuringen aan studenten. In 2020 waren dat 2.025 contracten. Daarmee was de mutatiegraad in ons bezit 6,91%. In 2020 was dat 5,85%. Van de woningen verhuurden we 93% (2.119 (studenten)woningen) sociaal en 7% in de vrije sector (154 woningen).

De toewijzingen nader toegelicht:

- Van de woningen is 97% toegewezen aan de EU-doelgroep. 2% werd toegewezen aan mensen met middeninkomens en 1% aan mensen met hoge inkomens. We hebben 98% passend toegewezen (doelstellingen respectievelijk minimaal 80% en 95%).
- Van de zelfstandige sociaal aangeboden woningen was ruim 82% betaalbaar met een huur onder de tweede aftoppingsgrens (afpraak minimaal 70%).
- De schaarse grote sociale woningen wijzen we met voorrang toe aan grote gezinnen (minimaal vier kinderen) uit de doelgroep (doelstelling 75%).
- We verhuurden 129 woningen aan cliënten van zorgpartijen (convenantpartij). Daarvan zijn er 13 woningen voor de doelstelling van 2020 en 116 voor het jaar 2021. Daarmee hebben we de doelstelling van 147 woningen in 2021 niet gehaald. De oorzaak is het beperkte woningaanbod waar we cliënten van zorgpartijen kunnen huisvesten. In dezelfde categorie woningen huisvesten we ook statushouders, statushouders die doorstroomden uit een onzelfstandige woning en huishoudens die hun woning uit moeten vanwege sloop of renovatie en interne claims. Daarnaast blijven sommige zorgpartijen achter met het aanleveren van kandidaten. Wij vroegen hiervoor aandacht bij zowel de gemeente als de betreffende zorgpartijen.
- In 2021 hebben we in Den Haag 118 woningen verhuurd aan statushouders en hiermee 284 statushouders gehuisvest. In Pijnacker-Nootdorp hebben we 23 statushouders gehuisvest (5 verhuringen). Daarnaast hebben we 23 woningen verhuurd aan statushouders die doorstroomden vanuit tijdelijke huisvesting.

Oplopende wachtduur

Bewoners kunnen op verschillende manieren een woning toegewezen krijgen. De meest gangbare manier is op basis van de woon- en inschrijfduur. Gemiddeld wachten woningzoekenden bij Staedion 71 maanden op een woning. In 2020 was dat 67 maanden. In de gemeente Den Haag ligt de wachttijd op 75 maanden. In 2020 was dat 71 maanden. Dit is voor het vierde jaar achter elkaar een forse toename. Veel huishoudens schrijven zich in voordat ze een woning zoeken. Ze bouwen wachttijd op, zodat ze een grotere kans hebben op een woning op het moment dat zij daaraan toe zijn.

Conceptcijfers wachttijd in maanden o.b.v. zuivere inschrijfduur (SVH, 2021)

	Staedion	Gemeente Pijnacker-Nootdorp	Gemeente Den Haag	Regio Haaglanden
Wachtduur alle woningzoekenden	71	80	75	73
Minima	61	15	70	70
Overige primaire doelgroep	73	94	79	78
Secundaire doelgroep	75	70	76	76
Hogere inkomens	70	91	66	67
Starters	77	79	98	78
Doorstromers	63	60	67	63
Grote gezinnen (5+)	80	89	95	89
Jongeren (t/m 22 jaar)	49	48	-	48

Digitale inkomenstoets

Met de invoering van de digitale inkomenstoets bereiden we de ontvangst van de gegevens voor woningtoewijzing vanuit de overheid voor. Hiermee kan de woningzoekende direct zijn historische inkomensgegevens vanaf MijnOverheid delen met het woonruimteverdeelsysteem. Nu moeten mensen een pdf uploaden die zij van de belastingdienst ontvangen. De pilot verliep in 2021 naar tevredenheid en wordt in 2022 verder uitgerold naar andere corporaties.

Bijzondere doelgroepen

We haalden de taakstelling 'verhuringen aan statushouders' en de taakstelling 'verhuringen aan cliënten van een convenantpartij' helaas niet. De achterstand van 2021 nemen we mee naar 2022. We maakten in het laatste tertaal een inhaalslag. Als we die lijn voortzetten, behalen we in 2022 de taakstelling én halen we de achterstand in. In 2021 stelden we een nieuwe werkwijze op. Met deze nieuwe werkwijze zetten we extra in op preventie van leefbaarheidsproblematiek.

Doorkijk 2022

Ook in 2022 zetten we in op het behalen van onze doelen, de taakstelling / afspraak met de gemeente en het continu verbeteren van het verhuurmutatieproces. Dit jaar willen we o.a. 178 cliënten van zorgpartijen huisvesten. Dat is inclusief de achterstand uit 2021. We willen ook 342 statushouders in Den Haag huisvesten. Dat is inclusief de achterstand uit 2021. Dit is een ambitieuze taakstelling die we alleen samen kunnen realiseren.

Bij het schrijven van dit jaarverslag is daar nog een bijzondere groep bijgekomen. De gemeente vraagt ons 30 woningen te leveren voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Dat willen we doen met woningen die tijdelijk beschikbaar zijn, bijvoorbeeld logeerwoningen uit renovatieprojecten en woningen die we in leegstandsbeheer hebben in afwachting van sloop.

Huurbevrozing en de Wet eenmalige huurverlaging

In februari 2021 werd een motie aangenomen waardoor er in 2021 sprake was van een huurbevrozing. De huur van de sociale zelfstandige woningen mocht hierdoor niet stijgen. De gerealiseerde huursomstijging volgens de wettelijke huursombenadering over 2021 is -0,01%.

In 2021 gold ook de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen. Huurders van een sociale huurwoning waarvan de huur te hoog was in relatie tot het inkomen, konden een verlaging van de huur krijgen. Verder ging er een aanvullende wet in werking waarbij er afspraken met huurders gemaakt kunnen worden over (tijdelijke) huurkortingen. Hierdoor hebben circa 4.000 huishoudens een huurverlaging gekregen. De eenmalige huurverlaging bedroeg -/- € 1.034k. Huishoudens konden tot eind december een aanvraag doen.

De gerealiseerde totale huurstijging van de sociale zelfstandige woningen over 2021 is -0,07%. De totale huurstijging is inclusief huurharmonisatie en de eenmalige huurverlaging.

Huurrealisatie diverse complexen

Verschillen tussen begroting en realisatie werden met name veroorzaakt door gewijzigde planning van het in en uit exploitatie nemen van complexen. Aankopen (WOM), niet verkocht (zie verkoopopbrengsten) en vertraging van projecten (onder andere Schaloenstraat en Wenckebach).

Huurderving

De negatieve afwijking in de huurderving is € 230k. Dat komt voornamelijk door project-leegstand. De huurderving nam toe doordat renovatie en sloopprojecten zijn vertraagd.

Doorkijk 2022

Het kabinet maximeerde de huurverhoging van sociale zelfstandige woningen per 1 juli 2022 tot de gemiddelde inflatie van 2,3%. De maximale huurverhoging op woningniveau wordt in 2022 ook beperkt tot inflatie, in plaats van inflatie plus 1%. Voor woningen met F- en G-labels wordt de huur bevroren omdat we verwachten dat zij te maken krijgen met een hogere energierekening. Voor vrijesectorwoningen geldt in 2022 opnieuw een beperking van de maximale huurverhoging. Deze is vastgesteld op de maximale inflatie plus 1%. Dat is dus 3,3%.

4.6 Huurachterstanden en schuldhulpverlening

Sociaal verantwoord incasseren

Staedion wil vorderingen op een sociaal verantwoorde manier incasseren. Deze lijn is in 2019 ingezet en in 2021 verder doorontwikkeld. Bij het incasseren is er oog voor de belangen van Staedion en die van de bewoner. Bewoners worden gericht, positief, duidelijk en begrijpelijk aangesproken en we tonen empathie en inlevingsvermogen met betrekking tot de positie van de bewoner. Onze incassopartners werden een verlengstuk van het eigen incassoproces.

Om tot oplossingen te komen voor de bewoner werken we actief samen met de gemeente en ketenpartners. Staedion verwijst bewoners actief naar Geldfit. Een initiatief van de Nederlandse Schuldhulproude. Staedion is als eerste woningcorporatie aangesloten bij het Schuldenknooppunt en kan daardoor bewoners sneller en actiever helpen.

Huurachterstand

We zetten gericht in op het verhogen van de automatische incasso's en het gebruik van moderne betaalmiddelen. In het sommatietraject verzonden we opvolgende betalingsherinneringen via verschillende communicatiekanalen. Dit had een positief effect op het huurachterstandspercentage (HAP). Dat percentage is gedaald van 1,41% naar 0,95%.

In onderstaande tabel ziet u de aantallen en bedragen uit voorgaande jaren en de ontwikkeling van het HAP in 2021. Het openstaand saldo van de BOG-vorderingen is ongeveer 10% van het totale openstaande saldo.

Peildatum	Zittende huurders		Vertrokken huurders	
Jaar	Aantal	Saldo	Aantal	Saldo
2014	4.118	€ 3,4 miljoen	1.965	€ 7,0 miljoen
2015	3.736	€ 3,2 miljoen	2.130	€ 7,8 miljoen
2016	3.448	€ 3,2 miljoen	1.664	€ 5,4 miljoen
2017	3.491	€ 4,0 miljoen	1.737	€ 5,9 miljoen
2018	3.174	€ 4,0 miljoen	1.559	€ 5,7 miljoen
2019	3.290	€ 3,4 miljoen	1.601	€ 5,8 miljoen
2020	3.146	€ 3,6 miljoen	1.478	€ 5,4 miljoen
2021	2.691	€ 2,8 miljoen	1.431	€ 5,4 miljoen

Ontruiming

In 2021 ontruimden we 7 woningen op basis van een huurschuld. Voor de ontruiming deden we er veel aan om de ontruiming te voorkomen. Uit een analyse blijkt dat we meer dan 95% van de ontruiming voorkomen. De inspanningen doen we in samenwerking met de gemeente en andere ketenpartners. We zetten in op duurzame betaalafspraken die passen bij de draagkracht van de bewoner. Om herhaling te voorkomen schakelen we budgetbegeleiding en bewindvoering in.

Huisbezoeken

Ondanks corona voerden we in 2021 een groot aantal huisbezoeken uit. Bewoners met een huurachterstand krijgen een huisbezoek van een externe buitendienstmedewerker of sociaal complexbeheerder. Het huisbezoek is er om oplopende huurschulden te voorkomen en om in contact te komen met de bewoner.

Aantal overgedragen deurwaardersdossiers

Het aantal overgedragen deurwaardersdossiers is de afgelopen jaren geslonken van 2.500 in 2018 naar 940 in 2021. We haalden het zwaartepunt van de incasso naar voren. Daarnaast verrichten we heel veel inspanningen om te voorkomen dat een vordering aan de deurwaarder wordt overgedragen.

Vroegsignalering

In 2021 is de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening aangepast, waardoor er een expliciete wettelijke grondslag is ontstaan voor de vroegsignalering van schulden. Deze aanpassing maakt het mogelijk dat wij eerder signalen van huurachterstand naar de gemeente kunnen uitzetten. Staedion heeft in 2021 in totaal 2.046 signalen aangeleverd in het kader van de vroegsignalering. Op basis van deze signalen zijn bewoners door de gemeente benaderd. In totaal hebben 105 signalen geleid tot hulp van de gemeente met instemming van de bewoners.

Doorkijk 2022

Het jaar 2022 wordt een uitdagend jaar. Vaststaat dat de stijgende energiekosten en inflatie onze bewoners treffen. Ook is de rol van corona nog niet uitgespeeld. Verder moet in 2022 de toeslagenaffaire afgewikkeld worden en moet er gestart worden met het Schuldenknooppunt. Kortom: veel onzekerheid waarbij maatwerk noodzakelijk is. We optimaliseren daarom de samenwerking met onze interne en externe ketenpartners om onze bewoners te kunnen ondersteunen waar mogelijk.

5

Governance



We zijn ons ervan bewust dat we in het publieke domein werken. Daarom hebben we een open, integere, transparante en verantwoorde bedrijfsvoering. We werken onder professioneel toezicht van de raad van commissarissen (good governance) en met advisering van de ondernemingsraad en de Huurdersvereniging Staedion (HVS). Staedion waarborgt de good governance en toezicht met diverse statuten, codes en control-frameworks.

5.1 Corporate governance

Het bestuur en de RvC zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een goede governance van Staedion. We hechten veel waarde aan professioneel ondernemingsbestuur en toezicht. Vanuit onze visie op goed bestuur zien wij corporate governance als 'het effectief en efficiënt realiseren van de doelstellingen en het afleggen van verantwoording aan belanghebbenden.'

Staedion onderschrijft de Aedes-code en de Governancecode Woningcorporaties 2020. We hanteren de 5 principes uit de Governancecode Woningcorporaties. Deze vindt u in hoofdstuk 3. Staedion vindt het belangrijk om het bestuur en toezicht en de normen uit de Governancecode professioneel in te vullen. In 2021 ontwikkelden we het bestaande governanceframework door tot een integraal governance, risk en compliance (GRC) framework. We richtten in 2021 een GRC-team op en in samenspraak met het bestuur en de RvC stelden we de Toezichtvisie vast.

5.2 Governanceframework Staedion

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

Als vervolg op het GRC-framework is in 2021 een GRC-team opgericht. Het GRC-team is een samenwerkingsverband tussen de afdelingen Juridische Zaken/Bestuurssecretaris, Risk & Control en Internal Audit. De doelstelling van het GRC-team is om governance, risicomanagement en compliance binnen Staedion integraal en uniform aan te pakken, verder te verbeteren en aantoonbaar te borgen.

Elk jaar wordt de GRC-cyclus geactualiseerd. Jaarlijks worden de onderwerpen die dat jaar voor actualisatie in aanmerking komen opgenomen in de planning- en controlcyclus. Hiermee zorgt Staedion ervoor dat GRC-onderwerpen actueel blijven en zijn afgestemd op interne en externe ontwikkelingen.

Het GRC-framework



Staedion heeft geconstateerd dat alle bepalingen uit de Governancecode worden toegepast. In het governanceframework zitten alle onderwerpen over governance. Afspraken en handelwijzen zijn vastgelegd in de vereiste statuten en reglementen. Daarnaast zijn de volgende in 2021 belangrijke GRC-thema's in het directieteam en de RvC besproken:

- de verbindingsmatrix
- het reglement Financieel Beleid en Beheer
- klachtenafhandeling
- het strategisch risicomanagement
- integriteit (inclusief fraude)
- de GRC-rapportage

In 2022 staat het verder professionaliseren van het GRC-domein centraal.

5.3 Bestuur

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur geeft leiding aan Stichting Staedion. Vele jaren deden zij dat in de vorm van een collegiaal bestuur. Dat bestuur bestond uit een bestuursvoorzitter en een bestuurder. Op 22 september 2021 besloot de RvC om de bestuursstructuur te wijzigen naar een eenhoofdig bestuur. Daarmee ligt de focus op dat wat we in ons werkgebied willen bereiken. De kernboodschap die daarbij hoort is: één plan, één aanpak, één Staedion. We werken daarmee vanuit een integrale sturing, gezamenlijke visie en op basis van een gemeenschappelijk plan.

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor de resultaten van de hele organisatie. Samen met het directieteam ontwikkelt het bestuur de strategische koers. Het bestuur van Stichting Staedion heeft de algehele leiding en is verantwoordelijk voor:

- het realiseren van de strategische positie
- de maatschappelijke prestaties
- de strategische doelen
- de identiteit
- de (financiële) continuïteit
- het waarmaken van de missie

Daarnaast is het bestuur van Stichting Staedion ook verantwoordelijk voor:

- het bepalen van de uitgangspunten voor de organisatiestructuur
- het naleven van wet- en regelgeving en interne regelingen (compliance)
- het personeels- en beloningsbeleid
- een adequaat en effectief intern risicobeheersings- en controlesysteem
- het aansturen en coördineren van processen en activiteiten

Statuten Stichting Staedion en bestuurs- en directiestatuut

In de statuten van Stichting Staedion en het door de RvC vastgestelde bestuurs- en directiestatuut, is vastgelegd welke besluiten het directieteam mag nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring van de RvC. In het bestuurs- en directiestatuut is ook een kader opgenomen voor de rolverdeling tussen bestuur, RvC, auditcommissie, treasury, control en medezeggenschap (intern en extern), volgens de eisen die hieraan gesteld worden door:

- het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
- het Burgerlijk Wetboek
- de Woningwet
- de Wet op de ondernemingsraden
- de Wet overleg huurder-verhuurder
- de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen

Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC. Daarvoor geeft het bestuur de RvC de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht. Zowel de statuten van Stichting Staedion als het in 2021 geactualiseerde bestuurs- en directiestatuut zijn te vinden op de website van Staedion.

Samenstelling directieteam

De samenstelling van het directieteam van Staedion zag er in 2021 als volgt uit:

- de heer G.J. van Herk, bestuursvoorzitter vanaf 10 mei 2021
- de heer W.M.K. Krzeszewski, bestuursvoorzitter tot 10 mei 2021, vervolgens bestuurder tot 4 augustus 2021
- de heer J.P. Duijvestijn, bestuurder tot 1 april 2021
- de heer C.P. Martinot, bestuurder a.i. tot 1 juni 2021
- mevrouw S.N. Spanjaard, directeur Wonen & Samenleven tot 14 september 2021
- de heer A.C. Boidin, directeur Onderhoud & Vastgoed
- de heer J.C. Schudde, directeur Financiën, Bedrijfsvoering & ICT tot 1 februari 2021
- de heer J. de Boer, directeur Financiën, Bedrijfsvoering & ICT a.i. vanaf 11 januari 2021

Activiteiten directieteam

In 2021 heeft het directieteam 24 keer regulier vergaderd. Deelnemers aan dit overleg zijn het bestuur, de directeuren O&V, Financiën, Bedrijfsvoering & ICT en Wonen & Samenleven, de manager Strategie, Communicatie & Innovatie, de manager HR & Organisatieontwikkeling en de manager JZ/Bestuurssecretaris. Daarnaast is vijf keer een themaoverleg met het directieteam geweest. De onderwerpen van deze thema-overleggen waren:

- inhoudelijke verkenning nieuwe kantoorlocatie
- gebiedsontwikkeling Den Haag Zuidwest
- wijziging bestuursstructuur
- inrichting organisatie en organisatie ontwikkeling
- jaarplan 2022

Geen tegenstrijdig belang

In 2021 waren er bij de besluitvorming in het directieteam geen onverenigbaarheden. Er zijn geen transacties geweest met een tegenstrijdig belang en het bestuur en de directieleden bekleedden geen functies die in strijd zijn met de statuten. Ook deden het bestuur en de directieleden geen activiteiten die concurreren met de belangen van Staedion.

Nevenfuncties bestuur

Nevenfuncties G.J. van Herk

- lid Raad van Toezicht Transvorm, brancheorganisatie voor arbeidsmarkt Welzijn & Zorg (cure en care) Brabant
- lid Raad van Toezicht Kennisland te Amsterdam, innovatie gericht op Stad, Onderwijs, Zorg
- lid van Sociaal Creatieve Raad (SCR), adviesorgaan ministerie OCW
- adviseur Stimuleringsfonds Creatieve Industrie, ministerie OCW
- lid adviesraad Stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing

Nevenfuncties W.M.K. Krzeszewski

- voorzitter bestuur Stichting Generaal Maczek Memorial

Nevenfuncties J.P. Duijvestijn

- lid Raad van Toezicht Alrijne Zorggroep (voorzitter Auditcommissie)

Nevenfuncties C.P. Martinot

- geen

Bezoldiging bestuurders

De gegevens van de bezoldiging van bestuurders en de Wet normering topinkomens (WNT) publieke en semipublieke sector is opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening.

Permanente educatie bestuur

Staedion hecht waarde aan permanente educatie van het bestuur, die bijdraagt aan het continu verbeteren van het functioneren van het bestuur. Bestuurders van woningcorporaties aangesloten bij Aedes zijn sinds 1 januari 2015 verplicht om in periodes van drie jaar (2015-2017, 2016-2018, 2017-2019, 2020-2022 etc.) 108 PE-punten te behalen.

Behaalde PE-punten	2020	2021
G.J. van Herk*	n.v.t.	14

* PE-verplichting naar rato

Een beperkt aantal opleidingsbijeenkomsten vond online plaats en voor de meeste bijeenkomsten was er sprake van een fysieke bijeenkomst.

Verklaring van het bestuur

In de statuten van Staedion is vastgelegd dat het bestuur jaarlijks de jaarstukken (bestuursverslag inclusief jaarrekening) opstelt. Deze moeten voldoen aan de voorschriften die gelden voor toegelaten instellingen volgens de Woningwet. De RvC geeft opdracht voor controle van de jaarstukken van de Stichting aan een door de RvC aangewezen accountant. Op het moment dat het bestuur en de RvC de bevindingen van de accountant hebben gekregen, kunnen ze de jaarstukken goedkeuren en vaststellen.

Het bestuur van Staedion verklaart dat alle middelen van de Stichting in het verslagjaar in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Den Haag, 16 mei 2022

De heer G.J. van Herk
bestuursvoorzitter

5.4 Externe accountant

Vanaf boekjaar 2019 is PwC de controlerend accountant van Staedion. De samenwerking verloopt goed. Met behulp van position papers wordt vroegtijdig overleg gezocht over onderwerpen waar interpretatie van regelgeving (mogelijk) een rol speelt. Hierdoor zijn er achteraf geen verrassingen.

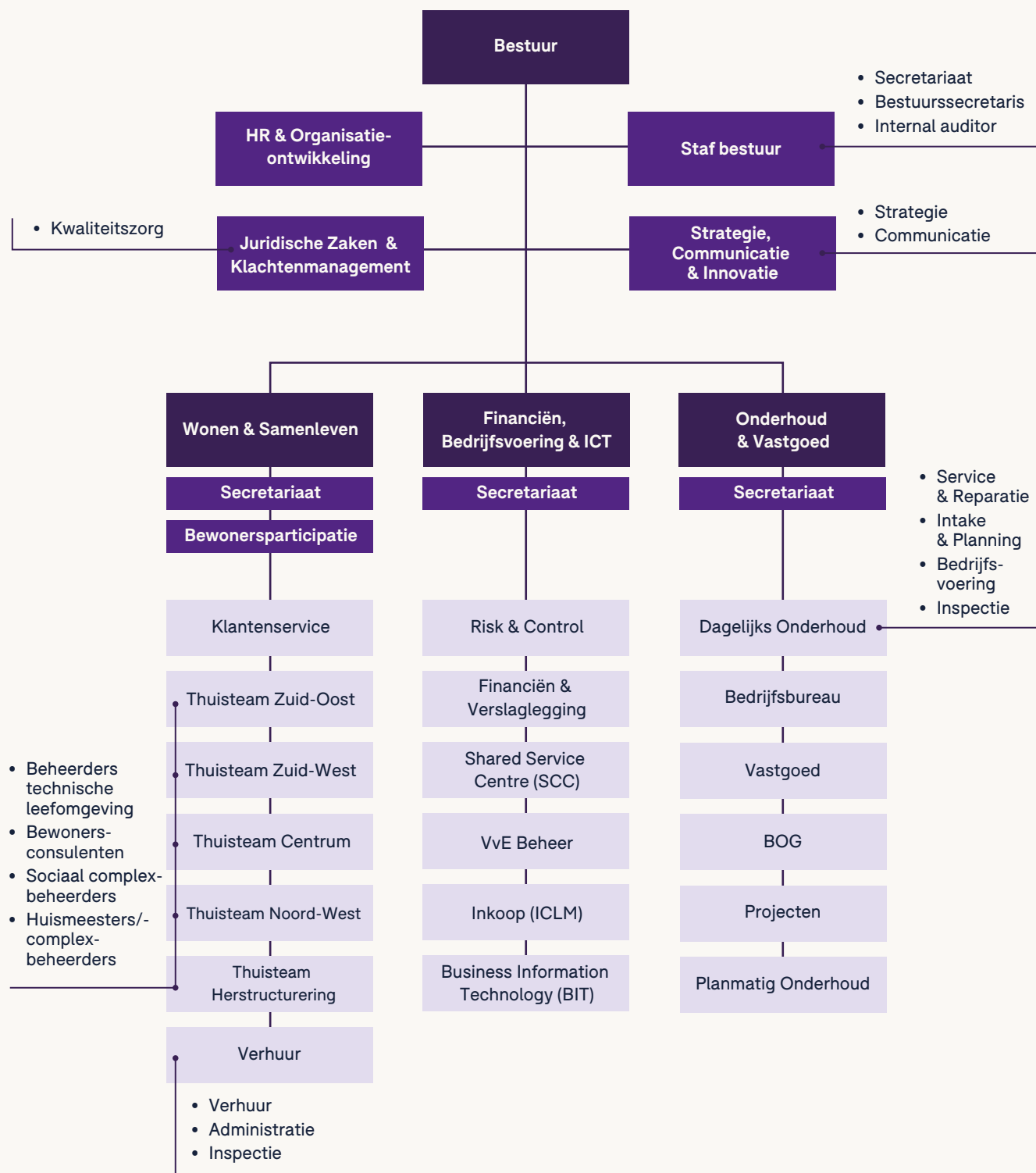
De huidige overeenkomst met PwC loopt na de controle over boekjaar 2021 af. De opdracht voor de controle van de boekjaren 2022 tot en met 2024 is, na evaluatie, opnieuw gegund aan PwC.

6

Organisatie



Organogram



Organisatie ultimo 2021

Aantal medewerkers (2020: 456)	440
Gemiddeld fte (2020: 404,96)	415,82
Man-vrouw verhouding	
Aantal mannen (2020: 53%)	55%
Aantal vrouwen (2020: 47%)	45%
Gemiddelde deeltijdfactor (2020: 0,92)	0,93
Gemiddelde leeftijd (2020: 46 jaar)	46 jaar
Gemiddelde lengte dienstverband (2020: 10 jaar)	10 jaar
Ziekteverzuim (2020: 4,34%)	4,96%
Instroom aantal medewerkers (2020: 72 medewerkers)	53
Doorstroom aantal medewerkers (2020: 29 medewerkers)	55
Uitstroom aantal medewerkers (2020: 43 medewerkers)	60

6.1 Betrokken medewerkers

In-, door- en uitstroom in 2021

Werving en selectie

We werken gericht aan het binden en boeien van toekomstige collega's. In 2021 startten 53 nieuwe medewerkers bij Staedion. Daarnaast vonden vijftien stagiaires hier een stageplek. Zes jonge talenten deden een aanvullend project voor de organisatie. Hiermee kregen zij de kans om het vak te leren. De invulling van achttien concrete vacatures zorgde voor interne doorstroom. Ook zijn er 35 collega's door een reorganisatie herplaatst of geplaatst in een nieuwe of gewijzigde functie.

Vertrek

Er vertrokken dit jaar 60 vaste collega's. Zij werkten bij verschillende afdelingen. De grootste uitstroom vond plaats binnen de afdelingen Wonen & Samenleven en Onderhoud & Vastgoed. De meeste collega's vertrokken op eigen verzoek of door natuurlijk verloop. Ze gingen bijvoorbeeld met pensioen. Een aantal collega's vertrok door organisatiewijzigingen of omdat hun tijdelijke contract afliep. Met de medewerkers die vertrokken, voerden we exitinterviews. Zo kregen we inzicht in de reden van vertrek en kunnen we daar als organisatie van leren. De uitkomsten van deze interviews nemen we mee in de plannen voor 2022.

Great Place to Work

In het voorjaar van 2021 werd Staedion opnieuw gecertificeerd als Great Place to Work. Door onze goede scores kregen we een plek in de top 10 van Best Large Workplaces Nederland.

Uit het onderzoek is gebleken dat we aandacht moeten besteden aan de thema's leiderschap, onderlinge verbinding en samenwerking, besluitvorming en het geven van richting. Dit zijn dezelfde thema's als in 2020, maar de medewerkers zijn kritischer geworden in de waardering hiervan en de reacties zijn scherper geformuleerd en, meer dan voorgaande jaren, gericht op het hoger management. Naast kritische geluiden zijn er ook duidelijke positieve punten.

Medewerkers ervaren Staedion als een prettige werkgever. Ze zijn trots dat ze onderdeel zijn van Staedion en werken voor het maatschappelijke doel. Deze positieve punten vormen een belangrijke fundering voor de betrokkenheid van onze medewerkers.

In 2022 richten we ons op het verbeteren van de onderdelen die een verschil maken op de lange termijn. Denk bijvoorbeeld aan een betere samenwerking tussen afdelingen, een snellere besluitvorming en meer stabiliteit in het management. In 2022 staat de doorontwikkeling van de organisatie centraal. Deze onderdelen krijgen daarin zeker een plek.

Onder begeleiding van HR bespraken we de onderzoeksresultaten in alle afdelingen. We stelden managers en medewerkers de vraag 'Wat is er veranderd als dit is verbeterd?'. Op basis van deze centrale vraag maken alle afdelingen een plan van aanpak.

Employer branding

In de 2e helft van 2021 werd de 'war on talent' steeds prominenter in de arbeidsmarkt. Daarom moesten we onszelf duidelijk positioneren in de arbeidsmarkt en ons gezicht laten zien. In lijn met de campagne 'werkenbij' werd een nieuwe werkenbij-website ingericht en gelanceerd. In beide omgevingen vertellen we vooral over het werken met en voor onze bewoners en het meebouwen aan onze stad. Medewerkers vertellen over het werken bij Staedion en hun verantwoordelijkheden. Potentiële medewerkers krijgen zo een beter beeld bij het werken bij Staedion. De website richt zich ook op het aantrekken van jongeren. Op de website vindt u een vacatureoverzicht, films en verhalen. De site sluit aan bij de missie en visie van Staedion en is gekoppeld aan het recruitmentsysteem dat begin 2021 live ging.

Formatieontwikkeling

De gemiddelde formatie nam toe met 10,86 fte. We gingen van 404,96 fte in 2020 naar 415,82 fte in 2021. Deze toename past bij de geplande formatie voor 2021. We staken tijd en moeite in het vervullen van vacatures. We namen vaste medewerkers aan voor de taken die we eerder extern lieten uitvoeren. We maakten concrete afspraken om beter te monitoren en te sturen op de juiste formatie. Dit leidde in 2021 tot betere inzichten en

kaders. De inzichten vormden ook het vertrekpunt voor de formatiebepaling en sturing op fte voor het jaar 2022.

Arbobeleid en verzuim

Het arbobeleid is geactualiseerd en vastgesteld. In het nieuwe arbobeleid zijn de volgende nieuwe relevante thema's toegevoegd: AVG, thuiswerken, vertrouwenspersonen en coronasnel- en zelftesten. Daarnaast was er aandacht voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid van het beleid. In de regeling Verzuim en Re-integratie staat wat de medewerker en leidinggevende zelf kunnen doen aan het verlagen of voorkomen van ziekteverzuim. We gaven ook dit jaar meer aandacht aan frequent kort verzuim, preventie en de rol van medewerkers hierin. Gezond en veilig werken wordt hiermee nog meer een gezamenlijke verantwoordelijkheid van medewerkers én Staedion.

In 2022 besteden we aandacht aan de providersboog. De providersboog geeft inzicht in de beschikbare preventiemiddelen. Hiermee kunnen we gericht inzetten op preventie. Manager en medewerker gaan met elkaar in gesprek en stellen de providersboog samen op. Zo voorkomen of verkorten we het verzuim.

De verzuimnorm 2021 is voor Staedion vastgesteld op 4,80%. Het verzuim fluctueerde in 2021 sterk: van 5,62% in januari tot 5,36% in december. In de maanden februari, juli en november zagen we uitschieters naar boven. In 2021 was het gemiddelde verzuim 5,67%. Staedion heeft het gehele jaar een hoog langdurig verzuim. Management en HR hebben alle langdurige verzuimsituaties in beeld. Heel vaak is er overleg tussen de bedrijfsarts en verzuimcoördinator. Ze praten over de mogelijke interventies die we kunnen inzetten om het verzuim te verlagen. Alle aandacht die we hier in de afgelopen maanden aan besteedden, leidde tot een substantiële daling in de maand december. In de laatste maanden van 2021 zagen we een toename van het korte verzuim. Een deel daarvan kwam door coronabesmettingen.

Integriteit

Integer handelen vraagt om duidelijke regels. En daarbij hoort een bedrijfscultuur die handelen op basis van die regels vanzelfsprekend vindt. Dat is de kern van het integriteitsbeleid van Staedion. Het directieteam vindt het van groot belang dat medewerkers zelf verantwoordelijkheid durven nemen voor hun activiteiten. Dat vinden zij omdat de werkelijkheid complexer en afwisselender is dan we vooraf in regels kunnen vastleggen. Regels over integriteit zijn onder meer vastgelegd in de gedragscode. De gedragscode maakt duidelijk wat wij samen onder integer handelen verstaan en geeft handvatten voor managers en medewerkers. Elke medewerker heeft de gedragscode ondertekend. De gedragscode is te vinden op de website van Staedion.

In de Week van de Integriteit is aandacht besteed aan integer gedrag binnen Staedion. Daarnaast maakten we concrete afspraken over het bespreekbaar maken en regelmatig onder de aandacht brengen van integriteit in 2022. Hierin werken we nauw samen met de vertrouwenspersonen.

Privacy

Het bewustzijn ten aanzien van de privacy is de afgelopen jaren vergroot. Hierdoor ontstaan er ook meer vragen in de organisatie over de verwerking van persoonsgegevens. Staedion besteedt doorlopend aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over privacy. Alle nieuwe medewerkers doorlopen bijvoorbeeld een verplichte e-learning. Daarnaast geven we workshops om medewerkers up-to-date te houden over de thema's privacy en security. In 2021 vervolgden we het project Implementatie Bewaartermijnen en het Opschonen van Archieven. Dit project loopt door in 2022. Ook actualiseerden we het

verwerkingenregister in 2021. Op het gebied van beveiliging voerden we wijzigingen door om ervoor te zorgen dat we persoonsgegevens veilig verwerken.

De aandacht voor privacy in de organisatie leidde tot verschillende meldingen van mogelijke datalekken. De interne meldingen zijn niet bij de Autoriteit Persoonsgegevens gemeld omdat het datalek niet ernstig genoeg was. We kregen de meeste datalek-meldingen over het delen van te veel of verkeerde gegevens aan betrokkenen en verkeerd verzonden e-mails. De meest voorkomende gelekke gegevens zijn net als vorig jaar: naam-, adres- en woonplaatsgegevens, e-mailadressen en telefoonnummers. Als het mogelijk en nodig was, brachten we de betrokkenen van wie gegevens gelek waren op de hoogte. Daarnaast beoordeelden we of het datalek aanleiding gaf tot aanpassing van werkprocessen. Eind 2021 is het privacybeleid herijkt en herschreven. Dit beleid stellen we begin 2022 vast. Daarnaast besloten we om een privacy- en security officer aan te stellen in 2022. Zo brengen we verdere focus aan op het gebied van privacy en security.

Vertrouwenspersoon

Staedion heeft twee interne en twee externe vertrouwenspersonen. De interne vertrouwenspersonen (ongewenste omgangsvormen) zijn mevrouw C. van der Goot en mevrouw S. Gallas. Zij zijn eind december 2021 gecertificeerd. De externe vertrouwenspersonen (integriteit): de heer A. de Leeuw en mevrouw A. Pluijmers-Verhagen zijn van Centrum Vertrouwenspersonen Plus.

In 2021 ontvingen de externe vertrouwenspersonen geen meldingen. De interne vertrouwenspersonen ontvingen zes meldingen. Drie meldingen gingen over ongewenste omgangsvormen. De drie andere meldingen waren hr-gerelateerde vragen. Deze melderders zijn doorverwezen naar de afdeling HR. Bij alle meldingen boden de vertrouwenspersonen een luisterend oor. Op verzoek van de melder gaven de vertrouwenspersonen advies.

Zichtbaarheid vertrouwenspersonen

Via het intranet van Staedion (Stip) vinden medewerkers vanaf 2021 meer informatie over vertrouwenspersonen. We vertellen over de rol van de vertrouwenspersoon en medewerkers bekijken een voorlichtingsfilmpje. Hierdoor kennen meer mensen de vertrouwenspersonen binnen Staedion.

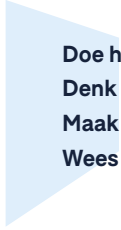
Klokkenluidersregeling

In 2021 maakte niemand gebruik van de klokkenluidersregeling. De regeling geeft medewerkers de mogelijkheid om zonder gevaar voor hun rechtspositie melding te doen van vermeende misstanden en andere onregelmatigheden van algemene, operationele of financiële aard.

6.2 Leren en verbeteren

Kernwaarden

Onze kernwaarden zijn in 2021 onveranderd gebleven:



**Doe het steeds beter.
Denk in oplossingen.
Maak af waar je aan begint.
Wees betrokken bij elkaar en bij onze bewoners.**

Daarnaast zijn we in 2021 een verkenning gestart naar nieuwe gedragsthema's. De volgende stonden daarbij centraal:

- samen presteren
- continu leren en verbeteren
- klantgericht werken
- sturen op feiten (datagedreven)

Deze waarden zijn leidend in ons dagelijks gedrag en staan expliciet in onze functieprofielen. Vanzelfsprekend zijn ze onderdeel van onze gesprekscyclus. In 2022 nemen we de kernwaarden in lijn met de organisatieontwikkeling opnieuw onder de loep. We vertalen de kernwaarden door naar ons gedrag. En als het nodig is veranderen we ze.

Organisatieontwikkeling

Bestuursmodel

De RvC vroeg bij zijn aantreden aan de bestuursvoorzitter om een toekomstbestendig besturings- en organisatiemodel. Na zorgvuldige afweging koos de RvC voor het model van een eenhoofdig bestuur met daaronder een directiemodel.

Organisatie-inrichting op hoofdlijnen

In lijn met het bestuursmodel namen we een besluit over de inrichting van de organisatie op hoofdlijnen. We reorganiseerden ook de taken en verantwoordelijkheden. Als gevolg hiervan herschikken we afdelingen. Hieronder leest u de belangrijkste punten:

- We onderzoeken in 2022 de mogelijkheid of we van drie naar vier directies gaan. De directeuren hebben een specifieke focus, maar zijn gezamenlijk integraal verantwoordelijk voor het geheel.
- De afdeling Control ontwikkelt door tot een GRC-samenwerkingsteam (control, internal audit, risk, compliance, governance). De afdeling Internal Audit blijft apart georganiseerd en heeft een rechtstreekse lijn naar het bestuur en Compliance & Governance bij Juridische Zaken.
- We brengen de disciplines Strategie, Communicatie & Innovatie samen tot één afdeling met aansturing van één manager.
- We brengen de disciplines Human Resources & Organisatieontwikkeling samen tot één afdeling met aansturing van één manager.
- We beleggen de verantwoordelijkheid voor Juridische Zaken, Klachtenmanagement en het Bestuurssecretariaat bij één afdeling met aansturing door één manager.
- Het directieteam bestaat per 1 januari 2022 uit de bestuurder, directeur Wonen & Samenleven, directeur Vastgoed & Onderhoud, directeur Financiën, Bedrijfsvoering & ICT en de managers Strategie, Communicatie & Innovatie, de manager Human Resources & Organisatieontwikkeling en de manager Juridische Zaken, Klachtenmanagement en Bestuurssecretariaat.

Opleiden

We maken onderscheid tussen drie vormen van opleiden:

- **Opleidingen vanuit het persoonlijk loopbaanbudget**

In 2021 hebben 30 medewerkers een opleiding gevolgd vanuit het persoonlijk loopbaanbudget. Dat is een sterke afname ten opzichte van 2020. Toen waren dat 103 medewerkers. De impact van corona met de beperkingen in het (fysiek) volgen van opleidingen is een duidelijke oorzaak. In 2022 komt hier in de performancecyclus meer aandacht voor.

- **Functiegerichte opleidingen**

In 2021 volgden onze medewerkers functiegerichte opleidingen. Ze volgden individuele opleidingen en afdelingsopleidingen.

- **Verplichte opleidingen**

Een aantal trainingen voor verschillende doelgroepen zijn verplicht bij Staedion. Ook dit jaar was het door corona lastiger om fysieke trainingen te organiseren. Ondanks dat hebben we toch diverse trainingen beperkt kunnen organiseren.

Doorkijk 2022

2022 staat vooral in het teken van de doorontwikkeling van onze organisatie. In het eerste kwartaal vervullen we twee openstaande directeursposities. Dat betekent dat we starten met een compleet en deels nieuw directieteam. In november en december schreven we een concept transitieplan. Dat plan concretiseren en implementeren we verder in 2022. Het is belangrijk dat we vanuit hetzelfde vertrekpunt denken en handelen. Daarmee kunnen we gesprekken over de richting van onze organisatie goed voeren. De kapstok die zich richt op de langetermijnvisie, de ondernemingsstrategie en geformuleerde programma's vertalen we door naar jaarplannen en activiteiten. We werken vervolgens aan documenten met samenhang en focus voor de hele organisatie.

Het transitieplan kent vijf onderdelen:

- **Onderdeel 0 - Zingeving echt een gezicht geven**

Doel: het gezamenlijke vertrekpunt bepalen en vertalen naar een visie en kernwaarden.

- **Onderdeel 1 - Organisatie-inrichting**

Doel: komen tot een logischere samenhang tussen afdelingen binnen de organisatie.

- **Onderdeel 2 - Overzicht huidige projecten en vraagstukken**

Doel: overzicht krijgen in lopende projecten en vraagstukken. Zo kunnen we kiezen wanneer dingen gebeuren en in welke samenhang.

- **Onderdeel 3 - Organisatieontwikkeling**

Doel: stappen zetten in de ontwikkeling van de organisatie en medewerkers de gewenste richting op helpen.

- **Onderdeel 4 - Communicatie**

Doel: betrekken van managers en medewerkers.

6.3 Samen Vooruit

Verbeterprogramma naar de lijn

In april 2021 besloten we de verbeterteams van Samen Vooruit terug te brengen naar de lijn. Op die manier konden we de projecten en activiteiten die binnen de verbeterteams waren opgestart samen met de lijn afronden. Tegelijkertijd kwamen de verbeterteams in de fase waarin we de oplossingen ook echt konden gebruiken. Alle opgestarte activiteiten binnen het programma rondom gedrag, cultuur en leiderschap en Lean zetten we voort binnen de samengevoegde afdeling HR & Organisatieontwikkeling.

6.4 Ondernemingsraad Staedion

Instemmings- en adviesaanvragen

In 2021 behandelde de ondernemingsraad deze drie instemmingsaanvragen: thuiswerkregeling, aanpassing thuiswerkregeling en arbobeleid. Ze behandelde deze vier adviesaanvragen: kandidaat RvC, wijziging bestuursstructuur, wijzigingen organisatie op hoofdlijnen en Shared Service Center. De ondernemingsraad heeft ingestemd met de instemmingsaanvragen en positief geadviseerd op de adviesaanvragen.

De OR heeft het initiatiefvoorstel 'Bedrijfsfitness' ingediend. Dit voorstel is nog in behandeling.

Vergaderingen en overige overleggen

- De OR heeft zeventien keer plenair vergaderd en acht overlegvergaderingen met de bestuurder gevoerd.
- De OR nam deel aan de werkgroep Nieuwe Huisvesting. Deze werkgroep is inmiddels opgeheven.
- De OR nam begin 2021 deel aan de projectgroep Cultuurverandering. Deze projectgroep is inmiddels opgeheven.
- De OR nam deel aan de werkgroep Herziening Gesprekscyclus. Als de beoordeling ook wordt herzien, blijven ze in 2022 deel uitmaken van deze werkgroep.

Andere onderwerpen

De OR maakte in mei 2021 kennis met de nieuwe bestuurder. Tijdens de overlegvergaderingen met de bestuurder bespraken zij onder andere:

- corona en de diverse maatregelen
- de vernieuwing van de gesprekscyclus
- (de afwikkeling van) Samen Vooruit – klantreizen terug naar de lijn
- het thuiswerkbeleid
- nieuwe huisvesting
- urenregistratie bij projecten
- uitkomsten medewerkerstevredenheidsonderzoek
- tijdelijke werkorganisatie
- arbobeleid
- ziekteverloop en -verzuim
- veranderingen bij Wonen & Samenleven
- Autoriteit woningcorporaties;
- Zuidwest
- jaarplan en begroting

Samenstelling

De OR bestaat uit de leden: Tom Lansbergen (voorzitter), Irma Huiskamp (vicevoorzitter), Marianne Schaap (vicevoorzitter), Mike Bodbijn, Anika Jansen, Bob Koopman, Marja Middelburg, Brenda van der Velde, Kars Wesselman en Sander van Wissen. Het OR-lid Cisca de Jong is in april opgevolgd door Ingrid Moerman. Ingrid Moerman is per december vertrokken uit de OR.

6.5 Aedes-benchmark 2021

Ook in 2021 deed Staedion mee aan de Aedes-benchmark. De benchmark maakt het voor corporaties mogelijk om individuele resultaten onderling te vergelijken en van elkaar te leren. Dit jaar deden 269 corporaties mee aan de benchmark. Zij vertegenwoordigen 98 procent van alle corporatiewoningen.

Huurdersoordeel

Staedion kreeg voor het huurdersoordeel dit jaar een B, net als in 2020. Op alle onderdelen scoort Staedion net iets boven het gemiddelde in haar sector. Het oordeel van vertrokken huurders en nieuwe huurders is dit jaar met 0,1 gedaald naar een 7,9. Huurders met een reparatieverzoek gaven Staedion, net als in 2020, een 7,8.

	Staedion		Gemiddelde score sector	Score Staedion
	2021	2020		
Huurdersoordeel				B
Nieuwe huurders	7,9	8,0	7,7	B
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,8	7,7	B
Vertrokken huurders	7,9	8,0	7,6	B

Duurzaamheid

In 2021 scoorde Staedion voor het eerst een B op het onderdeel duurzaamheid. Voorheen scoorden we altijd een A. In de periode 2017-2020 bestond de meting uit twee indicatoren: gemiddelde energielabelwaarde (Energie-index Nader Voorschrift) en CO₂-uitstoot warmtevraag (gas en externe warmte). Na het Klimaatakkoord is de energielabel-methode aangepast (NTA 8800) en is er een isolatiestandaard in ontwikkeling. Hierdoor meet Aedes met ingang van 2021 de bestaande criteria anders en voegden zij een nieuw criterium toe. De energielabelwaarde wordt nu gemeten op basis van primair fossiel energieverbruik en CO₂-uitstoot op basis van gasverbruik. Hier scoren we onafgebroken een B en A voor. Dat komt overeen met de gemiddelde A-score in de afgelopen jaren.

Op het nieuw toegevoegde criterium 'isolatieprestatie' (afstand tot de standaard) scoren we een C. Deze score is een stuk lager dan de andere deelscores. We scoren op dit onderdeel ook lager dan de gemiddelde woningcorporatie. De score is gebaseerd op de netto warmtevraag en is afhankelijk van het type, bouwjaar en de compactheid van de woning. De lagere score is nog niet duidelijk te verklaren. Daarom gaan we deze score analyseren en om te bepalen we hoe we deze kunnen verbeteren.

	Staedion		Gemiddelde score sector	Score Staedion
	2021	2020		
Duurzaamheid				B
Energielabelwaarde NTA8800 (EP2) per kWh/m ²	205,3		205	B
CO ₂ -uitstoot warmtevraag per kg/m ²	16,9	19,4	16,6	A
Isolatieprestatie (afstand tot de standaard doelstelling) per kWh/m ²	54,4		48	C

Bedrijfslasten

Bij het onderdeel bedrijfslasten gaat Staedion van een C-score in 2020 naar een A-score in 2021. De gemiddelde bedrijfslasten per verhuureenheid zijn in de sector gestegen van € 828 naar € 846 (2,2% stijging). De bedrijfslasten van Staedion zijn met 22% afgenomen. De beïnvloedbare netto bedrijfslasten daalden met € 212 per verhuureenheid. Dat komt door het toepassen van een andere methode voor het toerekenen van organisatiekosten.

	Staedion		Gemiddelde score sector	Score Staedion
	2021	2020		
Bedrijfslasten				A
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 749	€ 961	€ 846	A

Onderhoud en verbetering

Op het onderdeel onderhoud en verbetering scoort Staedion een B, net als in 2020. Op het onderdeel ervaren woonkwaliteit scoren we boven het landelijk gemiddelde. Daar zijn we trots op. De vijfjarige gemiddelde geharmoniseerde instandhoudingskosten stijgen van € 2.628 per verhuureenheid in 2020 naar € 3.069 per verhuureenheid in 2021. Het gaat om een stijging van € 441 per verhuureenheid. Deze stijging komt door de geharmoniseerde instandhoudingskosten van 2021 (boekjaar 2020). Deze instandhoudingskosten stegen in 2021 met € 1.056 per verhuureenheid ten opzichte van 2020. Deze stijging komt enerzijds door een toename van € 202 per verhuureenheid voor lasten aan onderhoudsactiviteiten. Daarnaast komt de stijging door een toename van € 854 per verhuureenheid door investeringen voor woningverbetering.

	Staedion		Gemiddelde score sector	Score Staedion
	2021	2020		
Onderhoud en verbetering				B
Geharmoniseerde instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde*	€ 3.069	€ 2.628	€ 2.727	
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde	€ 2.703	€ 2.464		
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	114	107		C
Technische woningkwaliteit (EP2) per kwh/m ²	205,3		205	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	204,6			
Technische woningkwaliteitsindex	100	99		B
Ervaren woningkwaliteit	7,1	7,1	7,0	
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,8	6,9		
Ervaren woningkwaliteitsindex	104	104		B

* De geharmoniseerde instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde beslaat vijf jaren (van 2016 tot 2020). Als de corporatie in één of meerdere jaren niet heeft deelgenomen aan het prestatieveld betreft het de gegevens van één, twee, drie of vier jaar.

7

Managen van risico's



Staedion is als woningcorporatie voortdurend in ontwikkeling. Woningcorporaties staan daarnaast in het middelpunt van de belangstelling. Onze stakeholders willen inzicht in de organisatie. Ze willen weten hoe doelen worden gerealiseerd en of dit op een beheerste wijze gebeurt met inachtneming van bestaande wet- en regelgeving. Een belangrijk instrument voor sturen en beheersen is risicomanagement.

Risicomanagement maakt dan ook deel uit van onze besluitvorming en is geïntegreerd in onze bedrijfsprocessen. Risicomanagement is ook onlosmakelijk verbonden met onze langetermijndoelen. Met risicomanagement creëren we inzicht in interne en externe (onzekere) gebeurtenissen en ontwikkelingen die de realisatie van onze doelstellingen direct of indirect in gevaar kunnen brengen. Met dit inzicht kunnen we, indien vereist en gewenst, inspelen met passende beheersmaatregelen.

Met effectief risicomanagement willen we:

- inzicht creëren in de risico's ten aanzien van de doelstellingen van de organisatie (strategisch) en de processen en projecten (operationeel);
- onze doelstellingen efficiënt, effectief en rechtmatig behalen;
- voldoen aan wet- en regelgeving (compliance);
- een gezonde financiële positie van de organisatie waarborgen;
- het risico-inzicht en risicobewustzijn van de organisatie vergroten;
- gebruikmaken van beschikbare kansen en (verbeter)mogelijkheden.

Risicomanagement vindt plaats binnen de kaders van ons GRC-framework. Binnen ons risicomanagement wordt de PDCA-cyclus (Deming-cirkel) doorlopen. Elke twee jaar herijken we het risicomanagementbeleid op basis van de actualiteit. Eind 2020 heeft deze herijking voor het laatst plaatsgevonden.

7.1 Risicobereidheid

De risicobereidheid bepaalt mede hoe binnen organisaties wordt omgegaan met risico's. Risicobereidheid is de mate waarin een organisatie bereid is risico's te nemen bij de realisatie van de doelen. De risicobereidheid bij Staedion is vooral beperkt door wetgeving zoals de Woningwet en de strikte interpretatie van deze wetgeving door de toezichthouder(s). Daarnaast staan woningcorporaties in de kijker en wordt van woningcorporaties verwacht dat ze zeer zorgvuldig omgaan met de beschikbare middelen. Staedion handelt in dit kader dan ook voorzichtig.

Jaarlijks stelt het directieteam aan de hand van een overzicht van strategische risico's de generieke risicobereidheid vast. Hierbij worden met name politieke, maatschappelijke, financiële en organisatieontwikkelingen meegenomen. Doelrealisatie van de financiële ratio's mag sowieso niet in gevaar komen.

De financiële ratio's leggen we vast in de meerjarenbegroting en worden goedgekeurd door de RvC. Naast de generieke risicobereidheid stelt het directieteam elk jaar in het prestatiedashboard een norm vast per Kritische Prestatie Indicator (KPI). Afwijkingen in de realisatie die buiten deze norm vallen, monitoren, analyseren en rapporteren we tussentijds in periodieke rapportages.

Organisatie van risicomanagement

De organisatie van het risicomanagement van Staedion is gebaseerd op het Three Lines Model van het Instituut van Internal Auditors. Dit model is een doorontwikkelde versie van het eerdere Three Lines of Defense Model. Waar het oude model focust op het

beschermen van waarde, kijkt het Three Lines Model ook naar de mogelijkheden voor het creëren van waarde.

De eerste linie

De medewerkers en het lijnmanagement vormen bij Staedion de eerste lijn uit het 'Three Lines Model'. De directieleden zijn proces- en risico-eigenaren en eindverantwoordelijk voor de beheersing van de risico's van de processen en projecten in hun portefeuille. Identificatie, analyse en adequate beheersing van de risico's is in eerste instantie belegd bij en gedelegeerd naar een lijnmanager. Meestal is dat de manager van een afdeling en in sommige gevallen de projectmanager van een project. Hij of zij draagt als gedelegeerd proces- en risico-eigenaar zorg voor een adequate inrichting, uitvoering en beheersing van het proces.

De tweede linie

De tweede linie bestaat uit de risicomanagement- en controlfunctie van de afdeling Risk & Control en de compliance-functie van de afdeling Juridische Zaken. De afdeling Risk & Control initieert en coördineert de risicomanagementcyclus. Dat doen zij zowel voor strategische als tactische en operationele risico's. De afdeling adviseert en rapporteert over risico's, voert evaluaties uit en is penvoerder van het strategisch risicoregister en het risicomanagementbeleid. De compliance-functie adviseert de eerste linie over de beheersing van de compliance-risico's (wet- en regelgeving) en beheert en bewaakt het totaaloverzicht van wet- en regelgeving (de compliance-matrix).

De derde linie

De interne auditfunctie vormt de derde linie. De internal auditor voert gevraagd en ongevraagd adviesopdrachten uit. Hiermee geeft hij of zij op onafhankelijke en objectieve wijze aanvullende zekerheid. Het directieteam bespreekt alle adviesopdrachten. De uitkomsten delen we met de RvC. De adviesopdrachten leiden tot een betere beheersing doordat we risico's en lacunes in kaart brengen, verbetermogelijkheden aandragen en hieraan gekoppelde verbeterplannen monitoren. Het draagt daardoor bij aan het realiseren van onze doelstellingen op een efficiënte, effectieve en rechtmatige manier.

Verantwoording

In 2021 is ieder tertaal gerapporteerd over de ontwikkeling van de strategische- en operationele risico's. Daarnaast rapporteert Staedion vanaf zomer 2021 periodiek (twee keer per jaar) en separaat over governance, risk en compliance middels een GRC-rapportage.

7.2 Risicomanagement in 2021

Identificatie strategische- en operationele risico's

Ook in 2021 heeft Staedion een strategische risico-inventarisatie uitgevoerd. Geïdentificeerde risico's hebben we gewogen op de kans dat zij zich voordoen, de financiële impact ervan en de impact op de klant en andere belanghebbenden. Met de kans- en impactscores zetten we de risico's af tegen de in de risicomatrix vastgestelde risicobereidheid. De risico's die buiten de risicobereidheid vallen, vormen de top risico's.

Elk risico wegen we in de huidige situatie, waarbij we rekening houden met de bestaande beheersmaatregelen. De hoogte van het risico is een combinatie van de kans en de impact. Die hoogte bepaalt of Staedion bereid is om het risico te accepteren. Als het risico niet acceptabel is, nemen we maatregelen om toe te werken naar een lagere kans en/of een lagere impact op de financiën en klanten.

Beheersing van top risico's in 2021

In onderstaand overzicht staan de top risico's van 2021. Per top risico is de kans en de impact op de dimensie klant of financieel weergegeven. Zowel kans als impact zijn vóór genomen beheersmaatregelen. Het overzicht laat ook zien welke beheersmaatregelen we namen om de negatieve effecten te verzachten.

Top risico's en reeds geïmplementeerde maatregelen

Risico	Kans	Impact	Geïmplementeerde maatregelen
Disbalans tussen opgave en middelen	Zeer hoog	Zeer hoog	- Doorrekening financieel kader bij opstellen kaderbrief van de begroting. - Controleren of prestatieafspraken zijn doorvertaald in jaarplan, meerjarenbegroting. - Controleren of prestatieafspraken zijn doorvertaald in de portefeuillestrategie. - Voeren van de periodieke prestatiedialoog. - Als onderdeel van de meerjarenbegroting het opstellen van scenarioanalyses. - Intensivering van de samenwerking met alle stakeholders.
Stijgende kosten van (sloop)nieuwbouw	Hoog	Hoog	- Sterke inkoopmanagementfunctie. - Inkoopbeleid op verschillende inkoopvormen. - Vergroten inzicht in alternatieve bouwconcepten. - Goed relatiemanagement met co-makers en ketenpartners. - Contacten met gemeenten geïntensiveerd.
Toenemende maatschappelijke en sociale problemen en kwetsbaarheid wijken	Hoog	Hoog	- Convenant samenwerking sociale wijkzorgteams en naleving bewaken. - Pandenbrigadeoverleg en stedelijke overleggen inzake aanpak onrechtmatig gebruik. - Stedelijke overleggen inzake overlast. - Versterken samenwerking ketenpartners op operationeel niveau. - Begeleiding/financiering groepbemiddeling en mediation. - Duidelijke procesbeschrijvingen en werkinstructies. - Verlengde intake tweedekansbeleid. - Training herkenning verwarde personen. - Een interne audit met betrekking tot incasso's ter voorkoming van ontruiming door huurachterstand.
Stijgende kosten verduurzamen en verbeteren	Hoog	Hoog	- Sterke inkoopmanagementfunctie. - Goed relatiemanagement met co-makers en ketenpartners. - Actueel ondernemingsplan, portefeuillestrategie en beoordelingskader investeringen. - Waar wenselijk en mogelijk: verdere integratie van renovatie en planmatige investeringen.
Informatiebeveiliging (specifiek kwetsbaarheid IT-omgeving op beschikbaarheid en continuïteit)	Gemiddeld	Zeer hoog	- Geactualiseerd informatiebeveiligingsbeleid. - Business impactanalyse / kwetsbaarheidsonderzoek. - Nieuw, extern datacenter. - Back-up-recoveryplan. - Continu performance-monitoring en detectiesoftware. - Redundante verbinding. - SLA's met leveranciers. - Implementatie van informatiebeveiligingsframework CIS.
Huuraanpassingsproces vindt niet, niet tijdig of onjuist plaats	Gemiddeld	Zeer hoog	- Jaarlijks herijken en uitvoeren procesbeschrijving en draaiboek huuraanpassing. - Jaarlijkse evaluatie van het huuraanpassingsproces en follow-up van de aanbevelingen. - Actueel huuraanpassingsbeleid. - Steekproef en cijfercontrole op volledigheid en juistheid.

Risico	Kans	Impact	Geïmplementeerde maatregelen
Onvoldoende inzicht in frauderisico's	Gemiddeld	Zeer hoog	- Vierjaarlijks organisatiebreed integriteitsonderzoek. - Staedion Week van de Integriteit. - Frauderisico-analyse & workshop om inzicht en bewustwording te vergroten. - Screening bij indiensttreding (VOG, integriteit en nevenfuncties). - Klokkenluidersregeling.
Niet voldoen aan de Woningwet	Gemiddeld	Zeer hoog	- Visie en strategie per verbinding. - Verantwoordelijkhedenmatrix voor alle verbindingen - Relatiebeheer/management toezichthouders (Aw en WSW). - Eén eigenaar voor vraagstukken Woningwet. - Toets voldoen aan Woningwet standaard onderdeel bij projectvoorstellen. - Training op gebied van (woning) wetgeving en ondersteuning door externe specialisten. - Periodieke interne controles en audits op compliance. - Compliance ingebed in functieprofielen.

De hierboven weergegeven toprisico's maken onderdeel uit van een uitgebreid risicoregister.

Risico op frauduleus handelen

Als onderdeel van risicomanagement, besteden we binnen ons integriteitsbeleid veel aandacht aan het risico op frauduleus handelen. Belangrijke risico's op het gebied van frauduleus handelen binnen Staedion zijn:

- het aangaan van ongewenste en onrechtmatige juridische verplichtingen en aansprakelijkheden als gevolg van corruptie (zoals bij aanbestedingen en verhuur);
- het bewust verkrijgen van ongeoorloofde gunsten zoals steekpenningen/ kick backs in ruil voor zakelijke waarden of wederdiensten;
- management override of controls / misbruik van positie met het oog op (persoonlijk) financieel gewin.

Het frauderisicomanagementsysteem is onderdeel van ons GRC-framework. Middels de PDCA-cyclus zijn wij continu bezig met het doorontwikkelen van beheersmaatregelen. Bij de analyse van de oorzaken van de frauderisico's staat de fraudedriehoek centraal. De kans op fraude neemt toe, als sprake is van één of meerdere van de elementen gelegenheid, rationalisatie en druk (motivatie). Op dit moment vinden frauderisico workshops plaats om inzicht en bewustwording te vergroten. De focus ligt op soft controls. Tegelijkertijd nemen we de hard controls mee door ons frauderisicoregister te actualiseren.

Overige ontwikkelingen

We krijgen meer middelen. Dat komt door het besluit tot het verlagen van de verhuurderheffing in 2022 en het vanaf 2023 stapsgewijs afschaffen van de verhuurderheffing (op basis van het coalitieakkoord). De kans op en de impact van een disbalans tussen opgave en middelen daalt hierdoor. Daarbij merken we wel op dat de verlaging niet zonder tegenprestaties komt. Woningcorporaties moeten meer nieuwe woningen opleveren en woningen met energielabels E, F en G moeten voor 2028 zijn uitgefaseerd.

Den Haag Zuidwest is het grootste ontwikkelprogramma van Staedion. Daar hangen logischerwijs significante risico's aan. De inrichting van het risicocontrole-framework en de beheersorganisatie rondom dit programma krijgen daarom de komende tijd veel aandacht.

Er zijn recente ontwikkelingen op het gebied van de Europese regelgeving en aanbestedingen. De Europese Commissie is van mening dat woningcorporaties als een aanbestedende dienst gezien moeten worden. De Nederlandse overheid onderschrijft dit niet en de verwachting is dat de Europese Commissie dit daarom aan de Europese rechter voorlegt. We verwachten dat een uitspraak van de Europese rechter (als het zover komt) nog enige tijd op zich laat wachten. Een uitspraak kan tot gevolg hebben dat Staedion met terugwerkende kracht moet aanbesteden. Staedion neemt contractuele maatregelen om eventuele risico's en vertragingen te beperken.

7.3 Compliance in 2021

Het risicomanagement en compliance-beleid helpt Staedion om haar maatschappelijke doelstellingen op een gestructureerde en transparante manier te realiseren. De compliance-functie legt de focus op naleving van wet- en regelgeving en verantwoord maatschappelijk optreden. Het compliance-risico maakt expliciet onderdeel uit van het risicomanagementbeleid. Compliance is het geheel van maatregelen dat zich richt op de implementatie, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Staedion worden aangetast. Bij Staedion is het management verantwoordelijk voor compliance. Het gehele directieteam draagt zorg voor een systeem van risicomanagement en personele bezetting. Compliance maakt dat mogelijk en faciliteert. De geldende wet- en regelgeving is geborgd in een checklist wet- en regelgeving. We actualiseren die checklist periodiek.

Om de eerste lijn te ondersteunen, is in de tweede lijn in 2021 een Governance-, Risk- en Compliance (GRC)-team geformeerd. Het GRC-team zorgt voor de verbinding tussen de wetgeving en de gevolgen voor de bedrijfsprocessen en bedrijfsonderdelen.

Naast interne aandacht voor compliance, is Staedion ook voorzitter van het netwerk Compliance van De Vernieuwde Stad.

7.4 Internal audit

Internal audit

De nieuwe internal auditor trad begin 2021 in dienst. Een greep uit de taken in 2021:

Opstellen auditcharter

De focus van de internal auditor lag in eerste instantie op het versterken van een basis voor internal audit. Onder andere door het opstellen van het auditcharter.

Auditjaarplan 2022-2025

De internal auditor stelde een auditjaarplan 2022-2025 op. De basis voor het meerjarenplan vormt de audit universe. De audit universe is opgebouwd vanuit de belangrijkste externe en interne ontwikkelingen en is in afstemming met de afdeling Strategie en de afdeling Risk & Control opgesteld. De informatie uit de analyse van de externe- en interne ontwikkelingen is gecombineerd met de ondernemingsstrategie en de strategische risicoanalyse. Deze informatie is doorvertaald naar de – vanuit internal audit optiek – Staedion specifieke risico's. Op basis hiervan zijn de auditactiviteiten geselecteerd en geprioriteerd. Het auditmeerjarenplan bevat een cyclus van vier jaar, waarin de activiteiten met een hoog risico minimaal één keer onderzocht worden. Actuele ontwikkelingen

kunnen aanleiding zijn om onderzoeken toe te voegen aan het auditmeerjarenplan. Het auditmeerjarenplan is afgestemd met het bestuur, het directieteam, de externe accountant en de RvC.

Opzetten GRC-team

De internal auditor vervulde een rol bij het opzetten van het GRC-team, het ontwikkelen van het GRC-framework en het opstellen van een GRC-rapportage.

Uitgevoerde audits

In 2021 voerden we audits uit voor de borging van de strategie en de informatiebeveiliging. Een audit op het incassoproces was eind 2021 in de afrondende fase.

Adviesrol

De internal auditor had een adviesrol op het vlak van risicomanagement, control en procesmanagement.

8

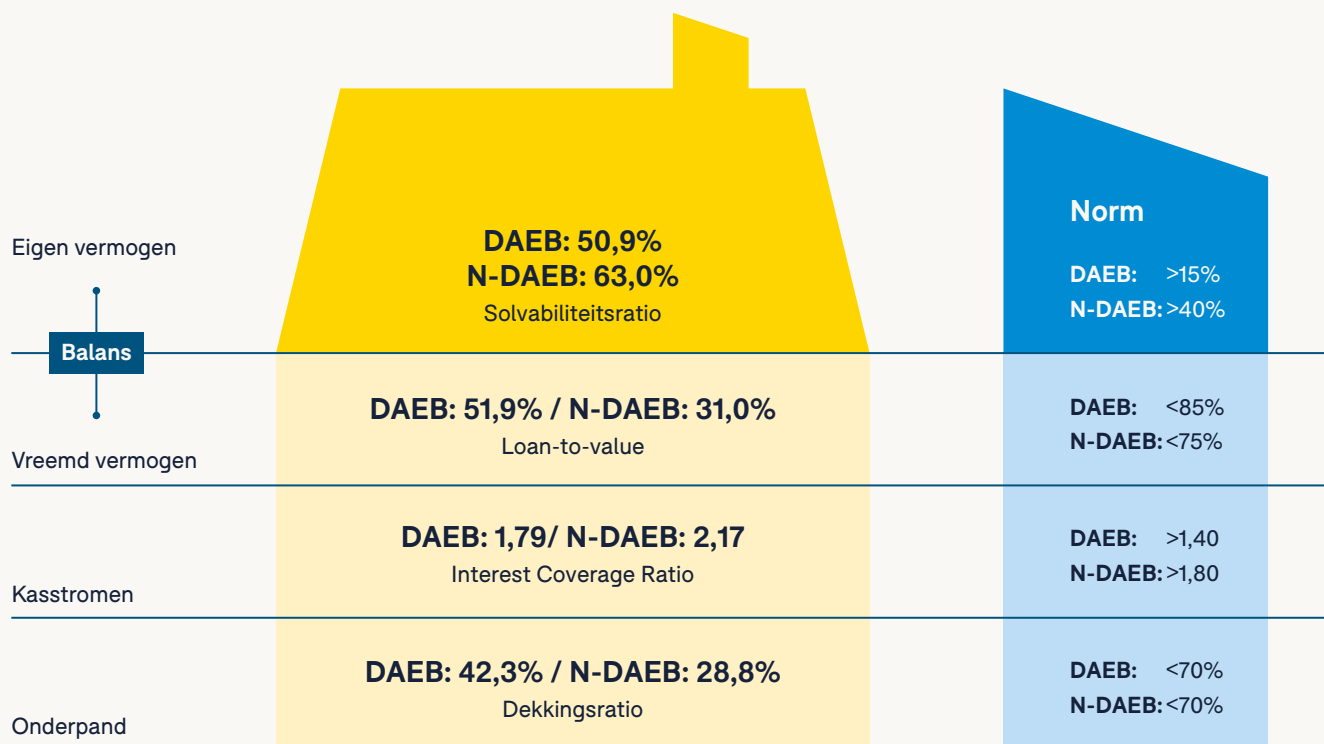
Financiële continuïteit



Financieel ultimo 2021

Huuropbrengsten in miljoenen (2020: € 256,7 miljoen)	€ 266,7
Huurderving (2020: 2,1%)	2,3%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2020: € 32,8 miljoen)	€ 42,8
Leningenportefeuille in miljoenen (2020: € 1.870 miljoen)	€ 1.966
Gemiddeld rentepercentage (2020: 3,0%)	2,8%
Eigen vermogen in miljoenen (2020: € 3.708 miljoen)	€ 4.845
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2020: € 5.454 miljoen)	€ 6.672
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2020: 10,7%)	22,3%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2020: € 497 miljoen)	€ 1.092
Beleidswaarde 2021 in miljoenen (2020: € 3.146 miljoen)	€ 3.932

Financiële ratio's ultimo 2021



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

8.1 Financiële strategie

Staedion blijft volop investeren in de stad

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een solide financiële positie. Daarvoor hanteren we de financiële kaders van de sectorinstituten Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw). Staedion voldeed ook in 2021 aan de normen van WSW en Aw. We monitoren de ratio's continu. In onze (meerjaren)begroting en tussentijdse rapportages vormen de normen van het WSW en de Aw ons uitgangspunt. Wijzigingen in het normenkader worden direct verwerkt, door-gerekend en meegenomen in periodieke scenarioanalyses.

Eind 2021 werd bekend dat het tarief verhuurderheffing 2022 wordt verlaagd. Begin 2022 werd definitief bekend dat de verhuurderheffing vanaf 2023 helemaal wordt afgeschaft. Dit zorgt voor meer investeringsruimte. Deze investeringsruimte benutten we maximaal voor onze volkshuisvestelijke doelen. Een duurzame (waarde)ontwikkeling van ons vast-goed en bedrijfsexploitatie is essentieel om ook op de lange termijn onze bijdrage aan de stad te garanderen. De explosief stijgende bouwkosten en de opgaven in de stad zorgen hier voor extra uitdagingen.

Meerjarenraming 2022-2031

In november 2021 stelde de RvC de meerjarenraming 2022-2031 vast. In deze meerjaren-raming is overigens nog geen rekening gehouden met de verlaging/afschaffing van de verhuurderheffing. Staedion besloot in 2021 om een meerjarenbegroting op te stellen voor een periode van 10 jaar. Het begroten voor een periode van 10 jaar vraagt meer inzicht van een organisatie: er zijn meer onzekerheden over bijvoorbeeld de opgave en projecten. Juist door de periode van 10 jaar te beschouwen, krijgen we meer inzicht in de financiële ruimte en risico's waarbinnen we onze opgave moeten voldoen. Net als bij de meerjarenbegroting 2021 betekent invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave en de aanvullende duurzaamheidseisen een verdere intensivering van het investeringsprogramma. Dit kunnen we niet allemaal uit de operationele activiteiten financieren. We verwachten dat we aanvullende externe financiering nodig hebben de komende jaren.

Kasstromen meerjaren-raming 2022-2031	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bedragen in € 1.000										
Operationele activiteiten	48.212	46.949	57.505	70.166	57.312	54.890	62.115	62.824	64.741	66.299
(Des)investerings-activiteiten	-150.620	-177.272	-247.714	-261.423	-173.861	-135.042	-144.998	-110.720	-136.169	-60.510
Saldo kasstromen	-102.408	-130.323	-190.209	-191.257	-116.549	-80.152	-82.883	-47.896	-71.428	5.789

De toezichthouders verlangen een meerjarenbegroting voor de periode van 5 jaar: tot en met 2026. In deze periode voldoet Staedion – op basis van de huidige begroting en uitgangspunten – aan de financiële ratio's. Op basis van de ingediende begrotingscijfers beoordeelt het WSW jaarlijks hoeveel een corporatie geborgd kan lenen. Dat heet het borgingsplafond. Er zijn voor Staedion op dit moment geen belemmeringen voor het verkrijgen van de benodigde financiering.

Op basis van de ambities is voor de periode na 2027 te zien dat de loan-to-value (LTV) in de DAEB-tak over de norm van 85% gaat. In die periode is de uitvoering van de aanpak Den Haag Zuidwest in volle gang en worden er daarom grote investeringen van Staedion verwacht. Om ook in de periode na 2027 te voldoen aan de ratio's, verschoven we één groot nieuwbouwproject naar de strategische lijst. Daarnaast stelden we het aantal renovatieprojecten in de betreffende periode naar beneden bij. Deze projecten zijn weer opgenomen in de ambitievariant (u leest hierover meer in de volgende paragraaf). Een kanttekening bij de bijstelling in de periode na 2027 is dat de omstandigheden tegen die tijd waarschijnlijk ook zijn veranderd. Er is nu al een verandering door de aanpassing van de verhuurderheffing. Ook sluiten we vertragingen in diverse projecten niet uit. In de raming van de projecten gaan we altijd uit van optimistische uitgangspunten, zoals het tijdig of snel verstrekken van een benodigde vergunning.

Operationele activiteiten

Bij de berekening van de huurinkomsten is rekening gehouden met een jaarlijkse huurverhoging die de inflatie volgt. Dat geldt voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak. Voor nieuwe huurders (harmonisaties) houden we rekening met circa 0,4% huursomstijging per jaar. Het gemiddelde rentepercentage van de lopende leningenportefeuille van Staedion daalde in 2021 verder en bedraagt circa 2,8%. Door de huidige lage rentestanden op de internationale geld- en kapitaalmarkt levert herfinanciering van leningen aanzienlijke rentevoordelen op. Het positieve effect hiervan op de totale rentelasten wordt gedempt door een groei van de leningenportefeuille door meer investeringsactiviteiten. We blijven scherp letten op de bedrijfsuitgaven en maken gebruik van mogelijkheden die zich voordoen om de organisatie efficiënter en effectiever in te richten. Verdere digitalisering speelt hierbij een belangrijke rol.

(Des)investeringsactiviteiten

De (verwachte) verkopen in de periode 2022-2031 zijn zeer beperkt, omdat we onze sociale woningvoorraad in stand willen houden. De nieuwbouwopgave voor sociale verhuur is onverminderd hoog in onze regio. We verbeterden de mogelijkheden om aan deze opgave te werken. Zo is de financiële positie voldoende en zijn er in Den Haag een aantal locaties waar nieuwbouw kan plaatsvinden. Dit biedt kansen voor een stevig nieuwbouwprogramma. We houden daarbij ook rekening met het groeiende woningtekort en de toekomstige bevolkingsgroei. We streven ernaar om jaarlijks gemiddeld 500 nieuwe sociale huurwoningen op te leveren.

Naast het toevoegen van betaalbare sociale huurwoningen heeft de transformatie van onze verzorgingshuizen (scheiding wonen en zorg) onze bijzondere aandacht. Andere belangrijke speerpunten zijn ingrijpende verbeteringen van onze complexen in combinatie met het verduurzamen en energetisch verbeteren van ons bezit. Deze speerpunten zijn terug te vinden in ons omvangrijke verbeter- en renovatieprogramma. Naast groot onderhoud op projectniveau, zetten we in op verduurzaming en verbetering van de gemiddelde energie-index van onze woningen (in het bijzonder de woningen met een E-, F- of G-label).

8.2 Financiële ratio's

In het gezamenlijke beoordelingskader beoordelen Aw en WSW corporaties jaarlijks op financiële continuïteit, het bedrijfsmodel en de effectiviteit van governance en organisatie. Bij het beoordelen van de financiële positie en de continuïteit van corporaties, kijken zij of de corporatie met haar financiële positie op zowel de korte als lange termijn haar bezit in stand kan houden en haar maatschappelijke opgave kan uitvoeren. In het voorjaar van 2020 hebben Aw en WSW een nieuwe set financiële ratio's bekendgemaakt. Deze brengen naast de financiële continuïteit ook het potentiële verlies bij dreigende discontinuïteit in beeld.

De beoordeling van de financiële continuïteit baseren ze op de volgende ratio's:

- **Interest Coverage Ratio (ICR):** meet hoe vaak de corporatie vanuit de operationele kasstroom, zoals huurinkomsten, de verschuldigde rente kan betalen.
- **Loan-to-value (LTV):** geeft inzicht in hoeveel geld er is geleend ten opzichte van de totale waarde van de woningen van de corporatie (op basis van de beleidswaarde).
- **Solvabiliteitsratio:** meet de omvang van het eigen vermogen van de corporatie ten opzichte van het totale vermogen (ook op basis van de beleidswaarde).

De beoordeling van discontinuïteit wordt gebaseerd op de volgende ratio's:

- **Dekkingsratio:** meet de verhouding tussen de marktwaaarde van leningen en derivaten en de marktwaaarde van de woningen die in onderpand zijn gegeven bij het WSW.
- **Onderpandratio:** meet of in geval van discontinuïteit de marktwaaarde van de woningen die in onderpand zijn gegeven bij het WSW voldoende is om de door het WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

Bij Staedion zijn de dekkingsratio en onderpandratio nagenoeg gelijk. Dat komt doordat de gehele leningenportefeuille van de toegelaten instelling geborgd is door het WSW, met uitzondering van de eind 2021 aangetrokken commerciële financiering van € 25 miljoen. Het verschil zit enkel in de marktwaaarde in verhuurde staat van de verbindingen waar geen onderpand tegenover staat.

Vanuit de Woningwet is het een vereiste dat zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak zelfstandig financieel gezond en levensvatbaar zijn. Uit de doorrekening van onze meerjarenraming 2022-2031 blijkt dat dit zo is, ondanks het inrekenen van een aanzienlijk investeringsprogramma. Zoals eerder aangegeven zijn hiervoor wel enkele projecten na 2027 uit de meerjarenraming gehaald.

De financiële ratio's van de meerjarenraming 2022-2031 ontwikkelen zich als volgt:

Financieel kader o.b.v. normen AW/WSW		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
DAEB-tak											
ICR	>1,4	1,75	1,72	1,91	2,14	1,81	1,73	1,87	1,85	1,86	1,84
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<85,0%	67,4%	69,9%	73,8%	78,2%	80,2%	82,0%	82,2%	83,7%	84,7%	83,3%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>15,0%	42,5%	40,2%	37,7%	34,7%	32,8%	33,0%	31,9%	32,4%	32,1%	32,3%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	66,3%	65,4%	64,3%	62,9%	62,3%	62,5%	62,4%	62,9%	63,0%	63,7%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	47,3%	48,3%	50,1%	50,6%	49,8%	48,3%	46,5%	45,6%	44,8%	43,2%
Niet-DAEB-tak											
ICR	>1,8	2,90	3,09	3,52	3,70	3,66	3,79	3,87	4,07	4,28	4,41
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<75,0	29,2%	27,3%	29,8%	29,7%	29,2%	29,8%	28,4%	27,6%	26,7%	26,0%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>40,0%	64,4%	65,8%	64,7%	64,2%	64,9%	64,9%	66,1%	67,3%	68,3%	69,5%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	64,9%	66,6%	65,8%	65,6%	66,5%	66,9%	68,2%	69,7%	70,8%	72,2%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	28,8%	26,7%	29,4%	29,4%	28,6%	28,8%	27,0%	25,8%	24,6%	23,6%
Totaal											
ICR	>1,4	1,94	1,95	2,15	2,38	2,09	2,04	2,17	2,18	2,21	2,20
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<85,0%	56,9%	58,4%	62,1%	65,0%	66,4%	67,6%	67,4%	68,2%	68,6%	67,6%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>15,0%	41,2%	38,9%	36,1%	33,0%	31,2%	31,2%	30,2%	30,8%	30,5%	30,7%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	65,1%	64,2%	62,7%	61,2%	60,5%	60,6%	60,6%	61,1%	61,3%	62,0%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	44,4%	44,9%	46,9%	47,2%	46,4%	45,2%	43,3%	42,4%	41,5%	40,0%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	42,4%	43,0%	44,3%	44,4%	43,6%	42,3%	40,7%	39,9%	39,2%	37,8%

Ambitievariant meerjarenbegroting 2022-2031

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2022-2031 maakte Staedion ook een ambitievariant. De ambitievariant is er met name om te kijken wat Staedion aan extra ambitie kan bewerkstellingen. In deze variant gaan we uit van een halvering van het tarief van de verhuurderheffing vanaf 2022. Dit zorgt ervoor dat de marktwaarde en vooral de beleidswaarde fors toeneemt. Hierdoor ontstaat meer investeringscapaciteit die in deze variant is benut door het toevoegen van meer nieuwbouw (strategische lijst) en renovaties. Daarnaast stijgen de uitgaven voor onderhoud en de overige bedrijfsuitgaven mee met deze investeringen. De ambitievariant in de huidige beschrijving is met name gevoed door een financieel voordeel vanuit de politiek. Bij Staedion is de variant met name gericht op het toevoegen van woningen aan de voorraad. Deze variant laat het onderstaande saldo kasstromen zien. In deze variant blijft Staedion binnen de ratio's.

Kasstroomen meerjaren-raming 2022-2031	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bedragen in € 1.000										
Operationele activiteiten	65.610	65.568	77.177	90.501	78.726	77.548	85.030	86.084	88.179	90.357
(Des)investerings-activiteiten	-231.289	-177.999	-253.647	-277.970	-202.948	-207.658	-237.300	-273.230	-314.682	-267.793
Saldo kasstromen	-165.679	-112.431	-176.470	-187.469	-124.222	-130.110	-152.270	-187.146	-226.503	-177.436

Financieel kader o.b.v. normen Aw/WSW	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
DAEB-tak											
ICR	>1,4	2,14	2,14	2,35	2,59	2,27	2,21	2,34	2,30	2,27	2,20
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<85,0%	57,3%	59,1%	62,2%	66,0%	67,7%	69,7%	72,0%	75,6%	79,8%	81,6%

8.3 Oordeel toezichthouders

Toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) en sectorinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn twee belangrijke externe belanghouders die vanuit hun verantwoordelijkheid jaarlijks een oordeel geven over de door Staedion geleverde prestaties.

Autoriteit woningcorporaties

De Aw beoordeelt de woningcorporaties jaarlijks integraal en individueel. Dat doen ze op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015. De Aw beoordeelt of corporaties (blijven) voldoen aan de eisen op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Als dat nodig is, mag de Aw corporaties interventies opleggen.

De toezichtbrief 2021 ontvingen we op 9 februari 2022. In de brief geeft de Aw aan dat het basisonderzoek 2021 geen aanleiding geeft om bij Staedion een nader onderzoek uit te voeren. Daarnaast leggen ze geen interventies op en maken ze geen (aanvullende) toezichtafspraken met Staedion.

In november 2021 stond de in de toezichtbrief 2020 aangekondigde governance-audit gepland. In verband met corona was het niet wenselijk om fysieke gesprekken te houden. Daarom is op verzoek van de Aw de governance-inspectie verplaatst naar maart 2022. In november 2021 vonden twee informele gesprekken met de Aw plaats. Omdat de formele inspectie nog niet heeft plaatsgevonden, gaf de Aw in de toezichtbrief 2021 geen oordeel op het onderdeel governance.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft op 26 juli 2021 verklaard dat Staedion voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Dat deden ze conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming. Het WSW gaf een borgbaarheidsverklaring af. Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast aan de hand van door het WSW vastgestelde normen. Deze risicoscore wordt bepaald op basis van een integrale beoordeling van de financiële en bedrijfsmatige risico's en is gebaseerd op het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Op basis van de recente actualisatie van de risicobeoordeling concludeert het WSW dat Staedion op onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader een enigszins verhoogd

risicoprofiel heeft. Hiermee is het risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar veranderd op sommige onderdelen.

Staedion blijft echter een solide en financieel gezonde corporatie, waarbij de financiële ratio's met voldoende marge aan de normen voldoen. De gesignaleerde risico's hebben met name betrekking op het bedrijfsmodel en de organisatorische ontwikkelingen binnen Staedion. Daarnaast merkt het WSW op dat Staedion de komende jaren een omvangrijke opgave heeft. Door een verdere intensivering van het investeringsprogramma voorzien zij een omvangrijke toename van de leningenportefeuille tot circa € 2,5 miljard in 2026. Het WSW concludeert dat op basis van de huidige inzichten de financiële ratio's van Staedion met voldoende marge aan de normen blijven voldoen.

In 2021 is het WSW gestart met de implementatie van het hernieuwde strategisch programma. Het WSW startte dit strategisch programma eind 2018 om in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen. Ook willen ze de mogelijkheid van financiering tegen zo laag mogelijke kosten voor corporaties behouden. In het strategisch programma werkt het WSW aan het verbeteren van het instrumentarium met goed geregelde zekerheden bij (dreigende) discontinuïteit van deelnemers. Ze werken ook aan de versterking van het risicovermogen en het risicokapitaal in de sector. En aan een passende zeggenschapsstructuur voor de deelnemers.

8.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Staedion heeft een treasuryjaarplan en een treasurystatuut. Daarnaast komt minimaal één keer per tertaal een treasurycommissie bij elkaar.

Renteswaps

Staedion dekt haar renterisico's af door een aantal rente-instrumenten (derivaten). Het gaat in totaal om twaalf payer renteswaps. De resterende looptijd van de renteswaps ligt tussen een aantal maanden en 40 jaar (2022-2061). Eind 2021 heeft Staedion in totaal voor € 250 miljoen aan renteswaps bij drie verschillende bancaire partijen. De totale marktwaarde (o.b.v. discontinuïteit) is € -120,9 miljoen. Alle derivaten zijn plain vanilla renteswaps waarbij Staedion een vaste rente van 3,86% tot 5,16% betaalt. We ontvangen een variabele rente gebaseerd op Euribor. In 2021 herstructureerden en sloten we geen nieuwe derivaten. Er verviel wel één derivaat met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen. Staedion heeft naast de renteswaps geen andere derivaten in portefeuille. De bestaande renteswaps hebben geen breakclauses.

Marktrisico

Staedion loopt marktrisico ten aanzien van de waardering van renteswaps en de eventuele verplichte collateral storting bij een negatieve marktwaarde. Bij Staedion is de collateral storting gemaximeerd tot een afgesproken bedrag van € 59,25 miljoen. We houden dit bedrag altijd in liquiditeiten aan. Hierdoor is er geen markt- en/of liquiditeitsrisico. Het effect van een negatief marktrisico is hiermee gemitigeerd. Staedion beschikt over verschillende kredietfaciliteiten doordat we gebruikmaken van meerdere banken. We passen spreiding toe. Zo is er geen sprake van concentraties in het kredietrisico. Daarnaast is Staedion voor de beschikbaarheid van financiering afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Renterisico

Als beheersmaatregel namen we in het treasurystatuut op dat het maximale renterisico per kalenderjaar maximaal 15% van de totale leningenportefeuille mag bedragen. Staedion loopt renterisico als het gaat om de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Dit risico beheersen we door het spreiden van de aflossingsmomenten in de leningenportefeuille. Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Staedion risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden.

Hedgestrategie

De hedgestrategie staat in het door de RvC goedgekeurde treasurystatuut. Staedion past het principe van kostprijs-hedge accounting toe op basis van een individuele hedge-relatie. Dit betekent dat elke swap gekoppeld is aan een variabele lening met dezelfde modaliteiten: hoofdsom, rentevervaltermijn en looptijd. Uitgangspunt is altijd om de modaliteit zoveel mogelijk te bewaken en indien nodig aan te passen. Eind 2021 is er sprake van een effectieve hedge-relatie om hedge-accounting te mogen toepassen. In voorkomende gevallen verwerken we de effecten van een eventuele hedge-ineffectiviteit in de resultaten. In 2021 was er geen sprake van hedge-ineffectiviteit.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico's kunnen we opvangen via een rekening-courant faciliteit van € 25 miljoen bij de ING Bank. Daarnaast is het liquiditeitsrisico op swaps volledig gemitigeerd. De negatieve marktwaarde van de swaps per eind 2021 heeft voor Staedion een liquiditeitsbeslag tot gevolg. De collateral die Staedion moet storten, is echter gemaximeerd op een voor Staedion aanvaardbaar niveau: € 59,25 miljoen. Eind 2021 is deze collateral nagenoeg volgestort. Staedion houdt liquiditeiten met betrekking tot het niet gestorte deel achter de hand. Zo kunnen we bij een dalende rente op ieder moment aan de stortingsverplichting voldoen. Het liquiditeitsrisico voor Staedion is hiermee gelimiteerd en inzichtelijk. Ook hier zijn we voor de beschikbaarheid van financiering sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Reglement Financieel Beleid en Beheer

Staedion beschikt als toegelaten instelling over een reglement Financieel Beleid en Beheer. We actualiseerden het reglement en de Aw keurde het in 2021 goed. In het reglement staan de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht bij het beheer. Het reglement bevat ook regels voor beleggingen en derivaten. Het reglement heeft ook betrekking op verbonden ondernemingen waarvan Staedion meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan.

Overliquiditeit

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

We staan alleen beleggingen toe in de vorm van de eigen rekening-courant, spaar-rekeningen, (termijn)deposito's, call- en kasgelden. In 2021 maakte Staedion alleen gebruik van de eigen rekening-courant voor operationele activiteiten om de tijdelijke overliquiditeit weg te zetten. Dit zijn op ieder moment opneembare bedragen (in euro's) bij financiële instellingen die vallen onder de werking van de Wet toezicht kredietwezen. Deze instellingen hebben een internationale creditrating die voldoet aan de eisen in ons financieel reglement.

8.5 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2021

De marktwaarde in verhuurde staat is eind 2021 gewaardeerd op een totaal van € 6.672 miljoen. Daarvan is het DAEB-vastgoed in exploitatie gewaardeerd op € 5.596 miljoen en het niet-DAEB-vastgoed op € 1.076 miljoen. Een stijging van ongeveer 22,3% (€ 1.218 miljoen) ten opzichte van eind 2020 (€ 5.454 miljoen).

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

- **Voorraadmutaties:** worden voornamelijk veroorzaakt door de oplevering van verschillende nieuwbouwprojecten (Hofbadtoren, Energiekwartier, Haverkamp en Glenn Millerhof) verminderd met de sloop van verschillende complexen (Schaloenstraat, Wenckenbach en Loosduinsehof).
- **Methodische wijzigingen:** een wijziging in het Handboek Marktwaardering 2021 met betrekking tot de overdrachtskosten en de mutatiegraad uitponen.
- **Wijzigingen in de objectgegevens:** hier vallen onder andere de daling van de contracthuren en de stijging van de WOZ-waarde onder. Hierdoor stijgen de verhuurderheffing en de belastingen (kijk voor de toelichting in paragraaf 8.6).
- **Wijzigingen in de parameters:** deze hebben de grootste impact door de marktontwikkelingen. Het gaat om stijgende markthuren, stijging van de leegwaarde en meer interesse in beleggen in woningen. Hierdoor komen de rendementen (disconteringsvoet en exit yield) verder onder druk te staan en daarmee stijgt de marktwaarde in verhuurde staat. In de jaarrekening gaan we verder in op de gehanteerde parameters en uitgangspunten.

In onderstaande tabel ziet u de waardeontwikkeling van het vastgoed per categorie.

Ontwikkeling van de marktwaarde in 2021

Bedragen x € 1 mln.

Marktwaarde ultimo 2020	5.454
Voorraadmutaties	42
Methodische wijzigingen	-252
Mutatie objectgegevens	-60
Mutatie waarderingparameters	1.488
Marktwaarde ultimo 2021	6.672

8.6 Ontwikkeling beleidswaarde in 2021

De beleidswaarde heeft sinds 2019 een belangrijke rol binnen het verticaal toezicht, het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW en de risicobeoordeling door het WSW. Het uitgangspunt van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat.

De belangrijkste (rekenkundige) mutaties in de beleidswaarde zijn:

- **Voorraadmutaties**
Bekijk de toelichting bij ontwikkeling marktwaarde in 2021 (paragraaf 8.5).
- **Mutatie objectgegevens**
 - De gemiddelde contracthuur is gedaald van € 583 in 2020 naar € 581 in 2021 (- 0,36%). Dit resulteert in een afname van de beleidswaarde met € 16,6 miljoen.
 - De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen van € 170.828 in 2020 naar € 190.324 in 2021 (+ 11,4%). Hierdoor wordt meer verhuurderheffing, belastingen en verzekering ingerekend in de beleidswaarde. Dit resulteert in een afname van de beleidswaarde met € 99,3 miljoen.
- **Wijzigingen in waarderingsparameters marktwaarde**
 - De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen daalde van 5,76% in 2020 naar 4,81% in 2021. Deze daling heeft een positief effect (+ € 689,9 miljoen) op de beleidswaarde.
 - De ingerekende verhuurderheffing nam af als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Dit resulteert in een afname van de lasten en een toename van de beleidswaarde (+ € 376,7 miljoen).
- **Wijzigingen in waarderingsparameters beleidswaarde**
 - De gemiddelde beleidshuur van woningen steeg van € 652 in 2020 naar € 670 in 2021 (+ € 54,8 miljoen).
 - De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen steeg van € 2.427 in 2020 naar € 2.445 in 2021 (-/- € 21,8 miljoen).
 - De gemiddelde beheernorm van woningen steeg van € 884 in 2020 naar € 889 in 2021 (-/- € 5,9 miljoen).
- **Wijzigingen beleidswaarde niet-woningen**
 - De beleidswaarde 2021 van de niet-woningen. Bij de marktwaarde worden de niet-woningen in de gehele berekening meegenomen en dus niet separaat toegelicht bij de voorraadmutaties.

Ontwikkeling beleidswaarde in 2021

Bedragen x € 1 mln.

Beleidswaarde ultimo 2020	3.146
Impact schattingswijziging (in jaarrekening 2021)	-153
Beleidswaarde ultimo 2020 (in jaarrekening 2021)	2.993
Voorraadmutaties	38
Mutatie objectgegevens	-116
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	977
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	30
Wijzigingen beleidswaarde niet-woningen	10
Beleidswaarde ultimo 2021	3.932

Voor een verdere toelichting op de beleidswaarde wordt verwezen naar toelichting 2 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' van de geconsolideerde jaarrekening.

Verschil marktwaarde en beleidswaarde in 2021

Het bestuur van Staedion maakte een inschatting van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie enerzijds en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit anderzijds. De schatting bedraagt circa € 2.740 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

Vergelijking marktwaarde 2021 versus beleidswaarde 2021

Bedragen x € 1.000

Marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2021	€ 6.672.478
---	--------------------

Volkshuisvestelijke bestemming

Beschikbaarheid	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is, het blijven verhuren van woningen.	€ 1.421.703
Betaalbaarheid	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling.	-€ 2.534.610
Totaal		-€ 1.112.907
Marktwaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming		€ 5.559.571

Bedrijfsmatige bestemming

Kwaliteit	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd.	-€ 1.229.707
Beheer	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheersnorm wordt gehanteerd.	-€ 397.492
Totaal		-€ 1.627.199
Beleidswaarde ultimo 2021		€ 3.932.372

De beleidswaarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 3.932 miljoen (2020: € 2.993 miljoen). Op het onderdeel 'beschikbaarheid' is sprake van een opslag in plaats van een afslag. In deze stap wordt voor alle woningen het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen én wordt in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering afgedwongen. De beleidswaarde gaat immers uit van eeuwigdurende exploitatie. Normaal gesproken is er sprake van een afslag in deze stap, maar bij Staedion is de beleidswaarde na deze stap hoger dan de marktwaarde. De verklaring hiervoor:

- Bij Staedion zitten de twee scenario's (uitponden en doorexpluiten) dicht bij elkaar waardoor de afslag kleiner is dan gemiddeld (impact circa +/- € 250 miljoen).
- De exit-yield wordt geëlimineerd en in plaats daarvan wordt gerekend met de eindwaardeberekening¹ volgens het waarderingshandboek (impact circa € 750 miljoen). Als we de volgens het handboek berekende eindwaardes terugvertalen naar percentages dan zijn deze percentages lager dan de door de taxateur ingeschatte exit-yields. De externe taxateurs schatten het gemiddelde eindpotentieel van de complexen van Staedion lager in dan het handboek (op basis van de kasstromen uitgerekend).
- In de beleidswaarde houden we geen rekening met de (verhoogde) overdrachtsbelasting waardoor deze afslag een nog grotere opslag wordt (impact circa € 900 miljoen).

8.7 Beleidsmatige beschouwing in 2021

Corporaties zijn verplicht om hun bezit op marktwaarde in verhuurde staat te waarderen. Met de steeds verder aantrekkende vastgoedmarkt en lage rentestanden zorgde dit voor flinke vermogensstijgingen binnen de corporatiesector. De stijging is in werkelijkheid beperkt. Dat komt omdat deze vermogensstijging geen kasstroom is en de realisatie van de vermogensstijging door bijvoorbeeld de verkoop van woningen beperkt realiseerbaar is. Staedion waardeert al een aantal jaren op marktwaarde in verhuurde staat. Dit geeft een andere invalshoek op onze verdien capaciteit vergeleken met de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Jaarlijks stellen we een beleidsmatige beschouwing op over het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde. Dit doen we om inzicht te geven in onze verdien capaciteit en onze volkshuisvestelijke bijdrage. Ook laten we de financiële ruimte zien waarmee we nieuwe investeringen kunnen doen. In onderstaande vermogensspecificatie laten we zien welke kwantitatieve invulling kan worden gegeven aan de beleidsmatige beschouwing. De vermogensspecificatie is uit te splitsen in een deel vreemd vermogen (voornamelijk leningenportefeuille), eigen vermogen (voornamelijk vermogenspresentatie) en het verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en de leegwaarde van de vastgoedportefeuille.

1. Onderscheid tussen het gerealiseerde en ongerealiseerde deel van het eigen vermogen

Eind 2021 bevat het eigen vermogen in totaal € 4.070 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen (2020: € 3.010 miljoen). Dat bedrag is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed bepalen we in overeenstemming met het Handboek Modelmatig waarderen. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die golden tijdens het opmaken van de jaarverslaggeving.

¹ Samengevat werkt de eindwaardeberekening als volgt: de kasstromen in jaar 15 worden eeuwigdurend doorgetrokken met een kapitalisatiefactor die wordt bepaald aan de hand van de groeivoet (langetermijnverwachting van de betreffende inflatiereeks), de mutatiegraad en de disconteringsvoet. Er is een aantal complexen waarbij de kapitalisatiefactor (en daarmee de eindwaarde) zeer hoog wordt en leidt tot een lage exit-yield.

Vermogensspecificatie Staedion ultimo 2021

		Leegwaarde		€ 9.467 miljoen
Vermogenspresentatie	Ongerealiseerd eigen vermogen		Contractuele bestemming	
		Marktwaaarde in verhuurde staat		€ 6.672 miljoen
		Marktwaaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming	Volkshuis- vestelijke bestemming	€ 5.560 miljoen
		Beleidswaarde	Bedrijfsmatige bestemming	€ 3.932 miljoen
	Gerealiseerd eigen vermogen	Financiële ratio's < WSW-norm	Investerings- capaciteit	€ 3.343 miljoen
		Historische kostprijs	Noodzakelijke vermogensbuffer	€ 2.602 miljoen
		Leningenportefeuille (WSW geborgd)		€ 1.808 miljoen
			Vreemd vermogen	

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 2.740 miljoen in het eigen vermogen begrepen. Op basis van het beleid van de corporatie kan dat niet worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Staedion. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt. Dat komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. En zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

2. Verwachte impact van volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen op vermogensontwikkeling in de toekomst

Ook in 2021 is de marktwaarde van het vastgoed van Staedion gestegen. Dit vertaalt zich in een hogere beleidswaarde. Voor de sociale voorraad kiest Staedion ervoor om de huurprijzen te maximeren tot de subsidiabele maandhuur op de liberalisatiegrens. Hierdoor blijven deze woningen behouden voor onze kernvoorraad en voor onze doelgroep. Ook als het inkomen verandert, kunnen onze bewoners in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Er is binnen ons werkgebied behoefte aan meer woningen. De opgave is groot, in alle prijsklassen. Ook in de sociale huur. Kijk voor meer toelichting in de hoofdstukken 1 en 4. De volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige bestemming zorgen voor het verschil in marktwaarde en beleidswaarde. De exploitatiekasstromen bij Staedion wijken, met een nadrukkelijke bedoeling, af van de exploitatiekasstromen waar een commerciële partij van uitgaat bij hetzelfde vastgoed. Dit verschil ontstaat door de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

3. Oordeelsvorming over levensvatbaarheid en financierbaarheid van Staedion

Met simulatiesoftware monitoren we de impact en effecten van mutaties in onder andere het investeringsprogramma, economische parameters, rentestanden en het operationeel resultaat. Hierdoor is het mogelijk om veranderingen in de financiële ratio's goed bij te houden. We hebben regelmatig contact met het WSW en de Aw over de ontwikkelingen binnen Staedion.

Een belangrijk speerpunt is dat we voldoen aan de risicobeoordeling van het WSW en de continuïteitsbeoordeling van de Aw. U leest in hoofdstuk 7 dat Staedion het managen van risico's heel belangrijk vindt. De noodzakelijke vermogensbuffer is bepaald door het berekenen van de minimale beleidswaarde. Hierbij voldoen we aan de financiële ratio's van de toezichthouder. Het verschil tussen de minimale beleidswaarde en de huidige beleidswaarde is de investeringscapaciteit die Staedion heeft voor de toekomst, volgens de huidige veronderstellingen en verwachtingen.

4. Relatie tussen het vermogen van Staedion en de indicatieve bestedingsruimte

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) zorgt jaarlijks voor een indicatie van de beschikbare financiële middelen van woningcorporaties voor investeringen opgenomen in de herziene Woningwet. Dit gebeurt met de publicatie van de Indicatie Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). De IBW geeft aan welke ruimte een corporatie nog over heeft voor nieuwbouw, verbeteringen of huurmatiging naast de al ingerekende meerjarenraming 2021-2025. Met de IBW kunnen gemeenten en huurders beter onderbouwd in gesprek gaan met corporaties over de lokale prestatieafspraken. Ten opzichte van 2020 stijgt de indicatieve bestedingsruimte van Staedion. Ook landelijk is er sprake van een stijging. Dit is vooral verklaarbaar door de stijging van de beleidswaarde die onder andere steeg als gevolg van de stijging van de marktwaarde. De stijging van de beleidswaarde eind 2021 is hier nog niet in meegenomen.

IBW DAEB	2021	2020
Nieuwbouw huurwoningen (investeringsbedrag)	€ 425 miljoen	€ 334 miljoen
Woningverbetering (investeringsbedrag)	€ 340 miljoen	€ 271 miljoen
Huurmatiging (uitgave)	€ 5,1 miljoen	€ 8,6 miljoen

5. Investeringscapaciteit

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van Staedion is met meer dan 20% gestegen. Deze stijging zorgt voor een winst van meer dan € 1 miljard. Hiervan komt echter geen euro op de bankrekening binnen, tenzij Staedion vastgoed verkoopt. Het zorgt er wel voor dat onze investeringscapaciteit fors toeneemt omdat ook de beleidswaarde flink is toegenomen. Deze beleidswaarde neemt in 2022 nog verder toe omdat de verhuurderheffing wordt afgeschaft. Naar verwachting ligt de beleidswaarde eind 2022 nog bijna € 1 miljard hoger. Tegenover de afschaffing van de verhuurderheffing staat dat de overheid ook een tegenprestatie verwacht. Daar leest u meer over in hoofdstuk 1.

De stijging van de markt- en beleidswaarde zorgt er echter niet voor dat de operationele kasstroom van Staedion stijgt. De operationele kasstroom van Staedion over 2021 bedraagt € 42,8 miljoen. Hiervan betaalden we reeds de onderhoudsuitgaven. Maar om een duurzaam bedrijfsmodel te hebben en te houden moeten we hier feitelijk ook de renovatie- en duurzaamheidsinvesteringen van betalen. Over 2021 bedroegen deze investeringen echter € 81,9 miljoen. Ook in de komende jaren liggen deze investeringen naar verwachting hoger dan de operationele kasstroom. Daar leest u meer over in paragraaf 8.1 en 8.2.

8.8 Financiële jaarresultaten

Resultaat

Het geconsolideerde nettoresultaat komt uit op € 1.137 miljoen positief (2020: € 559 miljoen positief). De toename ten opzichte van 2020 komt vooral door de ongerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 1.092 miljoen (2020: € 497 miljoen). Hierbij moeten we wel opmerken dat deze waardestijging geen kasstroom is en de realisatie hiervan nagenoeg onmogelijk is. Dat hebben we toegelicht in de beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen steeg in 2021 als gevolg van het resultaat van het afgelopen boekjaar met € 1.137 miljoen tot € 4.845 miljoen (2020: € 3.708 miljoen). Voor een nadere toelichting bekijkt u de enkelvoudige jaarrekening.

Operationeel resultaat

Het resultaat voor belastingen exclusief waardeveranderingen is € 50,0 miljoen (2020: € 49,1 miljoen). De huuropbrengsten stegen in 2021 met € 10,1 miljoen tot € 266,7 miljoen. Dit komt met name door de aankoop van bezit van Vestia in de gemeente Pijnacker-Nootdorp in november 2020. De onderhoudskosten (planmatig- en mutatieonderhoud) kwamen in 2021 uit op € 94,3 miljoen (2020: € 92,9 miljoen). De kosten voor leefbaarheid komen in 2021 uit op € 10,9 miljoen (2020: € 10,6 miljoen). De lonen en salarissen daalden in 2021 met € 0,1 miljoen tot € 31,1 miljoen (2020: € 31,2 miljoen).

De lage rentetarieven hebben voor Staedion een positief effect. In 2021 borgden en herfinancierden we voor € 240 miljoen aan leningen tegen een lager tarief dan waarvoor ze waren afgesloten. Dit heeft een gunstig effect op het gemiddelde rentepercentage. Dat percentage daalde met 23 basispunten ten opzichte van 2020 (van 3,0% in 2020 naar 2,8% in 2021). Doordat de leningenportefeuille met circa € 100 miljoen toenam, zijn de rentelasten echter wel gestegen met € 2,1 miljoen tot € 51,8 miljoen. De verhuurderheffing steeg in 2021 door tarifiering en stijgende WOZ-waarden met € 2,0 miljoen tot een bedrag van € 30,2 miljoen ultimo 2021.

8.9 Verbindingen

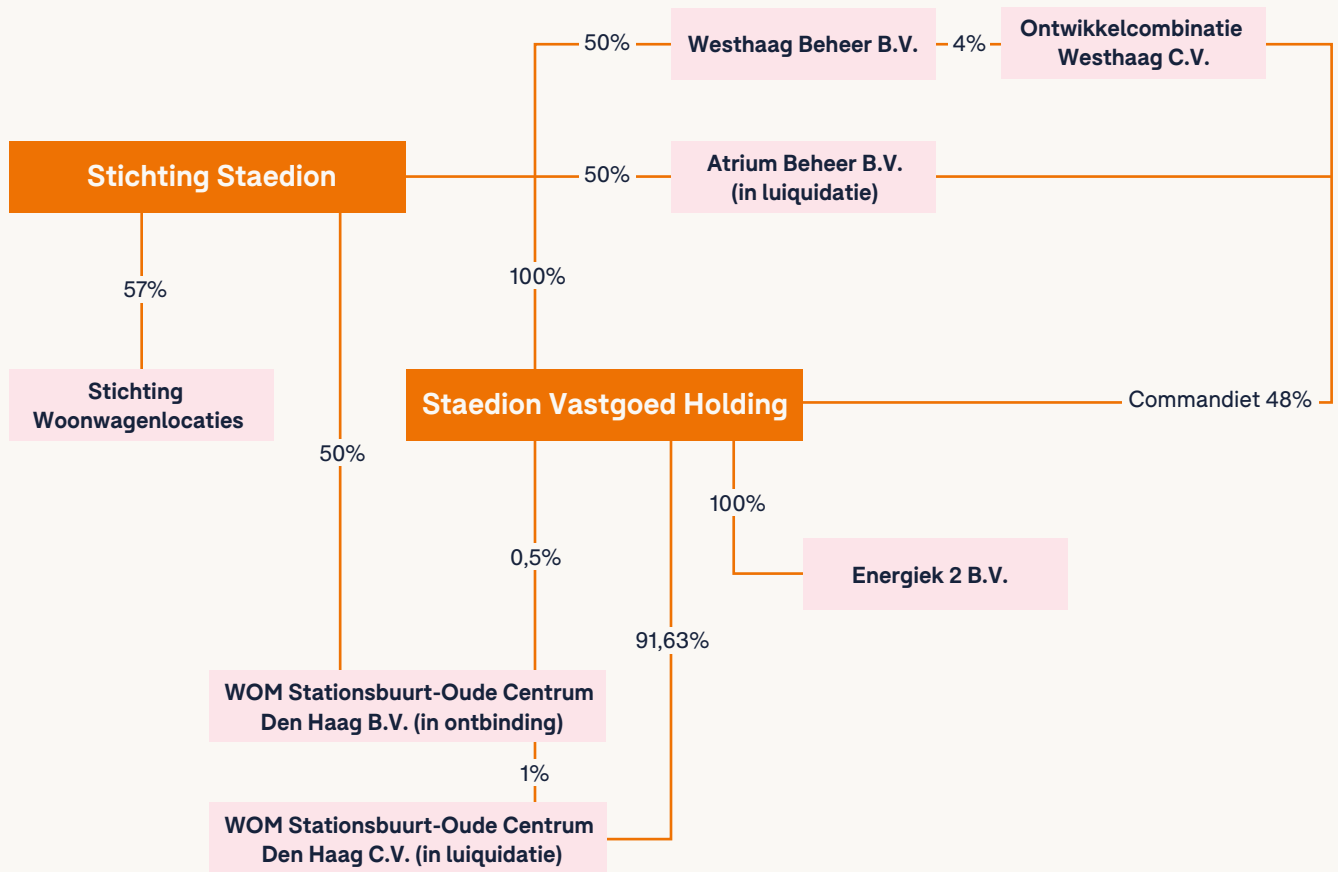
Staedion kent een verbindingenstructuur met een aantal verbonden ondernemingen. Mede door de uitkomsten van het thematisch onderzoek van de Aw naar die verbindingen, proberen we de verbindingenstructuur zoveel mogelijk te vereenvoudigen. Dit doen we door afbouw van het aantal en de omvang van verbindingen. Onderstaand overzicht geeft de structuur weer van alle verbonden ondernemingen van Staedion eind 2021.

Staedion heeft een holdingstructuur. Binnen deze structuur vonden in 2021 projectontwikkelingsactiviteiten en beheeractiviteiten plaats. De volgende rechtspersonen en vennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Staedion:

Deelneming	Statutaire zetel	Projectlocatie	Aandeel
Staedion Vastgoed Holding B.V.	Den Haag		100%
Energiek 2 B.V.	Den Haag	Den Haag	100%
Westhaag beheer B.V.	Den Haag	Wateringen	50%
OWC Westhaag C.V.	Den Haag	Wateringen	50%
Atrium Beheer B.V.	Son en Breugel	Pijnacker	50%
OWC Atrium C.V.*	Son en Breugel	Pijnacker	50%
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	Den Haag	Den Haag	50,5%
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.*	Den Haag	Den Haag	92,13%

* Beide entiteiten zijn in 2021 beëindigd, maar de jaarresultaten 2021 zijn wel onderdeel van de geconsolideerde jaarrekening.

Nevenstructuur Stichting Staedion



Doelstellingen deelnemingen

Tenzij anders aangegeven, hebben alle deelnemingen de volgende doelstelling: het realiseren van bouwwerken en het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op het aannemen van bouwwerken en het doen van onderhoudswerkzaamheden voor Stichting Staedion, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Staedion Vastgoed Holding B.V., dochtermaatschappijen van deze holding of andere (rechts)personen en ondernemingen, in welke vorm ook.

Staedion Vastgoed Holding B.V.

Strategie: herstructureren balans en behouden.

Statutaire doelstelling: de activiteiten van Staedion Vastgoed Holding B.V. bestaan uit holdingactiviteiten van entiteiten die zijn gericht op niet-projectontwikkelings- ofwel projectontwikkelingsactiviteiten. Ook worden onroerende goederen geëxploiteerd. Daarnaast treedt deze deelneming op om aan gelieerde deelnemingen en verbintenissen financieringen te geven. Staedion Vastgoed Holding B.V. heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, welzijn, zorg en dienstverlening.

Energiek 2 B.V.

Strategie: verkoop in 2022.

Statutaire doelstelling: Energiek 2 B.V. is op 15 augustus 2013 opgericht en exploiteert leidingnetten voor warmte en koude leveringen, koopt en verkoopt energie, wekt warmte op voor warmtelevering, het doet investeringen en geeft opdrachten voor investeringen voor het opwekken van warmte en het leveren van warmte en koude aan consumenten en grootverbruikers.

Westhaag Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V.

Westhaag Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V. houden zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen in Wateringen en Den Haag en het eventueel verwerven van daarvoor benodigde gronden.

Westhaag Beheer B.V.

Strategie: beëindigen en liquideren in 2022.

Statutaire doelstelling: Westhaag Beheer C.V. treedt op als beherend vennoot van Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V. en verkrijgt, vervreemd, verhuurt, huurt, beheert, administreert, sticht, exploiteert en ontwikkelt daarvoor registergoederen en alles wat hieraan vooraf gaat of verband heeft en bevorderlijk kan zijn. Neemt geldleningen op en verstrekt ze: verleent zekerheden (waaronder garanties en hypotheek) voor de schulden van de vennootschap van anderen. Neemt deel in, werkt samen met, voert beheer over en financiert andere ondernemingen, vennootschappen en rechtspersonen. Van welke aard ook.

Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V.

Strategie: beëindigen in 2022.

Statutaire doelstelling: Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V. verwerft gronden, voert infrastructurele werken uit, verkoopt gronden in opstalontwikkeling in bouw- en woonrijpe staat, bebouwt gronden voor derden of de commanditaire vennoten van de vennootschap en richt openbare ruimten in. Die openbare ruimtes dragen zij vervolgens over aan publiekrechtelijke rechtspersonen of aan (een) instantie(s). En alles wat hieraan vooraf gaat of verband heeft en daaraan bevorderlijk kan zijn.

Atrium Beheer B.V.

Strategie: beëindigen en liquideren in 2022.

Statutaire doelstelling: Atrium Beheer B.V. hield zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen en eventueel de daarvoor benodigde gronden. Dat deden zij in onder meer Pijnacker en De Lier. Atrium Beheer B.V. is per 22 oktober 2021 ontbonden en verkeert in liquidatie.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag B.V. (WOM B.V.) en Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag C.V. (WOM C.V)

Strategie: beëindigen en liquideren in 2022.

Statutaire doelstelling: WOM B.V. en WOM C.V. hielden zich bezig met het tijdelijk exploiteren van eenheden in Stationsbuurt-Oude Centrum in Den Haag. WOM C.V. is op 31 december 2021 ontbonden. De eenheden in exploitatie verkochten we aan de vennoten. De openstaande vorderingen en schulden die voortvloeien vanuit de ontbinding rekenen we begin 2022 af met de vennoten. De WOM B.V. is beherend vennoot van de WOM C.V. en wordt in 2022 beëindigd en geliquideerd.



Jaarrekening 2021

Inhoud

Geconsolideerde balans per 31 december 2021	112
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	114
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021	115
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021	116
Toelichting behorende bij de geconsolideerde jaarrekening 2021	117
Toelichting op de balansposten	147
Toelichting op de winst- en verliesrekening	182
Enkelvoudige balans per 31 december 2021	194
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021	196
Toelichting behorende bij de enkelvoudige jaarrekening 2021	197
Toelichting op de balansposten	200
Toelichting op de winst- en verliesrekening	212
Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2021	222
Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2021	224
Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021	225
Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021	226

Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(In duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa

2021

2020

Vaste activa

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1	23.218	24.503
Totaal materiële vaste activa		23.218	24.503

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie	2	5.596.178	4.513.677
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2	1.076.300	940.604
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3	49.585	43.575
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	62.341	52.903
Totaal vastgoedbeleggingen		6.784.404	5.550.759

Financiële vaste activa

Deelnemingen	5.1	28	22
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.2	500	2.273
Latente belastingvorderingen	5.3	-	46.885
Overige vorderingen	5.4	57.250	59.250
Totaal financiële vaste activa		57.778	108.430

Totaal vaste activa		6.865.400	5.683.692
----------------------------	--	------------------	------------------

Vlottende activa

Voorraden

Overige voorraden	6	6.388	8.841
Totaal voorraden		6.388	8.841

Vorderingen

Huurdebiteuren	7	3.403	4.748
Overheid	8	265	75
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	14.750	11.712
Overige vorderingen	10	722	1.115
Overlopende activa	11	13.616	15.901
Totaal vorderingen		32.756	33.551

Liquide middelen	12	43.039	15.316
-------------------------	----	---------------	---------------

Totaal vlottende activa		82.183	57.708
--------------------------------	--	---------------	---------------

Totaal activa		6.947.583	5.741.400
----------------------	--	------------------	------------------

Passiva

2021

2020

Groepsvermogen

Eigen vermogen	13	4.845.112	3.707.688
Aandeel derden	14	192	1.511
Totaal groepsvermogen		4.845.304	3.709.199

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	15	4.022	1.908
Voorziening latente belastingverplichtingen	16	25.399	63.696
Voorziening deelnemingen	17	-	54
Overige voorzieningen	18	3.846	3.555
Totaal voorzieningen		33.267	69.213

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	19	1.820.428	1.725.433
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20	43.178	39.244
Overige schulden	21	1.458	1.561
Totaal langlopende schulden		1.865.064	1.766.238

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	22	167	62
Schulden aan kredietinstellingen	23	139.773	137.713
Schulden aan leveranciers	24	8.086	4.247
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	25	333	274
Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	26	12.574	11.049
Overige schulden en overlopende passiva	27	43.015	43.405
Totaal kortlopende schulden		203.948	196.750

Totaal passiva		6.947.583	5.741.400
-----------------------	--	------------------	------------------

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

(In duizenden euro's)

		2021	2020
Huuropbrengsten	30	266.691	256.640
Opbrengsten servicecontracten	31	17.475	18.212
Lasten servicecontracten	32	-17.926	-17.317
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	33	-18.826	-14.670
Lasten onderhoudsactiviteiten	34	-94.254	-92.889
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	35	-42.158	-39.150
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		111.002	110.826
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	36	3.208	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	36	-3.041	-40
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		167	-40
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	37	12.464	20.933
Toegerekende organisatiekosten	37	-179	-208
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	37	-11.468	-17.528
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		817	3.197
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38	6.691	-459
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39	1.092.290	496.941
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	40	2.233	1.856
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.101.214	498.338
Opbrengsten overige activiteiten	41	1.226	755
Kosten overige activiteiten	42	-1.758	-3.157
Nettoresultaat overige activiteiten		-532	-2.402
Overige organisatiekosten	43	-4.168	-4.022
Leefbaarheid	44	-10.919	-10.587
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45	5.500	1.816
Rentelasten en soortgelijke kosten	46	-51.840	-49.668
Saldo financiële baten en lasten		-46.340	-47.852
Resultaat voor belastingen		1.151.241	547.458
Belastingen	47	-13.838	11.057
Resultaat deelnemingen	48	-60	526
Resultaat na belastingen		1.137.343	559.041
Resultaat aandeel derden	49	81	-19
Nettoresultaat		1.137.424	559.022

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

(In duizenden euro's)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	266.578	257.432
Vergoedingen (servicecontracten)	17.133	16.860
Overige bedrijfsontvangsten	4.863	4.067
Renteontvangsten	147	211
Saldo ingaande kasstromen	288.721	278.570
Uitgaven		
Erfpacht	-11	-21
Personeelsuitgaven	-30.693	-30.863
Onderhoudsuitgaven	-75.004	-75.143
Betaalde servicecontracten	-16.824	-14.046
Overige bedrijfsuitgaven	-30.832	-35.596
Rente-uitgaven	-49.853	-48.835
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-193	-193
Verhuurderheffing	-30.120	-28.407
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.849	-2.107
Vennootschapsbelasting	-9.500	-10.500
Saldo uitgaande kasstromen	-245.879	-245.711
Kasstroom uit operationele activiteiten	42.842	32.859
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	9.278	21.219
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	198	293
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	3.208	-
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	12.684	21.512
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-53.619	-35.994
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-81.853	-64.810
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	4.073	-15.765
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-1.499	-2.605
Externe kosten bij verkoop	-362	-316
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-133.260	-119.490
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-120.576	-97.978

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

(In duizenden euro's)

	2021	2020
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.314	-
Ontvangsten overig (o.a. mutatie margin call)	9.202	-
Uitgaven verbindingen	-122	-
Uitgaven overig (o.a. mutatie margin call)	-7.224	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.170	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-117.406	-97.978
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	215.000	130.000
Nieuwe ongeborgde leningen	25.000	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-137.713	-86.022
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	102.287	43.978
Mutatie liquide middelen	27.723	-21.141
Wijziging kort geld mutaties	-	-
Aansluiting liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	15.316	36.457
Liquide middelen per 31 december	43.039	15.316
Mutatie liquide middelen	27.723	-21.141

Toelichting behorende bij de geconsolideerde jaarrekening 2021

Algemeen

Toegelaten instelling

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

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel Staedion als de geconsolideerde maatschappijen van de toegelaten instelling.

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 overeenkomstig van toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 BW opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 van de Woningwet is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 BW opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. RJ 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Staedion zullen vloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen, als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, derhalve niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa, waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, noodzakelijk is wordt dit feit vermeld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden. Lasten, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld, worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

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

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

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

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de onderhoudsvoorziening, de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed (specifiek gesloopt vastgoed) mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten, bepaling van de fiscale waarde grond- en ontwikkelposities, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Staedion en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend, dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin Staedion (en/of één of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Staedion een meerderheidsbelang heeft of waar op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend waardoor ze Staedion meer of minder invloed verschaffen.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar de enkelvoudige toelichting van de deelnemingen onder 'Financiële vaste activa' bij hoofdstuk 5.2 van de enkelvoudige jaarrekening.

Omvang van de consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Stichting Staedion te Den Haag en Staedion Vastgoed Holding B.V. te Den Haag. In de consolidatie van Staedion Vastgoed Holding B.V. zijn de volgende vennootschappen geconsolideerd: Energiek 2 B.V. en WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.

Consolidatiemethode

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering. Bij een transactie waarbij de rechtspersoon geen 100%-belang heeft in de verkopende groepsmaatschappij, wordt de eliminatie uit het groepsresultaat naar rato toegerekend aan het minderheidsbelang op basis van het aandeel van de minderheid in de verkopende groepsmaatschappij.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht binnen het groepsvermogen. Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang

in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappij overtreffen, dan wordt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de meerderheidsaandeelhouder gebracht, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft en in staat is om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Het aandeel van derden in het resultaat wordt afzonderlijk als laatste post in de geconsolideerde winst- en verliesrekening in aftrek gebracht op het groepsresultaat.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Waardering DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Beleidswaarde

Staedion heeft de bepaling van de beleidsnormen voor de beleidswaarde aangepast ten opzichte van eerdere jaren. Enerzijds is de trigger hiertoe het memo van SBR Wonen uit juli/augustus 2021 geweest, waarin nader wordt ingegaan op de bepaling van de onderhoudsnorm voor de begroting 2022/dPi 2021. De strekking van dit memo is dat de onderhoudscomponent binnen de verbeter-/renovatieprojecten ook dient te worden meegenomen in de onderhoudsnorm. Anderzijds was er de wens om meer differentiatie van de onderhouds- en beheernorm toe te passen, om zodoende een betere beleidswaarde op complexniveau te krijgen. Tot op heden werden de normen binnen Staedion namelijk nog bepaald op portefeuilleniveau, waardoor elk complex dezelfde (generieke) norm heeft gekregen.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

Herclassificatie 'niet-verrekenbare servicecontractkosten'

Als gevolg van het nader analyseren van de categorieën 'Opbrengsten servicecontracten' en de 'Lasten servicecontracten' is de volgende presentatiewijziging doorgevoerd:

- Herclassificatie van de 'niet-verrekenbare servicecontractkosten' van de categorie 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' naar 'Lasten servicecontracten'.

De presentatiewijziging is retrospectief in de jaarrekening verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers zijn aangepast. In de vergelijkende cijfers van de winst- en verliesrekening is € 1,524 miljoen aan kosten verplaatst van 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' naar 'Lasten servicecontracten'.

Herclassificatie 'bijdrageheffing Aw'

Op basis van de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021' is de volgende presentatiewijziging doorgevoerd:

- Herclassificatie van de 'bijdrageheffing Aw' van de categorie 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' naar 'Overige organisatiekosten'.

De presentatiewijziging is retrospectief in de jaarrekening verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers zijn aangepast. In de vergelijkende cijfers van de winst- en verliesrekening is € 193 duizend aan kosten verplaatst van 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' naar 'Overige organisatiekosten'.

Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ontstaan ten aanzien van dat instrument. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen. Financiële instrumenten (inclusief afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten zoals financieel actief, financiële verplichting of eigen vermogen.

Bij financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als de economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

Reële waarde / marktwaarde schulden aan kredietinstellingen

Staedion maakt onderscheid tussen de reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen en de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen. De reële waarde is gebaseerd op de kasstromen van de schulden aan kredietinstellingen, gebaseerd op de actuele markttrente inclusief actuele kredietopslag. Hierbij is de continuïteitsgedachte als uitgangspunt genomen. Bij de bepaling van de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen is discontinuïteit (exclusief actuele kredietopslag) het uitgangspunt. Op 31 december 2021 is door Staedion gebruik gemaakt van de onderstaande renteyield-curve (in- en exclusief opslag) bij de bepaling van de reële waarde en de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen.

	Renteyield	Opslag	Renteyield (incl. opslag)
6 M	-0,5460	0,0750	-0,4710
1 Y	-0,4160	0,1000	-0,3160
2 Y	-0,2958	0,1500	-0,1458
3 Y	-0,1470	0,1600	0,0130
4 Y	-0,0510	0,1700	0,1190
5 Y	0,0170	0,1800	0,1970
6 Y	0,0750	0,2050	0,2800
7 Y	0,1290	0,2300	0,3590
8 Y	0,1860	0,2400	0,4260
9 Y	0,2452	0,2500	0,4952
10 Y	0,3010	0,2600	0,5610
12 Y	0,3950	0,2800	0,6750
15 Y	0,4900	0,3100	0,8000
20 Y	0,5450	0,3300	0,8750
25 Y	0,5260	0,3475	0,8735
30 Y	0,4760	0,3650	0,8410
40 Y	0,4000	0,4400	0,8400
50 Y	0,3410	0,4750	0,8160

Afgeleide financiële instrumenten

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

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

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten tegen kostprijs

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

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, dan wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt.

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

Voorwaarden aan hedge accounting

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs, of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

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

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

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

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

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

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

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

Als in een latere periode het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, dan wordt het

bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan Staedion en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige noodzakelijke kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen voor het beoogde gebruik. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

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

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Staedion waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021'). Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

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

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Uitgaven na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

Waardemutaties

De waardemutaties van vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' in de periode waarin de waardemutatie zich voordoet.

Complexindeling

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

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

Waarderingsmethode

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

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden (voor woningen en parkeren). Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen (of parkeerplaats) wordt overgegaan.

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

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

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

Staedion heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast (leegwaardestijging is een vrijheidsgraad). De belangrijkste uitgangspunten worden weergegeven in onderstaand overzicht.

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Looninflatie	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Leegwaardestijging	10,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de woningwaardering:

Woongelegenheden

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisvariant
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisvariant
Exit yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur waarbij zoveel mogelijk is uitgegaan van het Handboek
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Leegwaardestijging conform Handboek (2022 en 2023 conform Marktwaarde overleg Haaglanden)
Disconteringsvoet uitponden/doorexpluiten	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties en bepaald door taxateur
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van basisvariant; minimaal 4% en maximaal 20%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm) plus installaties plus eventueel achterstallig onderhoud*
Splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven noodzakelijk**	Conform basisvariant

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

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

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen gemaakt voor eenheden die in 2021 én 2020 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexpluiten	4,8%	(2020: 5,7%)
Disconteringsvoet uitponden	5,8%	(2020: 6,2%)
Exit yield doorexpluiten	4,3%	(2020: 5,2%)
Exit yield uitponden	4,4%	(2020: 5,0%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 256.000	(2020: € 201.000)
Contracthuur per maand	€ 581	(2020: € 547)
Markthuur per maand	€ 895	(2020: € 837)
Exploitatielasten per maand	€ 249	(2020: € 259)

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

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

Voor de getaxeerde bedrijfsmatig onroerend goed complexen zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen opgenomen voor eenheden die in 2021 én 2020 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet	8,4%	(2020: 8,8%)
Exit yield	9,2%	(2020: 9,3%)
Contracthuur per m ² per jaar	€ 106	(2020: € 100)
Markthuur per m ² per jaar	€ 113	(2020: € 109)
Leegstandspercentage (als % van de markthuur)	6,2%	(2020: 5,7%)

Parkeergelegenheden

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

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen gemaakt voor eenheden die in 2021 én 2020 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexploiteren	6,0%	(2020: 6,4%)
Exit yield doorexploiteren	6,4%	(2020: 6,6%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 13.750	(2020: € 12.500)
Contracthuur per maand	€ 41	(2020: € 36)
Markthuur per maand	€ 63	(2020: € 60)

Zorgvastgoed (collectieve contracten)

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

Voor de zorgeenheden zijn de volgende gemiddelde uitgangspunten gehanteerd voor eenheden die in 2021 én 2020 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexploiteren	5,7%	(2020: 4,9%)
Exit yield	6,1%	(2020: 9,0%)
Contracthuur per maand	€ 502	(2020: € 488)
Markthuur per maand	€ 572	(2020: € 550)

Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)

Dit jaar is er door een taxateurswissel meer dan 80% van de portefeuille bezichtigd (gevel/zicht taxatie) door externe onafhankelijke taxateurs en het overige deel van de complexen worden voorzien van een externe taxatie update. Voor alle complexen vindt een toets plaats op de waardering op basis van beschikbare referentietransacties.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - bij een waardestijging: indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) nog sprake is van eerdere nog niet teruggenomen bijzondere waardeverminderingen: als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies, en voor eventuele resterende overige waardestijging als herwaardering.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop’.

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

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

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

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

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen, die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit

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

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Overige financiële vaste activa

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder 'Financiële instrumenten'.

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het

bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengst-waarde.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop). Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Groepsvermogen

Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum

hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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

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

Aandeel derden

Het aandeel derden betreft het minderheidsbelang derden en wordt gewaardeerd op het aandeel van derden in de nettovermogenswaarde, zo veel als mogelijk overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van Staedion.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen en winsten niet toegewezen aan het aandeel van derden, tenzij deze medeaandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

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

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor Staedion nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed, dan wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders

aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Voorziening deelnemingen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

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

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

- **Jubilea en loopbaanontwikkeling**

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

- **Reorganisatievoorziening**

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Staedion. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Overheidssubsidies worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten, zodra redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat Staedion zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door Staedion gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de kosten van een actief, worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

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

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

Personeelsbeloningen

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

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking

genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden respectievelijk ten laste en ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO Woondiensten en individuele arbeidsovereenkomst). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden respectievelijk ten laste en ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Nederlandse pensioenregelingen

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

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

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De discountingsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/rendement op staatsleningen weer. De risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden, worden hierin niet betrokken.

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

Leasing

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

Operationele leases

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

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

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

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

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

Belastingen

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

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

verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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

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

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

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

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

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

Resultaat deelnemingen

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

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

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld vanaf de datum waarop hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarde financiële instrumenten

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

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

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.
- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd, vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve, vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, dan worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening. In toelichting 54. 'Gebeurtenissen na balansdatum' van de geconsolideerde jaarrekening zijn deze gebeurtenissen uiteengezet.

Toelichting op de balansposten

(In duizenden euro's)

Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari 2021			
Verkrijgingsprijzen	22.832	14.256	37.088
Cumulatieve afschrijvingen	-6.422	-6.163	-12.585
Boekwaarde	16.410	8.093	24.503
Mutaties in het boekjaar			
Investeringsen	300	1.669	1.969
Desinvesteringsen	-82	-1.566	-1.648
In ontwikkeling	-	16	16
Afschrijvingen	-679	-2.509	-3.188
Afschrijvingen desinvesteringsen	-	1.566	1.566
Saldo	-461	-824	-1.285
Stand per 31 december 2021			
Verkrijgingsprijzen	23.050	14.375	37.425
Cumulatieve afschrijvingen	-7.101	-7.106	-14.207
Boekwaarde	15.949	7.269	23.218

Onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen activa waarvan de beschikbaarheid berust op een beperkt genotsrecht zoals erfpacht- en opstalrecht of huurkoop respectievelijk financiële lease. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie dienen niet als onderpand voor schulden aan kredietinstellingen. De WOZ-waarde (waarde peildatum 1-1-2021) van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 16,0 miljoen.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 4,1 miljoen per 31 december 2021 (2020: € 3,9 miljoen). De boekwaarde van de buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en die voor vervreemding worden aangehouden bedraagt € 0 per 31 december 2021 (2020: € 0).

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021
Stand per 1 januari 2021		
Aanschafprijs	1.946.193	538.042
Cumulatieve waardeveranderingen	2.567.484	402.562
Marktwaarde	4.513.677	940.604
Mutaties in het boekjaar		
Investerings in vastgoed in exploitatie	75.371	11.338
Aankopen vastgoed in exploitatie	-2.416	-1.145
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	63.019	4.255
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-10.653	-1.676
Van niet-DAEB naar DAEB	3.476	-3.476
Waardeveranderingen	959.736	137.560
Desinvesteringen vanwege verbeteringen	-4.865	-388
Desinvesteringen vanwege verkoop	-1.167	-10.772
Saldo	1.082.501	135.696
Stand per 31 december 2021		
Aanschafprijs	2.065.511	536.862
Cumulatieve waardeveranderingen	3.530.667	539.438
Marktwaarde	5.596.178	1.076.300

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 4.070 miljoen.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 36.696 woningen en 5.716 garages opgenomen. De geschatte WOZ-waarden gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 7.756 miljoen.

Aankoop Vestia-panden

Per 1 november 2020 heeft Staedion het bezit van Vestia in de gemeente Pijnacker-Nootdorp overgenomen door middel van een activa-passiva-transactie. Het betreft de overname van 1.337 eenheden (waarvan 1.073 wooneenheden) met een marktwaarde van € 227,1 miljoen. In 2021 heeft Staedion de overdrachtsbelasting – welke in 2020 is betaald bij deze transactie – terugontvangen van de Belastingdienst. In bovenstaande tabel is dit verwerkt onder ‘aankopen vastgoed in exploitatie’.

Verklaring waardemutatie

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

Mutaties vastgoed in exploitatie	2021 DAEB	2021 Niet-DAEB
Boekwaarden per 1 januari 2021	4.513.677	940.604
Voorraadmutaties		
Nieuwbouw	63.019	4.255
Verkoop en sloop	-11.820	-12.448
Aankoop	180	318
Classificatiewijziging	3.476	-3.476
	54.855	-11.351
Objectgegevens		
Contracthuur en leegstand	-21.853	-1.591
Maximaal redelijke huur	19.448	475
Verhuurderheffing en gemeentelijke belastingen (door stijging WOZ-waarde)	-39.764	-1.994
Achterstallig onderhoud	-10.776	-1.579
Overige	-101	-1.911
	-53.046	-6.600
Methodische wijzigingen handboek en software		
Overdrachtskosten	-244.393	-44.809
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	26.762	6.355
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	3.874	76
	-213.757	-38.378
Parameterswijzigingen/marktontwikkelingen		
Macro-economische parameters	46.427	7.529
Leegwaarde	397.356	71.622
Leegwaardestijging	116.472	27.529
Markthuur	51.335	7.907
Disconteringsvoet	242.449	39.322
Exit yield	349.367	39.701
Verhuurderheffing	105.747	4.028
Overige	-14.704	-5.613
	1.294.449	192.025
Boekwaarde per 31 december 2021	5.596.178	1.076.300

In lijn met de markt is de marktwaarde in verhuurde staat met ruim 22% gestegen. Twee belangrijke onderleggers van de marktwaarde in verhuurde staat laten een stijging zien van: 27% voor de leegwaarde (vrije verkoopwaarde) en 7% voor de markthuur. Ook deze parameters laten een marktconform beeld zien. Daarnaast veroorzaakt de verhuurderheffing een opvallende stijging en de overdrachtskosten een opvallende daling in de marktwaarde in verhuurde staat. Voor de overige vrijheidsgraden, zoals disconteringsvoet en exit yield, wordt verwezen naar de grondslagen op pagina 127 en verder.

Verhuurderheffing

De stijging van de marktwaarde door de post verhuurderheffing wordt veroorzaakt doordat eind 2021 bekend is gemaakt dat het tarief voor de verhuurderheffing in 2022 e.v. daalt van 0,526% naar 0,306%. Hierdoor stijgt de marktwaarde ultimo 2021 (ten opzichte van 2020) met € 110 miljoen. Inmiddels is ook bekend dat de verhuurderheffing vanaf 2023 wordt afgeschaft. Het effect van de afschaffing zal worden meegenomen in de waardering per 31 december 2022. Op basis van een uitgevoerde analyse zal dit een positief effect op de waardering hebben ten bedrage van circa € 215 miljoen.

Overdrachtskosten

De wijziging van het tarief overdrachtsbelasting is in twee delen verwerkt in de marktwaardering, deels ultimo 2020 en deels ultimo 2021.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen ultimo 2020 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid (voor woningen op peildatum 31-12-2020). In de eindwaardeberekening ultimo 2020 is vanaf 2021 rekening gehouden met 9% (nieuwe wetgeving per 01-01-2021). Voor BOG, MOG, ZOG en parkeren wordt met 7% rekening gehouden (conform Handboek Marktwaardering). Per 31 december 2019 bedroegen de overdrachtskosten voor de gehele periode 2%. De wijziging in het tarief veroorzaakt een daling van de marktwaarde in 2020 (ten opzichte van 2019) van € 108 miljoen.

In de waardering ultimo 2021 zijn de overdrachtskosten per peildatum al direct voor alle woningen op 9% gezet. Dit veroorzaakt nog eens een daling van de marktwaarde in 2021 (ten opzichte van 2020) van € 289 miljoen. De impact op de marktwaardering over de jaren 2020 en 2021 – als gevolg van de wijziging van het tarief overdrachtsbelasting – bedraagt derhalve circa € 400 miljoen.

Gevoeligheidsanalyse

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

Effect op de marktwaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de marktwaarde
Markthuur	1,0% hoger	€ 21.218 hoger
Leegwaarde	1,0% hoger	€ 19.356 hoger
Mutatiegraad	1,0%-punt hoger	€ 171.772 hoger
Mutatiegraad	1,0%-punt lager	€ 80.996 lager
Disconteringsvoet	1,0%-punt hoger	€ 649.607 lager
Disconteringsvoet	1,0%-punt lager	€ 784.228 hoger

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Staedion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Staedion. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige eenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Staedion en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten van verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020 (na aanpassing)*	2020 (voor aanpassing)
Streefhuur t.o.v. maximaal redelijke huur	88,1% (85,5% voor DAEB-woning)	89,9% (87,3% voor DAEB-woning)	89,9% (87,3% voor DAEB-woning)
Beleidsuur per maand	€ 670 per woning (€ 629 voor DAEB-woning)	€ 652 per woning (€ 610 voor DAEB-woning)	€ 652 per woning (€ 610 voor DAEB-woning)
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.445 per woning	€ 2.427 per woning	€ 1.825 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 889 per woning	€ 862 per woning	€ 1.232 per woning
Disconteringsvoet	4,81%	5,76%	5,76%

* In deze kolom worden voor vergelijkingsdoeleinden de uitgangspunten weergegeven alsof de schattingswijziging – zoals toegelicht in de grondslagen op pagina 121 – reeds in 2020 was verwerkt.

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

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 3.932 miljoen (2020: € 3.146 miljoen). Van deze beleidswaarde heeft € 18,4 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

Verhuurderheffing

De stijging van de beleidswaarde door de post verhuurderheffing wordt veroorzaakt doordat eind 2021 bekend is gemaakt dat het tarief voor de verhuurderheffing in 2022 e.v. daalt van 0,526% naar 0,306%. Hierdoor stijgt de beleidswaarde ultimo 2021 (ten opzichte van 2020) met € 376,7 miljoen. Inmiddels is ook bekend dat de verhuurderheffing vanaf 2023 wordt afgeschaft. Het effect van de afschaffing zal worden meegenomen in de waardering per 31 december 2022. Op basis van een uitgevoerde analyse zal dit een positief effect op de beleidswaarde hebben ten bedrage van circa € 975 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen in duizenden euro's):

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2021	5.596.178	1.076.300
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	1.242.352	179.351
Betaalbaarheid (huren)	2.443.312 -/-	91.298 -/-
Kwaliteit (onderhoud)	1.111.076 -/-	118.631 -/-
Beheer (beheerkosten)	349.723 -/-	47.769 -/-
Subtotaal	2.661.759 -/-	78.347 -/-
Beleidswaarde per 31 december 2021	2.934.419	997.953

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2021 en ultimo 2020 op totaalniveau bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen in duizenden euro's):

	2021 vastgoed in exploitatie	2020 vastgoed in exploitatie (na aanpassing)*	2020 vastgoed in exploitatie (voor aanpassing)
Marktwaarde ultimo boekjaar	6.672.478	5.454.281	5.454.281
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	1.421.703	307.378	307.378
Betaalbaarheid (huren)	2.534.610 -/-	1.528.751 -/-	1.528.751 -/-
Kwaliteit (onderhoud)	1.229.707 -/-	948.056 -/-	401.888 -/-
Beheer (beheerkosten)	397.492 -/-	291.644 -/-	685.048 -/-
Subtotaal	2.740.106 -/-	2.461.073 -/-	2.308.309 -/-
Beleidswaarde ultimo boekjaar	3.932.372	2.993.208	3.145.972

* In deze kolom worden voor vergelijkingsdoeleinden de uitgangspunten weergegeven alsof de schattingswijziging – zoals toegelicht in de grondslagen op pagina 121 – reeds in 2020 was verwerkt.

Schattingselementen bepaling beleidswaarde

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

Gevoeligheidsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet woningen	1,0% hoger	€ 851.296 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 206.880 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 166.715 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 165.116 lager

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2021

Stand per 1 januari 2021

Contractprijs (verkochte woningen)	28.847
Cumulatieve waardeveranderingen	14.728
Boekwaarde per 1 januari 2021	43.575

Mutaties in het boekjaar

Investerings	-
Desinvesterings	-1.429
Waardeveranderingen	7.439
Saldo	6.010

Stand per 31 december 2021

Contractprijs (verkochte woningen)	27.418
Cumulatieve waardeveranderingen	22.167
Boekwaarde per 31 december 2021	49.585

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt ultimo 2021: 167 (2020: 173). Deze constructie heeft als doel dat Staedion woningen voor haar sociale doelgroep bereikbaar maakt. De voorwaarden bestaan voornamelijk uit kortingen op de verkoopprijzen en het delen van het risico op prijsstijgingen en -dalingen. De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen verkoop door Staedion met een verlaagde verkoopprijs / korting tussen 7,5% en 25% aan de koper waarbij afspraken zijn gemaakt over het delen van de waardestijging en waardedaling van de woning. Een deel van de koopprijs wordt pas betaald bij verkoop van de woning, waarbij eerder genoemde korting plus de waardemutatie van de woning

wordt verrekend. De regeling is beëindigd echter nog wel van toepassing op de 167 woningen. Het aantal woningen zal derhalve in de loop der jaren alleen nog afnemen. Ultimo boekjaar waren er geen woningen vallend onder de categorie 'verkoop onder voorwaarden' met de status nog niet verkocht.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2021

Stand per 1 januari 2021

Aanschafprijs	72.206
Cumulatieve waardeveranderingen	-19.303
Boekwaarde	52.903
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.908
Boekwaarde onder aftrek van de voorzieningen	50.995

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	47.330
Waardeveranderingen	17.053
Overboeking van grondposities	-
Overboeking van DAEB-bezit	10.653
Overboeking van niet-DAEB-bezit	1.676
Overboeking naar DAEB-bezit	-63.019
Overboeking naar niet-DAEB-bezit	-4.255
Saldo	9.438

Stand per 31 december 2021

Aanschafprijs	64.591
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.250
Boekwaarde	62.341
Opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-4.022
Boekwaarde onder aftrek van de voorzieningen	58.319

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd. (2020: idem).

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari 2021	1.908
---------------------------------	--------------

Mutaties in het boekjaar

Dotatie	3.396
Vrijval	-1.083
Onttrekking	-199
Stand per 31 december 2021	4.022

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0. Alle projecten worden afgewikkeld tussen 1 en 5 jaar.

5. Financiële vaste activa	5.1 Deel- nemingen	5.2 Vorderingen op maat- schappijen waarin wordt deelgenomen	5.3 Latente belasting- vorderingen	5.4 Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2021	22	2.273	46.885	59.250	108.430
Mutaties in het boekjaar					
Investerings/verstrekkingen	5	-1.773	-	-	-1.768
Tariefsaanpassing VPB	-	-	1.501	-	1.501
Oprenting	-	-	572	-	572
Vrijval/aflossingen	-	-	-46.756	-2.000	-48.756
Dotatie ten gunste van het resultaat	-	-	135	-	135
Saldering met voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-2.337	-	-2.337
Aandeel in resultaat deelnemingen	55	-	-	-	55
Saldo	60	-1.773	-46.885	-2.000	-50.598
Mutaties voorziening op negatieve deelnemingen	-54	-	-	-	-54
Boekwaarde per 31 december 2021	28	500	-	57.250	57.778

5.1 Deelnemingen	2021	2020
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	9	9
Atrium Beheer B.V.	8	-54
Westhaag Beheer B.V.	11	13
Saldo	28	-32
Voorziening op negatieve deelnemingen	-	54
Totaal	28	22

Voor deelneming Atrium Beheer B.V. is in het verleden een voorziening opgenomen, omdat de toegelaten instelling de feitelijke verplichting heeft Atrium Beheer B.V. (voor haar aandeel van 50%) tot betaling van haar schulden in staat te stellen. Het aandeel dat de toegelaten instelling heeft in de negatieve nettovermogenswaarde in deelneming Atrium Beheer B.V. bedraagt per 31 december 2021 nihil (2020: € 54 duizend); het verwerkte aandeel in de winst over het boekjaar bedraagt € 56 duizend (2020: € 532 duizend). Ontwikkelcombinatie Atrium C.V. en Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V. zijn deelnemingen, waarvan het kapitaal door Staedion Vastgoed Holding B.V. niet gestort is. Hierdoor zijn deze deelnemingen niet opgenomen in de financiële vaste activa. Het resultaat van deze deelnemingen over het boekjaar bedraagt € 115 duizend negatief.

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Atrium Beheer B.V.	Son en Breugel	50
Ontwikkelcombinatie Atrium C.V.	Son en Breugel	50
Westhaag Beheer B.V.	Den Haag	50
Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V.	Den Haag	50
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	Den Haag	50,5

Deze kapitaalbelangen worden niet meegenomen in de consolidatie, aangezien Staedion geen doorslaggevende zeggenschap heeft. Het directe belang van Staedion in de WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V. is 50%. Het indirecte belang (via Staedion Vastgoed Holding B.V.) is 0,5%. Samen vormt dit een overheersende zeggenschap van 50,5%. Echter is er gekozen de dochter als deelneming te verwerken, mede ook vanwege de beperkte activiteit in de WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.

De ontwikkelcombinatie Atrium C.V. en de WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V. zijn in 2021 beëindigd. Atrium Beheer B.V. is per 22 oktober 2021 ontbonden en verkeert in liquidatie. De jaarresultaten 2021 van deze entiteiten zijn wel onderdeel van de geconsolideerde jaarrekening.

De WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V. is beherend vennoot van de WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V. en wordt in 2022 beëindigd en geliquideerd.

5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2021	2020
Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V.	500	495
Ontwikkelcombinatie Atrium C.V.	-	1.778
Totaal	500	2.273

De vordering op Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V. is een kredietovereenkomst met een maximaal leningsbedrag van € 4,0 miljoen die geldig is tot een datum welke partijen overeenkomen. De rente op deze vorderingen is gelijk aan 3-maands Euribor verhoogd met een opslag van 1,25%.

De vordering op Ontwikkelcombinatie Atrium C.V. is in 2021 afgewikkeld.

Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is Staedion voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Staedion alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Staedion heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Staedion opgezegd vóór 1 december 2020 en derhalve van toepassing op het jaar 2021.

Voor latente belastingen wordt een vordering of voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Latente belastingen

worden verantwoord tegen de contante waarde tegen een disconteringsvoet na belasting die de actuele marktrente van Staedion weerspiegelt. Latente belastingvorderingen werden ultimo 2020 apart opgenomen onder de financiële vaste activa, maar worden ultimo 2021 gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen. Het saldo van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen is opgenomen onder toelichting 16 'voorziening latente belastingverplichtingen'.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De tot waardering gebrachte latente belastingvordering bedraagt ultimo 2021 nihil (2020: € 46,9 miljoen). De waardering vindt plaats tegen contante waarde. Bij de waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,06% (2020: 2,26%). Dit percentage is afgeleid uit de voor Staedion geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2021 van 2,78%, onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25,8% (2020: 25,0%).

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

5.3 Latente belastingvorderingen	2021	2020
Stand per 1 januari	46.885	26.666
Mutaties in het boekjaar		
Tariefsaanpassing VPB	1.501	-
Vrijval ten laste van het resultaat	-46.756	-378
Dotatie ten gunste van het resultaat	135	20.562
Oprenting	572	35
Saldering met voorziening latente belastingverplichtingen	-2.337	-
Stand per 31 december	-	46.885

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

	Stand per 1 januari	Tariefs- aanpas- sing	Dotatie of vrijval	Oprenting	Saldering voor- ziening	Stand per 31 december
Afschrijvingspotentieel onroerend goed in exploitatie	5.247	168	-4.032	226	-1.609	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	236	8	-371	10	117	-
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-	-	-
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-	-	-	-	-	-
Overige voorzieningen	677	22	135	11	-845	-
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	-	-	-	-	-	-
Compensabele verliezen	40.725	1.303	-42.353	325	-	-
Totaal	46.885	1.501	-46.621	572	-2.337	-

Van deze vorderingen is een bedrag van € 0,0 miljoen (2020: € 4,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 0 (2020: € 0).

Een nadere toelichting per onderdeel van deze latente belastingvordering inzake de tijdelijke verschillen is opgenomen onder toelichting 16 'Voorziening latente belastingverplichtingen'.

5.4 Overige vorderingen	2021	2020
Margin-call deposito	57.250	59.250
Totaal	57.250	59.250

In het kader van de renteswaps is ultimo 2021 een bedrag van € 57,25 miljoen als onderpandverplichting bij ABN AMRO Bank N.V. gestort. De looptijd van deze post is afhankelijk van de marktwaardeontwikkeling van de renteswaps. De margin-call deposito dient als onderpand van afgesloten renteswaps. Over dit saldo kan niet vrijelijk worden beschikt. De margin-call bij ABN AMRO bank N.V. wordt wekelijks bepaald en verrekend. De vergoeding bedraagt Euro OverNight Index Average zonder op- of afslag.

Voorraden

6. Overige voorraden	2021	2020
Kosten grond- en ontwikkelposities	9.284	11.657
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-3.375	-3.372
Saldo voorraad grondposities	5.909	8.285
Onderhoudsmaterialen	479	556
Totaal	6.388	8.841

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

De post grond- en ontwikkelposities is afgenomen ten opzichte van 2020 als gevolg van de verkoop van de grondpositie aan de Vlielandseweg in Pijnacker-Nootdorp.

Naam locatie	Gemeente
1 Monster-West – Slaperdijk	Westland
Monster-West – Heijdsepad	Westland
2 Spinoza	Den Haag
3 Wippolder	Westland

Vorderingen

7. Huurdebiteuren	2021	2020
Huurdebiteuren	8.334	9.725
Voorziening wegens oninbaarheid	-4.931	-4.977
Totaal	3.403	4.748

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 5,0 miljoen (2020: € 3,3 miljoen) met een looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft betalingsafspraken met huurders.

8. Overheid	2021	2020
Debiteuren overheid	265	75
Totaal	265	75

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen van € 0,1 miljoen (2020: nihil) met een looptijd langer dan 1 jaar.

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2021	2020
Vennootschapsbelasting	14.750	10.500
Omzetbelasting	-	1.212
Totaal	14.750	11.712

In de vorderingen belastingen en premies sociale verzekeringen is € 14,8 miljoen opgenomen aan vorderingen op de Belastingdienst inzake de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2020 en 2021.

10. Overige vorderingen	2021	2020
Andere vorderingen	722	1.115
Totaal	722	1.115

11. Overlopende activa	2021	2020
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	12.895	14.766
Overige	721	1.135
Totaal	13.616	15.901

Het nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps is ontstaan bij de novatie van renteswaps die onderdeel waren van een hedgerelatie. In 2011 is een aantal renteswaps verlengd, overgedragen aan een andere financiële instelling en ingebracht in een bestaande lening. De negatieve marktwaarde van de swaps bedroeg per datum van overdracht € 44,2 miljoen. Dit bedrag zal over de looptijd van de originele swaps (tot en met 2034) ten laste van het resultaat worden gebracht. Een bedrag van € 1,9 miljoen heeft betrekking op 2021 (2020: € 2,4 miljoen), een bedrag van circa € 7,3 miljoen

(2020: € 8,4 miljoen) heeft betrekking op de periode na 5 jaar. De post 'Overige' heeft een looptijd korter dan één jaar.

12. Liquide middelen	2021	2020
Rekening-courant banken	43.039	15.316
Totaal	43.039	15.316

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar. Het margin call deposito is opgenomen onder de overige financiële vaste activa voor een bedrag van € 57,25 miljoen (2020: € 59,25 miljoen) en staat niet ter vrije beschikking van Staedion.

Passiva

Groepsvermogen

13. Eigen vermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende bij de enkelvoudige jaarrekening.

14. Aandeel derden	2021	2020
Minderheidsbelang derden in deelneming		
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	192	1.511

Onder dit belanshoofd is opgenomen het aandeel van derden, dat het aandeel in het eigen vermogen van de groepsmaatschappij WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V. vertegenwoordigt.

Het verloop van het aandeel derden is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	1.511	1.492
Aandeel derden in het resultaat	81	-19
Terugbetaling kapitaal	-1.238	-
Herwaarderingen	-162	38
Stand per 31 december	192	1.511

Voorzieningen

15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor een toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' wordt verwezen naar toelichting 4. 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

16. Voorziening latente belastingverplichtingen	2021	2020
Stand per 1 januari	63.696	54.534
Mutaties in het boekjaar		
Tariefsaanpassing VPB	2.177	-
Dotatie ten laste van het resultaat	-	9.027
Vrijval ten gunste van het resultaat	-39.243	-19
Oprenting	1.106	154
Saldering met latente belastingvordering	-2.337	-
Stand per 31 december	25.399	63.696

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

	Stand per 1 januari	Tariefs- aanpas- sing	Dotatie of vrijval	Oprenting	Saldering vordering	Stand per 31 december
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-	-	-	-	-1.609	-1.609
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-	117	117
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-	-	-
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-	-	-	-	-	-
Overige voorzieningen	-	-	-	-	-845	-845
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	-	-	-	-	-	-
Compensabele verliezen	-	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-	-	-	-	-
Leningen- en derivatenportefeuille	1.082	27	-324	-55	-	730
Fiscale onderhoudsvoorziening	62.614	2.150	-38.919	1.161	-	27.006
Totaal	63.696	2.177	-39.243	1.106	-2.337	25.399

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0 (2020: € 0). De latente belastingvorderingen werden ultimo 2020 apart opgenomen onder de financiële vaste activa, maar worden ultimo 2021 gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen.

De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting bedraagt ultimo 2021 € 25,4 miljoen (2020: € 63,7 miljoen). De waardering vindt plaatst tegen contante waarde. Bij de waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarde-ringsverschillen plaatst tegen een netto rente van 2,06% (2020: 2,26%). Dit percentage is afgeleid uit de voor Staedion geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2021 van 2,78%, onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25,8% (2020: 25,0%).

De voorziening latente belastingverplichting is als volgt opgebouwd:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2021	2020	2021	2020
Latente belastingvorderingen				
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	1.609	5.247	-3.638	3.307
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-117	236	-353	-280
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-93
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-	-	-	-
Overige voorzieningen	845	677	168	677
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	-	-	-	-
Compensabele verliezen	-	40.725	-40.725	16.608
Saldering met latente belastingverplichtingen	-2.337	-	-	-
Saldo	-	46.885	-44.548	20.219
Latente belastingverplichtingen				
Saldering met latente belastingvorderingen	2.337	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-	-	-
Leningen- en derivatenportefeuille	-730	-1.082	352	22
Fiscale onderhoudsvoorziening	-27.006	-62.614	35.608	-9.184
Saldo	-25.399	-63.696	35.960	-9.162
Totaal latente belastingvorderingen/-verplichtingen	-25.399	-16.811	-8.588	11.057

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2021:

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25,8%
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-	-8.751	-8.751	-2.258
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-6.407	-5.710	697	180
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-23.218	-23.488	-270	-70
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-62.341	-65.250	-2.909	-751
Overige voorzieningen	7.869	100	-7.769	-2.004
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	-	-76.619	-76.619	-19.768
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-6.672.478	-3.946.267	2.726.211	703.362
Leningen- en derivatenportefeuille	1.960.201	1.960.687	486	125
Fiscale onderhoudsvoorziening	-	116.302	116.302	30.006
Totaal	-4.796.374	-2.048.996	2.747.378	708.822

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

1. Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Commercieel wordt er niet afgeschreven op het vastgoed in exploitatie, fiscaal dient er te worden afgeschreven zo lang de bodemwaarde (is WOZ-waarde) nog niet is bereikt. In beginsel is er derhalve afschrijvingspotentieel als de fiscale boekwaarde hoger is dan de WOZ-waarde. Ultimo 2021 bedraagt dit afschrijvingspotentieel voor Staedion € 8,8 miljoen (2020: € 31,5 miljoen) voor de komende 30 jaar. De sterke afname van het afschrijvingspotentieel wordt grotendeels veroorzaakt door de verwachte forse toename van de WOZ-waarde in 2022 en 2023. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2,3 miljoen (2020: € 7,9 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 1,6 miljoen (2020: € 5,3 miljoen).

2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De fiscale boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 5,7 miljoen (2020: € 5,9 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 6,4 miljoen (2020: € 4,3 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,18 miljoen negatief (2020: € 0,39 miljoen positief). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 0,12 miljoen negatief (2020: € 0,24 miljoen positief). De gemiddelde looptijd bedraagt 21 jaar.

3. Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Ultimo 2021 heeft Staedion twee panden in eigen gebruik, waaronder de Bellevue (aangeschaft in 2014). Over de Bellevue kan fiscaal nog worden afgeschreven, maar over het andere pand (de Klopperman) niet. Het tijdelijke verschil inzake het onroerend goed ten dienste van de exploitatie bedraagt € 0,27 miljoen (2020: € 0,12 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,07 miljoen (2020: € 0,03 miljoen). Staedion heeft niet de intentie om het pand (de Klopperman) te vervreemden, waardoor bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2020: nihil).

4. Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

De fiscale boekwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie bedraagt € 65,3 miljoen (2020: € 72,9 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 62,3 miljoen (2020: € 52,9 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,8 miljoen (2020: € 5,0 miljoen). De verschillende projecten die worden ontwikkeld zijn uitsluitend bestemd voor de eigen exploitatie en niet voor de verkoop. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal derhalve sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde vanuit onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie. Er zal derhalve geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van een fiscaal verkoopresultaat. Dit betekent dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2020: idem).

5. Overige voorzieningen

De fiscale boekwaarde van de overige voorzieningen bedraagt € 0,10 miljoen (2020: € 0,35 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 7,9 miljoen (2020: € 5,5 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2,0 miljoen (2020: € 1,3 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 0,85 miljoen (2020: € 0,68 miljoen). De gemiddelde looptijd bedraagt 11 jaar.

6. Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD

Per 1 januari 2019 is een nieuwe algemene renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting opgenomen, ook wel de earningsstrippingmaatregel genoemd. Deze maatregel vloeit voort uit de implementatie van de Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD). Voor Staedion wordt er over 2021 € 24,9 miljoen (2020: € 26,7 miljoen) aan rente in aftrek beperkt. Ultimo 2021 bedraagt de stand van de niet in aftrek gebrachte rente derhalve € 76,6 miljoen. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 19,8 miljoen (2020: € 15,1 miljoen). Deze niet-aftrekbare rente kan (onbeperkt) worden doorgeschoven naar een later jaar. Als er in dit latere jaar ruimte resteert voor aftrek, dan kan de nog niet afgetrokken rente alsnog worden benut. Op basis van de fiscale meerjarenprognose voor de komende 10 jaar is de inschatting dat er voor Staedion geen ruimte resteert en dat er derhalve geen gebruik kan worden gemaakt van deze faciliteit. Aangezien de inschatting is dat er geen gebruik kan worden gemaakt van de faciliteit is er geen latente belastingvordering gevormd (contante waarde bedraagt nihil).

7. Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de compensabele verliezen. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen contante waarde verantwoord. De fiscaal verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2021 nihil (2020: € 177,9 miljoen) als gevolg van (gedeeltelijke) verliesverrekening en aanpassing van de fiscale onderhoudsvoorziening (zie toelichting bij de voorziening latente belastingverplichtingen). De latente belastingvordering is daarom in zijn geheel vrijgevallen (2020: € 44,5 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt nihil (2020: € 40,7 miljoen).

8. Vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 3.946 miljoen (2020: € 3.854 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 6.672 miljoen (2020: € 5.454 miljoen). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 703,4 miljoen (2020: € 400,2 miljoen). Staedion heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering. Daarnaast heeft Staedion voor eventuele verkoopwinsten het voornemen om een herinvesteringsreserve te vormen, welke fiscaal zal worden afgeboekt op gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal er ook hier geen fiscale afwikkeling plaatsvinden.

9. Leningen- en derivatenportefeuille

De fiscale boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1.961 miljoen (2020: € 1.865 miljoen). De commerciële boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1.960 miljoen (2020: € 1.863 miljoen). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 0,13 miljoen (2020: € 0,45 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingverplichting bedraagt € 0,7 miljoen (2020: € 1,1 miljoen). De gemiddelde looptijd bedraagt 17 jaar.

10. Fiscale onderhoudsvoorziening

Voor fiscale doeleinden is – mede op basis van het zogenaamde Baksteenarrest – een onderhoudsvoorziening gevormd in de aangifte vennootschapsbelasting. De hoogte van deze onderhoudsvoorziening bedraagt ultimo 2021 € 116,3 miljoen (2020: € 314,4 miljoen). Commercieel bestaat deze onderhoudsvoorziening niet. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 30,05 miljoen (2020: € 78,6 miljoen). De contante waarde van de latentie bedraagt € 27,0 miljoen (2020: € 62,6 miljoen), waarbij als looptijd de gemiddelde cyclus van de betreffende werksoorten – waarvoor de voorziening is gevormd – is gehanteerd. De forse daling van de fiscale onderhoudsvoorziening en de daarmee samenhangende latente belastingverplichting zal hierna verder worden toegelicht.

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

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

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

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Staedion een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de verslagjaren tot en met 2021 door de Belastingdienst zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

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

Ultimo 2021 heeft Staedion de aangiften vennootschapsbelasting tot en met het boekjaar 2016 ingediend. Tevens is er voor deze jaren een definitieve aanslag ontvangen. In maart 2022 is de aangifte vennootschapsbelasting 2017 ingediend. De aangiften over de boekjaren 2018 tot en met 2021 dienen nog te worden opgesteld en ingediend. Zo lang deze aangiften niet zijn ingediend is er onzekerheid over de ingenomen standpunten en de fiscale resultaten over de boekjaren. Doordat de fiscale posities in de jaarrekeningen van Staedion over deze boekjaren wel zijn berekend en bepaald én doordat Staedion van mening is dat zij pleitbare standpunten inneemt in haar fiscale posities (en aangiften), vindt Staedion deze onzekerheid op dit moment acceptabel. De komende twee boekjaren wil Staedion gebruiken om haar achterstand met het opstellen en indienen van de aangiften vennootschapsbelasting in te lopen. Voor het boekjaar 2022 streeft Staedion ernaar om de aangiften over de boekjaren 2017 tot en met 2019 in te dienen.

17. Voorziening deelnemingen	2021	2020
Voorziening deelnemingen	-	54
Saldo	-	54

Voor een toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost 'Voorziening deelnemingen' wordt verwezen naar toelichting 5.1 'Deelnemingen'.

18. Overige voorzieningen	Energielevering	Jubilea	Reorganisatie	Loopbaanontwikkeling	Overige	Totaal
Stand per 1 januari 2021	1.653	477	-	1.075	350	3.555
Mutaties in het boekjaar:						
Onttrekkingen	-	-49	-44	-107	-37	-237
Dotatie/vrijval resultaat	-	66	533	142	-213	528
Stand per 31 december 2021	1.653	494	489	1.110	100	3.846

Energielevering

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

Jubileumvoorziening

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

Reorganisatievoorziening

Ter dekking van de verwachte kosten van reorganisatie heeft Staedion een voorziening gevormd. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde. Het bedrag van de voorziening heeft een looptijd van korter dan 1 jaar.

Loopbaanontwikkeling en overige voorziening

De voorziening loopbaanontwikkeling en de overige voorziening hebben een looptijd langer dan 1 jaar.

Langlopende schulden

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

19. Schulden/leningen kredietinstellingen	2021
Langlopend deel per 1 januari 2021	1.725.433
Aflossingsverplichtingen 2021 opgenomen onder kortlopende schulden	137.713
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.604
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924
Saldo per 1 januari 2021	1.868.674
Ontvangen nieuwe leningen	240.000
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.456
Aflossingen	-137.713
Saldo per 31 december 2021	1.965.581
Aflossingsverplichtingen 2022 opgenomen onder kortlopende schulden	-139.773
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.456
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-924
Langlopend deel per 31 december 2021	1.820.428
	2021
Oorspronkelijke leningsbedrag	1.857.502
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	34.927
Disagio overgenomen bestaande leningen	97.837
	1.990.266
Cumulatieve aflossingen	-24.685
Saldo	1.965.581

Het saldo van het oorspronkelijke leningsbedrag en de cumulatieve aflossingen is gelijk aan het nominale bedrag dat ultimo 2021 uitstaat bij tegenpartijen. De cumulatieve aflossingen hebben betrekking op annuïtaire leningsovereenkomsten waarbij reeds een deel van het oorspronkelijke leningsbedrag is afgelost. De marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen heeft betrekking op de herstructurering van de (derivaten)portefeuille in het verleden. Deze kosten worden afgeschreven over de (resterende) looptijd van de contracten. Hetzelfde geldt voor het disagio van de overgenomen bestaande leningen met betrekking tot de transactie met Vestia waarbij reeds bestaande leningen met een hogere couponrente zijn overgenomen dan de rentepercentages op het moment van overname.

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

Looptijd van:	2021
< 1 jaar	145.153
1-5 jaar	351.437
> 5 jaar	1.468.991
Totaal	1.965.581

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden leningen kredietinstellingen
Vastrentende leningen	1.220.256
Variabel rentende leningen	295.000
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	34.927
Disagio overgenomen bestaande leningen	97.837
Basisrenteleningen	317.561
Stand per 31 december 2021	1.965.581

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,01% (2020: 2,19%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,78% (2020: 3,01%).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen nihil en 48 basispunten. Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparaagraaf 'Renterisico' van de toelichting 'Financiële instrumenten'.

De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage op de Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,31%.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn, op twee uitzonderingen na (6-maands Euribor), gebaseerd op de 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van - 10 tot en met + 92 punten (met een gewogen gemiddelde opslag van 0,31%) boven Euribor. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 250 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen per jaar ultimo bedraagt € 1.808 miljoen (2020: € 1.730 miljoen).

Over het boekjaar 2021 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 13,5 miljoen (2020: € 13,3 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 35,6 miljoen (2020: € 33,1 miljoen) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 2,78% (2020: 3,01%).

In 2011 is een aantal renteswaps verlengd, overgedragen aan een andere financiële instelling en ingebracht in een bestaande lening. De negatieve marktwaarde van de swaps bedroeg per datum van overdracht € 44,2 miljoen. Door de inbreng van deze negatieve marktwaarde in de lening is de te betalen rente op de lening boven marktconform niveau. Dit verschil zal over de volledige looptijd ten gunste van het resultaat worden gebracht. Derhalve is de geamortiseerde kostprijs van de lening per 31 december 2021 € 34,9 miljoen hoger dan de nominale waarde.

In 2020 heeft Staedion het vastgoedbezit in de gemeente Pijnacker-Nootdorp van woningcorporatie Vestia overgenomen door middel van een activa/passiva transactie. Het vastgoedbezit is op 2 november 2020 getransporteerd met een marktwaarde in verhuurde staat van € 227,1 miljoen. Een equivalent aan marktwaarde van leningen is tevens overgenomen. De nominale waarde van deze leningen bedraagt € 122,1 miljoen. Oorspronkelijk zijn er 23 leningen overgenomen. Vier van deze leningen, met een totale nominale hoofdsom van € 10.448, zijn inmiddels afgelost. De resterende 19 leningen hebben een restant looptijd van 6 tot 37 jaar en kennen een gemiddeld rentepercentage van 4,16%. Het disagio ultimo 2021 bedraagt € 97,8 miljoen en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de leningen.

In december 2020 heeft Staedion Vastgoed Holding een commerciële 'stand-by' faciliteit van maximaal € 11 miljoen afgesloten met Handelsbanken. Er kan tot uiterlijk 31 juli 2022 worden 'getrokken' uit de faciliteit. Over het 'ongetrokken' deel wordt een bereidstellingsprovisie betaald van 35 basispunten. De beëindigingsdatum van het 'getrokken' deel van de lening is 31 december 2030. Ultimo 2021 is geen gebruik gemaakt van de faciliteit. De niet-DAEB-tak van Staedion heeft in december 2021 een commerciële financiering afgesloten bij Handelsbanken ad € 25 miljoen. De lening kent een duur en rentevaste periode van 10 jaar. In beginsel wordt er niet tussentijds afgelost en is er sprake van volledige terugbetaling op de einddatum. Per 31 december 2021 bedroeg het schuldrestant € 25 miljoen.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd (duration) van de leningenportefeuille, inclusief derivaten, bedraagt ultimo boekjaar 16,3 jaar (2020: 16,5 jaar).

Convenanten

Gedurende 2021 zijn geen convenanten verbonden geweest aan de leningenportefeuille.

20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Stand per 1 januari	39.244	36.062
Mutaties in het boekjaar		
Vermindering als gevolg van terugkoop	-1.273	-1.148
Waardemutatie terugkoopverplichting	5.207	4.330
Stand per 31 december	43.178	39.244

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben een looptijd van langer dan 5 jaar. Staedion had uit hoofde van de regeling Beterkoop een terugkoopverplichting inzake 236 woningen. De terugkoopverplichting betreft de inschatting van de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Het effect van de reële waardeontwikkeling wordt jaarlijks bepaald. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2021 betrekking op 167 woningen (2020: 173 woningen).

21. Overige schulden	Claims en geschillen	Waarborgsommen	Totaal
Stand per 1 januari 2021	324	1.237	1.561
Mutaties in het boekjaar			
Aflossing	-	-	-
Vrijval/dotatie	-	147	147
Ontvangsten	-4	-246	-250
Saldo	-4	-99	-103
Overige schulden	320	1.138	1.458
Af: Kortlopend deel per 31 december 2021	-	-	-
Langlopend deel per 31 december 2021	320	1.138	1.458
Looptijd van			
	2021	2020	
Korter dan 1 jaar	-	-	
Tussen 1 en 5 jaar	1.458	1.561	

Kortlopende schulden

22. Schulden aan overheid	2021	2020
Belastingen	-22	46
Overige	189	16
Totaal	167	62

Onder de schulden aan overheid zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan 1 jaar.

23. Schulden aan kredietinstellingen	2021	2020
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	139.773	137.713
Totaal	139.733	137.713

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2021 € 25 miljoen (2020: € 25 miljoen). De faciliteit betreft een niet-gecommitteerde faciliteit, waarbij bij gebruikmaking een rentetarief geldt van 1-maands Euribor plus 205 basispunten. Hier wordt slechts incidenteel gebruik van gemaakt. Per 31 december 2021 bedraagt de schuld € 0,0 miljoen (2020: € 0,0 miljoen).

24. Schulden aan leveranciers	2021	2020
Leveranciers, aannemers e.a.	8.086	4.247
Totaal	8.086	4.247

Onder de schulden aan leveranciers zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan 1 jaar.

25. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2021	2020
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	333	274
Totaal	333	274

Onder de schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan 1 jaar.

26. Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	2021	2020
Omzetbelasting	11.456	10.187
Loonheffing	746	855
Schulden ter zake van pensioenen	372	7
Totaal	12.574	11.049

Onder de belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan 1 jaar.

27. Overige schulden en overlopende passiva	2021	2020
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924	924
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.456	4.604
Niet vervallen rente	15.407	15.810
Niet vervallen renteswaps	4.041	4.265
Nog te betalen stichtingskosten	3.702	3.739
Vooruitontvangen huren	4.791	5.265
Te verrekenen servicekosten	1.357	1.077
Aanspraken verlof- en vakantie uren	1.000	992
Nog te betalen bedragen	7.309	6.249
Overige	28	480
Totaal	43.015	43.405

Onder de overlopende passiva zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

28. Financiële instrumenten

Algemeen

Staedion maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Staedion blootstellen aan reële waarde-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft Staedion een beleid opgesteld, inclusief een stelsel van limieten en procedures om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Staedion te beperken.

Staedion zet afgeleide financiële instrumenten in, waaronder interest rate swaps, om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

Kredietrisico

Staedion loopt kredietrisico over vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Staedion loopt bedraagt € 104,9 miljoen, bestaande uit leningen aan en vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen ad € 0,5 miljoen, huurdebiteuren ad € 3,4 miljoen, overige vorderingen ad € 58,0 miljoen en liquide middelen ad € 43,0 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

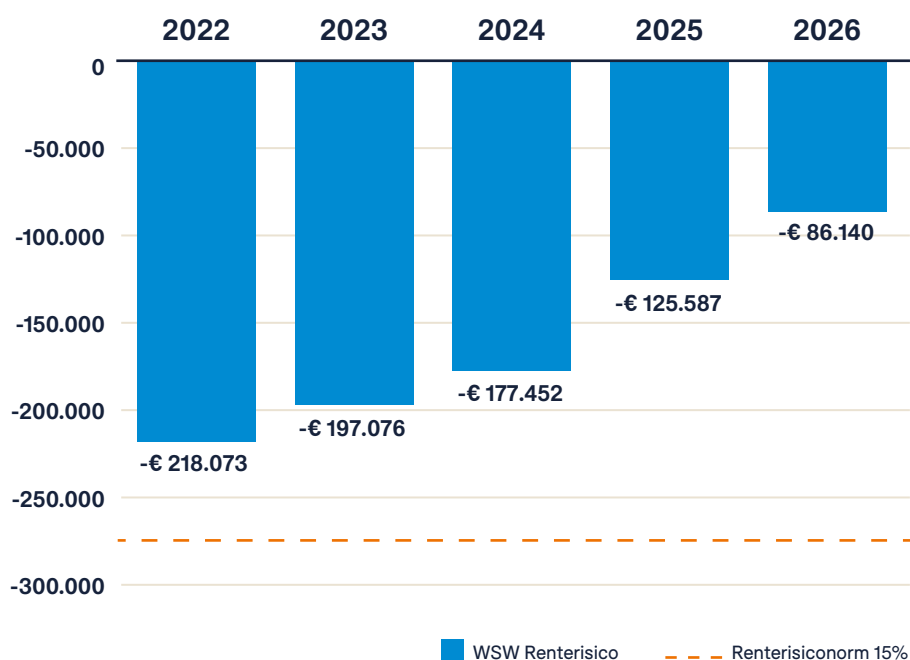
- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 3,4 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.
- De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal (langlopend en kortlopend) € 0,5 miljoen en hebben betrekking op meerdere deelnemingen. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar 5.2 'Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen'.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken die volgens Moody's, Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.
- De onder de overige vorderingen (zie toelichting 5.4 'Overige vorderingen') opgenomen margin-call deposito ad € 57,25 miljoen is gestort bij een bank die volgens Moody's, Fitch en/of Standard & Poors een rating heeft van ten minste A.

Renterisico en kasstroomrisico

Staedion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele rente-afspraken loopt Staedion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Over de vastrentende vorderingen en schulden loopt Staedion risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Staedion rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Het rente- en looptijdenbeleid van Staedion is erop gericht om jaarlijks niet meer dan 15% renterisico, inclusief herfinanciering, te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de gehele sector is eveneens 15% van de restanthoofdsom van de leningen (inclusief derivaten), bij aanvang van het jaar. Het renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- Het totaal van de schuldrestanten:
 - van leningen die vervallen in de betreffende periode en die niet effectief afgedekt zijn met rentederivaten
 - van onafgedekte variabel rentende leningen die uitstaan aan het einde van de periode
 - van leningen die een onafgedekte integrale renteherziening kennen in de periode.
- Gedeeld door totaal schuldrestant van alle leningen aan het begin van de meetperiode
- Variabele hoofdsomleningen worden voor de volledige omvang meegenomen, tenzij deze zijn aangetrokken als liquiditeitsbuffer voor derivaten
- Spreadherzieningen van de basisrenteleningen worden voor de helft meegenomen.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit (bedragen in duizenden euro's):



Uit de bovenstaande figuur blijkt dat het renterisico in geen enkel jaar de norm van € 274.923.000 overschrijdt. We monitoren het renterisico om overschrijdingen te voorkomen.

Staedion loopt renterisico als gevolg van de volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven (bedragen in duizenden euro's):

	2021	2020
< 1 jaar	218.073	202.713
1 - 3 jaar	374.528	415.149
3 - 5 jaren	211.727	283.039
> 5 jaren	1.781.722	1.582.862
Totaal	2.586.050	2.483.763

De wijzigingen in marktwaarde (o.b.v. discontinuïteit) van renteswaps, waarop kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast en de in de winst- en verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

	Wijziging in marktwaarde sinds eerste verwerking
x € 1.000	
Renteswaps in een hedgerelatie	- 120.870
Effectieve deel van de hedgerelatie	- 120.870
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	-
In de winst- en verliesrekening 2021 verwerkte ineffectiviteit	-

Financieringsbeleid

Het beleid van de toegelaten instelling is om haar financieringen zoveel mogelijk aan te trekken met vastrentende leningen en tevens te zorgen voor een evenwichtige spreiding van het renterisico in de tijd. In 2021 is dit beleid gevolgd.

Afgeleide instrumenten

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

Tegenpartij	Hoofdsom (in x miljoen)	Startdatum	Einddatum	Rente betalen	Rente ontvangen	Hedge- relatie	Marktwaarde (in x miljoen)
ABN AMRO	€ 80,0						€ -52,54
1	€ 25,0	01-09-2010	03-09-2035	5,159	3M Euribor	Ja	€ -16,26
2	€ 30,0	01-12-2010	03-12-2040	4,613	3M Euribor	Ja	€ -22,46
3	€ 20,0	01-07-2010	01-07-2027	4,832	3M Euribor	Ja	€ -5,79
4	€ 5,0	01-07-2011	01-07-2061	4,778	3M Euribor	Ja	€ -8,03
BNG	€ 150,0						€ -64,43
5	€ 20,0	04-05-2009	02-05-2029	4,289	3M Euribor	Ja	€ -6,66
6	€ 20,0	01-10-2009	01-10-2024	4,287	3M Euribor	Ja	€ -2,72
7	€ 30,0	02-06-2008	01-06-2023	4,854	3M Euribor	Ja	€ -3,12
8	€ 50,0	01-11-2011	01-11-2052	3,855	3M Euribor	Ja	€ -48,96
9	€ 10,0	03-11-2008	01-11-2023	4,160	3M Euribor	Ja	€ -0,91
10	€ 10,0	01-09-2009	01-09-2022	5,119	3M Euribor	Ja	€ -0,55
11	€ 10,0	01-07-2009	01-07-2024	4,769	3M Euribor	Ja	€ -1,51
ING	€ 20,0						€ -3,90
12	€ 20,0	01-10-2010	01-10-2025	4,743	3M Euribor	Ja	€ -3,90
Totaal	€ 250,0						€ -120,87

Valutarisico

Staedion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

Staedion heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

Staedion bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Staedion loopt significante liquiditeitsrisico's uit hoofde van voorwaarden verbonden aan afgeleide financiële instrumenten, te weten renteswaps. Renteswaps zijn aangegaan ter dekking van het renterisico op variabel rentende leningen. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden van hedge accounting, wordt de hedgerelatie verwerkt overeenkomstig de regels van kostprijs-hedge-accounting.

Met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten is met ABN AMRO Bank N.V. een Credit Support Annex (CSA) gesloten. Dit betekent dat er sprake is van een onderpandverplichting (een zogenaamde margin call-verplichting) op het moment dat de marktwaarde lager is dan € 5 miljoen. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2021 € 57,25 miljoen. Deze onderpandverplichting is bij ABN AMRO Bank N.V. gestort. De reële waarde van de derivatenportefeuille bedraagt € 47,6 miljoen, de marktwaarde op basis van discontinuïteit € 52,6 miljoen.

Een daling van de marktwaarde van de gerelateerde financiële instrumenten onder dit bedrag heeft derhalve geen verder effect op de te storten onderpandverplichting. Dit totale bedrag van € 59,25 miljoen is bij ABN AMRO Bank N.V. gestort. Van dit bedrag is € 57,25 miljoen geplaatst op een geblokkeerde rekening (i.e. de margin call). De resterende

€ 2 miljoen zijn geplaatst op een rekening courant waarop verder geen transacties plaatsvinden. Deze rekening is bewust gesepareerd van Staedion's operationele rekening couranten. Een renteschok van 200 basispunten heeft derhalve een impact van € 0,0 miljoen. Staedion voldoet ultimo 2021 derhalve aan de stresstest in de genoemde beleidsregels.

Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien de bank en Staedion op het moment van herziening van de kredietopslag geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient Staedion het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. Ultimo 2021 bedraagt de basispuntgevoeligheid van het CSA-deel (ABN AMRO) van de derivatenportefeuille € 0,16 miljoen. De basispuntgevoeligheid van het niet-CSA-deel van de derivatenportefeuille bedraagt € 0,26 miljoen. Hiermee bedraagt de totale basispuntgevoeligheid van de derivatenportefeuille € 0,42 miljoen.

Concentratie liquiditeitsrisico

Staedion zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen.

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	2021	2020
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	816.908	748.593
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	797.909	823.937
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	203.000	143.000
Collegiale financiering	15.000	15.000
Stand per 31 december	1.832.817	1.730.530
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	34.927	35.851
Disagio overgenomen bestaande leningen	97.837	102.293
Totaal	1.965.581	1.868.674

De marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen heeft betrekking op de herstructurering van de (derivaten)portefeuille in het verleden. Deze kosten worden afgeschreven over de (resterende) looptijd van de contracten.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij-risico is geconcentreerd bij BNG en NWB. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Eind 2017 heeft Staedion een collegiale financiering afgesloten met woningcorporatie Vestia. Deze lening is begin 2018 ingegaan en heeft een looptijd van 4 jaar. De lening is afgesloten tegen marktconforme condities en valt onder de borging van het WSW.

Mitigerende maatregelen

Staedion ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn, middels een overeengekomen kredietfaciliteit, om de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Staedion over de volgende kredietruimte:

- Een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 25 miljoen. De te betalen rente bedraagt 1- maands Euribor plus 205 basispunten (2020: 1- maands Euribor plus 220 basispunten).
- Een commerciële 'stand-by' faciliteit van Staedion Vastgoed Holding van maximaal € 11 miljoen afgesloten met Handelsbanken. Er kan tot uiterlijk 31 juli 2022 worden 'getrokken' uit de faciliteit. Over het 'ongetrokken' deel wordt een bereidstellingsprovisie betaald van 35 basispunten. De beëindigingsdatum van het 'getrokken' deel van de lening is 31 december 2030. Ultimo 2021 is er geen gebruik gemaakt van de faciliteit.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals voorderingen, liquide middelen, verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, overige langlopende schulden en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2021 € 2.601 miljoen (2020: € 2.750 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (inclusief interestderivaten), gebaseerd op actuele marktrente (gebaseerd op de 6-maands Euribor) plus actuele kredietopslag. De marktwaarde van de leningenportefeuille (inclusief interestderivaten) op basis van discontinuïteit (excl. actuele kredietopslag) bedraagt € 2.678 miljoen (2020: € 2.837 miljoen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 1.833 miljoen (2020: € 1.731 miljoen).

De reële waarde (met kredietopslag) van de afgeleide financiële instrumenten in een hedgerelatie bedraagt per 31 december 2021 € -/- 108 miljoen (2020: € -/- 138 miljoen). De marktwaarde zonder kredietopslag (o.b.v. discontinuïteit) bedraagt ultimo 2021 € -/- 121 miljoen (2020: € -/- 157 miljoen).

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente.

Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 15,4 jaar (2020: 15,6 jaar) en inclusief afgeleide instrumenten 16,3 jaar (2020: 16,5 jaar).

Rentederivaten

Staedion heeft haar renterisico's afgedekt door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten. Dit betreft 12 payer renteswaps ('plain vanilla'). De resterende looptijd bedraagt <1 tot 39 jaar (jaar 2022-2061).

Ultimo 2021 heeft Staedion voor € 250 miljoen aan renteswaps met een totale reële waarde (met kredietopslag) van € -/- 108 miljoen en een marktwaarde zonder kredietopslag (o.b.v. discontinuïteit) van € -/- 121 miljoen. Alle derivaten betreffen plain vanilla interest rate swaps waarbij Staedion een vaste rente betaalt van 3,855% tot 5,159% en een variabele rente, gebaseerd op Euribor, ontvangt.

29. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Verhuurderheffing

Over 2021 is de verhuurderheffing wettelijk vastgesteld op 0,526% van de WOZ-waarde van de woningen. Het tarief wordt in 2022 verlaagd tot 0,332%. In het regeerakkoord dat eind 2021 is afgesloten is opgenomen dat de verhuurderheffing in 2023 volledig wordt afgeschaft.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot € 752,33 per maand), verminderd met 50 maal de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. Voor de WOZ-waarde per object wordt maximaal € 315.000 ingerekend. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Aw voor de jaren 2022 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Aw heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen. Voor de toegelaten instellingen betekent dit een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2021 aan de corporatiesector geen heffing voor saneringssteun opgelegd (2020: nihil). Tevens is aangegeven dat corporaties geen rekening dienen te houden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2022 tot en met 2026. Hiervoor in de plaats komt in feite de obligoheffing WSW (zie volgende pagina).

Leaseverplichting

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangaan ter zake van operationele leasing. De operationele leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst- en verliesrekening verwerkt. De verplichtingen die hieruit voortvloeien van de op 31 december 2021 in gebruik zijnde voertuigen bedragen voor 2021 € 1,3 miljoen (2020: € 1,0 miljoen).

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Leasing	2021
Niet langer dan 1 jaar	0,6
Tussen 1 en 5 jaar	0,7
Langer dan 5 jaar	0,0
Totaal	1,3

Het bedrag van leasebetalingen dat is verwerkt als last in 2021 bedraagt € 0,6 miljoen (2020: € 0,5 miljoen).

Contracten licenties

Er zijn contracten inzake licenties ICT en bedrijfsmiddelen afgesloten tot een verplichting van circa € 3,6 miljoen (2020 : € 2,6 miljoen). De meeste licenties kennen een looptijd van < 1 jaar en/of zijn maandelijks en jaarlijks opzegbaar.

Licenties	2021
Niet langer dan 1 jaar	1,9
Tussen 1 en 5 jaar	1,7
Langer dan 5 jaar	0,0
Totaal	3,6

Garanties

De door Staedion ten behoeve van derden afgegeven garanties bedragen per 31 december 2021 circa € 1,1 miljoen (2020: € 1,1 miljoen).

Wet ketenaansprakelijkheid

Staedion is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Staedion kan worden aangesproken is geschat op nihil (2020: nihil).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 92,4 miljoen (2020: € 17,2 miljoen). Grote nieuwbouwprojecten die hieronder vallen zijn: Pegasus (€ 44,8 miljoen), Wenckebach Nieuwbouw (€ 21,3 miljoen) en Betje Wolffstraat (€ 15,8 miljoen).

Onderhoudsprojecten

Met betrekking tot deze projecten zijn er reeds verplichtingen aangegaan voor € 45,0 miljoen (2020: € 25,3 miljoen). Hiervan bestaat € 38,2 miljoen uit projecten met betrekking tot groot onderhoud.

Aansprakelijkheidsverplichting

Staedion draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. Daarnaast is Staedion commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

Claims

Tegen Staedion zijn claims ingediend die door haar worden betwist. Tevens heeft Staedion een claim aanhangig gemaakt in verband met een niet door een afnemer nagekomen transactie. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt mede op grond van ingewonnen juridisch advies aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zullen hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Sinds 2021 is de obligoverplichting gewijzigd, als gevolg van de invoering van WSW's vernieuwde Strategisch Programma. Het vernieuwde Startegisch Programma kent een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen.

De obligoverplichting is onder te verdelen in een 'jaarlijks obligo' (= obligoheffing) en een 'gecommitteerd obligo' (= obligolening).

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is.

Gecommitteerd obligo

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De obligolening wordt aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd.

Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast. Staedion heeft in 2021 een obligolening afgesloten bij NWB voor € 45,3 miljoen. Ultimo 2021 was er niets getrokken op de obligolening.

Erfpacht

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,2 miljoen per jaar (2020: € 0,2 miljoen). Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het deel van € 163.000 eeuwigdurend zonder einddatum. De contracten met einddatum hebben een verplichting op 31 december 2021 van € 0,7 miljoen.

Erfpachtverplichtingen	2021
Niet langer dan 1 jaar	0,0
Tussen 1 en 5 jaar	0,1
Langer dan 5 jaar	0,6
Totaal	0,7

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(In duizenden euro's)

30. Huuropbrengsten	2021	2020
Netto huur	272.858	262.262
Af: Huurderving wegens leegstand	6.167	5.622
Totaal	266.691	256.640
Huurderving in % van de netto huur	2,26%	2,14%
Huurachterstand in % van de netto huur	3,05%	3,71%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. In februari 2021 is een motie aangenomen waardoor er in 2021 sprake was van een huurbefriezing. De huur van de sociale zelfstandige woningen mocht hierdoor niet stijgen. In 2021 gold ook de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Huurder van een sociale huurwoning waarvan de huur te hoog was in relatie tot het inkomen, konden een verlaging van de huur krijgen. De gerealiseerde huursomstijging volgens de wettelijke huursombenadering over 2021 is -0,01%. De eenmalige huurverlaging is niet meegerekend voor de huursombenadering. De gerealiseerde totale huurstijging van de sociale woningen over 2021, inclusief huurharmonisatie en de eenmalige huurverlaging, is -0,07%.

Netto huur per gemeente

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2021	2020
Delft	1.025	982
Leidschendam-Voorburg	472	467
Pijnacker-Nootdorp	13.229	5.022
Rijswijk	882	1.150
Den Haag	250.411	248.348
Westland	672	671
Totaal	266.691	256.640

Netto huur per bezit

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2021	2020
Zelfstandige wooneenheden	248.720	236.184
Onzelfstandige wooneenheden	5.508	6.172
Bedrijfsruimtes	9.284	10.764
Parkeergelegenheid	2.585	2.861
Overige eenheden	594	659
Totaal	266.691	256.640

31. Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
Opbrengsten servicecontracten	17.475	18.212
Totaal	17.475	18.212

32. Lasten servicecontracten	2021	2020
Lasten servicecontracten	17.070	16.403
Toegerekende organisatiekosten	856	914
Totaal	17.926	17.317

De afname van de opbrengsten servicecontracten en de toename van de lasten servicecontracten wordt enerzijds veroorzaakt door het realloceren van productboekingsgroepen en verplaatsen van niet-verrekenbare service contract kosten en anderzijds doordat het verbruik hoger lag als gevolg van het vele thuiswerken door huurders.

33. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2021	2020
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	144	170
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.965	813
Toegerekende organisatiekosten	14.717	13.687
Totaal	18.826	14.670

34. Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
Planmatig onderhoud	37.959	37.664
Mutatieonderhoud	19.212	17.986
Reparatie-/klachtenonderhoud	19.644	17.841
Toegerekende organisatiekosten	17.439	19.398
Totaal	94.254	92.889

De onderhoudslasten zijn ten opzichte van 2020 toegenomen met € 1,4 miljoen. De toename wordt enerzijds veroorzaakt door een toename op mutatieonderhoud en reparatie-/klachtenonderhoud als gevolg van meer renovaties (inhaalslag door corona) en meer verhuringen dan in 2020. Anderzijds worden meer personeelskosten geactiveerd op projecten en minder bedrijfskosten toegerekend, wat zorgt voor een afname in de toegerekende organisatiekosten.

35. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
Verhuurderheffing	30.247	28.273
Erfpacht	231	243
Zakelijke lasten	10.696	10.258
Verzekeringen	711	376
Totaal	42.158	39.150

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de uren-besteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, servicecontracten, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten.

Lonen en salarissen	2021	2020
Salarissen	23.983	23.340
Sociale lasten	3.849	3.898
Pensioenlasten	3.300	3.933
Overige personeelskosten	6.256	6.857
Totaal	37.388	38.027

In 2021 is het gemiddeld aantal fte toegenomen ten opzichte van 2020. Dit is in het onderstaande personeelsbestand uiteengezet. Dit zorgt voor een toename in de salarissen. De afname van de pensioenlasten wordt veroorzaakt doordat de VPL-premie vanaf 1 januari 2021 is komen te vervallen. De afname in de overige personeelskosten wordt veroorzaakt, doordat er in 2021 minder gebruik gemaakt is van inhuur personeel dan in 2020.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal fte bij de toegelaten instelling en haar (geconsolideerde) dochter toegelaten instellingen 416 (exclusief ingehuurd personeel) (in 2020: 405).

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal fte's) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Personeelsbestand	2021	2020
Gemiddeld aantal FTE's		
Wonen/verhuur	145	145
Onderhoud	127	123
Projectontwikkeling	14	14
Staf en financiën	64	57
Overige	66	66
Totaal	416	405

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte bieden en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkerings-overeenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds heeft een looptijd van onbepaalde tijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Indexatie geeft geen aanleiding tot premie-aanpassingen.
- Premiereductie of terugstorting vindt plaats indien en voor zover sprake is van een dekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft.
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de onderneming overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2021 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 126,0% (31 december 2020: 109,3%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 126,0% (2020: 126,6%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2021 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2020). Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

36. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2021	2020
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.208	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.041	-40
Totaal	167	-40

In 2021 is een grondpositie verkocht en verantwoord onder het verkocht vastgoed in ontwikkeling.

37. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.464	20.933
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.468	-17.528
Netto verkoopopbrengst	996	3.405
Toegerekende organisatiekosten	-179	-208
Totaal	817	3.197

38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-2	-3
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.257	-434
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	436	-22
Totaal	6.691	-459

De waardeverandering grond- en ontwikkelposities betreft de waardemutaties als gevolg van (her)taxatie van de grond- en ontwikkelposities. Zie ook de toelichting 6 'Overige voorraden'. De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie heeft betrekking op het doteren van de cumulatieve waardeverandering en de voorziening voor onrendabele investeringen.

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
DAEB-vastgoed in exploitatie	954.871	447.401
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	137.419	49.540
Totaal	1.092.290	496.941

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen), die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar toelichting 2 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie'.

40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.439	6.185
Waardeveranderingen verplichting uithoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-5.206	-4.329
Totaal	2.233	1.856

41. Opbrengsten overige activiteiten	2021	2020
Vergoedingen administratie	184	154
Overige	1.042	601
Totaal	1.226	755

42. Kosten overige activiteiten	2021	2020
Kosten overige activiteiten	1.108	2.655
Toegerekende organisatiekosten	650	503
Totaal	1.758	3.157

43. Overige organisatiekosten	2021	2020
Totale organisatiekosten	45.045	47.121
Af: toegerekende organisatiekosten servicecontracten	856	914
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	14.717	13.687
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	17.439	19.398
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	650	503
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	179	208
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	8.374	8.636
Toegerekende organisatiekosten overige	2.830	3.775
Bijdrageheffing Aw	193	193
Obligoheffing WSW	1.088	-
Kosten overige organisatiekosten	57	54
Totaal	4.168	4.022

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, servicecontracten, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. De totale organisatiekosten zijn ten opzichte van vorig jaar afgenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de dekkingen (€ 1,6 miljoen) waarvan de uren worden geactiveerd. Daarnaast is een oorzaak gelegen in de afname van de bedrijfskosten (€ 0,5 miljoen).

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.188	2.823
Totaal	3.188	2.823

Deze kosten zijn verwerkt in de toegerekende organisatiekosten.

44. Leefbaarheid	2021	2020
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	2.858	2.394
Mens gerelateerde leefbaarheid	-313	-443
Toegerekende organisatiekosten	8.374	8.636
Totaal	10.919	10.587

45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
Marktwaaardecorrectie van de vastrentende leningen	924	924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.456	759
Deposito's en spaarrekeningen	12	19
Rente Belastingdienst	108	114
Totaal	5.500	1.816

46. Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rente kredietinstellingen en payerswaps	49.298	46.715
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	1.873	2.376
Overige	669	577
Totaal	51.840	49.668

47. Belastingen

Staedion vormt samen met Staedion Vastgoed Holding B.V. en Energiek 2 B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor Staedion geldende fiscale faciliteiten.

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Mutatie latente belastingen		
Mutatie door tariefsaanpassing VPB	-676	-
Mutatie door oprenting	-534	-119
Dotatie of vrijval van		
• Afschrijvingspotentieel onroerend goed in exploitatie	-4.032	3.292
• Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-371	-284
• Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-93
• Overige voorzieningen	135	677
• Compensabele verliezen	-42.353	16.592
• Leningen- en derivatenportefeuille	324	19
• Fiscale onderhoudsvoorziening	38.919	-9.027
	-8.588	11.057
Acute belastingen		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-5.250	-
Totaal	-13.838	11.057

De berekening van de vennootschapsbelasting huidig boekjaar is als volgt:

	2021
Resultaat vóór belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	1.151.241
Bij	
Fiscaal niet-afrekbare rentelasten	24.890
Fiscaal hogere AK- en rentetoerekening aan projecten	960
Fiscaal per saldo afschrijving op (dis)agio leningen O/G	1.319
Fiscale correctie commerciële afschrijvingen	149
Fiscale correctie deel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.278
Fiscale correctie overige voorzieningen	542
Fiscaal beperkt afrekbare gemengde kosten	70
	29.208
Af	
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.098.981
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-30.924
Fiscale afschrijvingen onroerend goed in exploitatie	-3.149
Fiscaal geen waardering VOV-woningen	-2.232
Dotatie fiscale herinvesteringsreserve	-3.417
	-1.138.703
Belastbare winst over 2021	41.746
Af: te verrekenen verliezen	-20.649
Belastbaar bedrag 2021	21.097
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2021	
15,0% over € 245.000	37
25,0% over het meerdere van € 245.000	5.213
	5.250
Af: reeds voldaan op voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2021	-9.500
Te vorderen vennootschapsbelasting 2021	4.250
Belastingdruk over het fiscaal resultaat (belastbaar bedrag)	24,9%
Belastingdruk over het commercieel resultaat	0,5%

De belastbare winst wordt gedeeltelijk gecompenseerd door fiscale verliezen uit het verleden, waardoor het belastbaar bedrag over 2021 naar verwachting € 21,1 miljoen zal zijn, waarover Staedion € 5,3 miljoen aan vennootschapsbelasting 2021 verschuldigd is. Ultimo 2021 bedragen de compensabele verliezen nihil (2020: € 177,9 miljoen).

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belasting in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. De lagere effectieve belastingdruk wijkt daardoor af van het gemiddelde wettelijke belastingtarief. Tot slot wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en -verplichtingen die voortvloeien uit wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Staedion een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de Belastingdienst. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de Belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2021 en belastinglatenties, zoals opgenomen in deze jaarrekening, zullen afwijken.

48. Resultaat deelnemingen	2021	2020
Resultaat Atrium Beheer B.V.	56	532
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	-1	-1
Saldo	55	531
Resultaat Ontwikkelcombinatie Atrium C.V.	-111	-
Resultaat Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V.	-4	-5
Totaal	-60	526

49. Resultaat aandeel derden	2021	2020
Resultaat WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	81	-19
Totaal	81	-19

50. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

De in het kasstroomoverzicht verantwoorde kasstromen benaderen over het algemeen de bedragen, zoals opgenomen in de winst- en verliesrekening. Een aantal posten in de winst- en verliesrekening bevatten ook niet-kasstromen die niet terugkomen in het kasstroomoverzicht, zoals mutatie voorziening dubieuze debiteuren, de kostprijs/boekwaarde van het verkochte vastgoed, de waardeveranderingen van het vastgoed, de afschrijvingen op de materiële vaste activa, de mutatie op de latente belastingen, het resultaat deelnemingen en het resultaat aandeel derden. Tussen kosten en kasstromen kan daarbij een verschil optreden tussen moment betaling en vastlegging, wat tevens het geval is bij voorzieningen en vooruitbetaalde bedragen.

51. Transactie met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Staedion en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met Staedion. Dit betreft onder meer de relaties tussen Staedion en haar verbindingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van

middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt Staedion goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin Staedion een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties zijn op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met transacties met derden.

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder toelichting 47 bij de enkelvoudige jaarrekening.

52. Stichting Woonwagenlocaties

In 1998 hebben de Haagse corporaties het eigendom en het beheer van een aantal woonwagendstandplaatsen overgenomen van de gemeente Den Haag. De corporaties hebben het beheer en onderhoud van de standplaatsen ondergebracht in de gezamenlijke Stichting Woonwagenlocaties. Deze stichting heeft de uitvoering van het beheer (en de administratie) aan een gespecialiseerd bedrijf uitbesteed. De corporaties zijn alleen eigenaar van de standplaatsen, niet van de woonwagens. Deze zijn in eigendom van de bewoners of van de gemeente.

In 2016 heeft Vestia te kennen gegeven haar deelname aan de samenwerking te willen beëindigen. Vanaf 1 januari 2017 bestaat de samenwerking dan ook alleen uit Haag Wonen en Stichting Staedion. Het aandeel van Stichting Staedion is op basis van het aantal standplaatsen en bedraagt 57%. De bestuurders van de deelnemende corporaties vormen het bestuur. De stichting heeft geen personeel in dienst.

53. Honoraria van de onafhankelijke accountant

De volgende honoraria van de externe accountant zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Staedion, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert (ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht), een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	Accountants	Overig accountants netwerk	Totaal
In duizenden euro's	2021	2021	2021
Onderzoek van de jaarrekening	259	-	259
Andere assuranceopdrachten	64	-	64
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	323	-	323

	Accountants	Overig accountants netwerk	Totaal
In duizenden euro's	2020	2020	2020
Onderzoek van de jaarrekening	251	-	251
Andere assuranceopdrachten	36	-	36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	287	-	287

54. Gebeurtenissen na balansdatum

Afschaffing verhuurderheffing

Eind 2021 is bekend geworden dat het tarief verhuurderheffing 2022 wordt verlaagd van 0,526% naar 0,306% en begin 2022 is definitief bekend geworden dat de verhuurderheffing vanaf 2023 in zijn geheel wordt afgeschaft. In de meerjarenbegroting 2022-2031 is nog rekening gehouden met de oude tarieven.

De verlaging van het tarief verhuurderheffing 2022 is wel meegenomen in de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2021. Dit geldt echter niet voor de afschaffing vanaf 2023. Ten opzichte van de cijfers ultimo 2021 resulteert de afschaffing in een toename van de marktwaarde van circa € 214 miljoen en toename van de beleidswaarde van circa € 975 miljoen. Voor het boekjaar 2022 betekent dit dat Staedion circa € 10 miljoen minder aan verhuurderheffing verschuldigd is dan begroot (voor jaren erna gemiddeld circa € 39 miljoen per jaar). Dit zorgt echter wel voor een hogere (belastbare) winst, waardoor er ook meer vennootschapsbelasting is verschuldigd (circa 25% van verlaging verhuurderheffing). Daarnaast moet er worden opgemerkt dat de verlaging/afschaffing van de verhuurderheffing niet zonder tegenprestaties komt. Er moeten door woningcorporaties meer nieuwe woningen worden opgeleverd en woningen met energie labels E, F en G moeten voor 2028 zijn uitgefaseerd.

Verkoop deelneming Energiek 2 B.V.

In het najaar van 2021 is de verkoop van Energiek 2 B.V. gestart en naar verwachting resulteert dit in een verkooptransactie in de loop van 2022.

Gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden, Zichten (Den Haag Zuidwest)

Al enige jaren werkt Staedion samen met Heijmans Vastgoed en de gemeente Den Haag aan de verbetering van Den Haag Zuidwest en dan specifiek het gebied Dreven, Gaarden en Zichten. In 2021 is de samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Staedion en Heijmans Vastgoed. In 2021 is het projectdocument vastgesteld in het college. In het eerste tertaal van 2022 is het formele projectdocument vastgesteld in de gemeenteraad. Onderdeel van dit projectdocument is de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, Staedion en Heijmans Vastgoed. Er worden in totaal 1.750 verouderde sociale huurwoningen gesloopt en bijna 300 woningen en BOG-ruimten gerenoveerd. Daarnaast worden ongeveer 3.500 extra woningen en 21.000 m² voorzieningen en bedrijfsruimten toegevoegd. Dit doen we op een duurzame manier. We hebben veel aandacht voor kwaliteit, groen en de openbare ruimte. De komende vijf jaar moeten hiervoor bijna 900, veelal kwetsbare huishoudens, begeleid worden naar een (tijdelijke) andere woning. Een geslaagde herhuisvesting van deze huishoudens is randvoorwaardelijk voor de nieuwbouw of transformatie. In totaal moeten in vijftien jaar ruim 2.000 huishoudens verhuizen. Maar niet alles gaat gelijktijdig tegen de vlakte of wordt meteen gerenoveerd. Sommige complexen blijven nog vele jaren staan voordat zij aan de beurt komen. We gaan zorgen dat bewoners tot die tijd goed kunnen wonen. We blijven zorgdragen voor een gezond binnenklimaat, onderhoud aan de gevel, portieken en bergingsgangen. In de meerjarenbegroting 2022-2031 zijn de plannen, voor zover bekend, meegenomen de investeringskasstromen. Daarnaast zijn alle eenheden die binnen deze gebiedsontwikkeling vallen meegenomen in de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2021, in veel gevallen wel rekening houdend met achterstallig onderhoud in de betreffende complexen.

Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(In duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa

2021

2020

Vaste activa

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1	23.218	24.503
Totaal materiële vaste activa		23.218	24.503

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie	2	5.596.178	4.513.677
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2	1.044.695	895.862
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3	7.565	7.346
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	62.341	52.385
Totaal vastgoedbeleggingen		6.710.779	5.469.270

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.1	65.671	56.537
Deelnemingen	5.2	28	22
Latente belastingvorderingen	5.3	-	46.885
Overige vorderingen	5.4	57.250	59.250
Totaal financiële vaste activa		122.949	162.694

Totaal vaste activa		6.856.946	5.656.467
----------------------------	--	------------------	------------------

Vlottende activa

Vorraden

Overige voorraden	6	2.132	4.598
Totaal voorraden		2.132	4.598

Vorderingen

Huurdebiteuren	7	3.184	4.161
Overheid	8	265	75
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	14.750	11.712
Overige vorderingen	10	717	1.411
Overlopende activa	11	13.349	15.996
Totaal vorderingen		32.265	33.355

Liquide middelen	12	19.159	11.335
-------------------------	----	---------------	---------------

Totaal vlottende activa		53.556	49.288
--------------------------------	--	---------------	---------------

Totaal activa		6.910.502	5.705.755
----------------------	--	------------------	------------------

Passiva

2021

2020

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves	13	4.166.415	3.087.295
Overige wettelijke en statutaire reserves	13	2	3
Overige reserves	13	678.695	620.390
Totaal eigen vermogen		4.845.112	3.707.688

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	14	4.022	1.908
Voorziening latente belastingverplichtingen	15	25.399	63.696
Voorziening deelnemingen	16	-	54
Overige voorzieningen	17	3.746	3.205
Totaal voorzieningen		33.167	68.863

Langlopende schulden

Schulden/Leningen kredietinstellingen	18	1.820.428	1.725.433
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19	6.497	6.522
Overige schulden	20	1.418	1.459
Totaal langlopende schulden		1.828.343	1.733.414

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	21	167	62
Schulden aan kredietinstellingen	22	139.773	137.713
Schulden aan leveranciers	23	8.010	4.068
Schulden aan groepsmaatschappijen	24	684	1.840
Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	25	12.571	11.028
Overige schulden en overlopende passiva	26	42.675	41.079
Totaal kortlopende schulden		203.880	195.790

Totaal passiva		6.910.502	5.705.755
-----------------------	--	------------------	------------------

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021

(In duizenden euro's)

		2021	2020
Huuropbrengsten	28	264.698	254.057
Opbrengsten servicecontracten	29	16.211	16.801
Lasten servicecontracten	30	-17.140	-16.498
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	31	-18.604	-14.178
Lasten onderhoudsactiviteiten	32	-92.822	-91.647
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	33	-41.927	-38.983
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		110.416	109.552
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	34	3.208	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	34	-3.041	-40
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		167	-40
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35	5.979	8.671
Toegerekende organisatiekosten	35	-178	-207
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	35	-4.025	-8.144
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.776	320
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	6.319	685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	1.084.909	495.127
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	38	355	276
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.091.583	496.088
Opbrengsten overige activiteiten	39	1.048	789
Kosten overige activiteiten	40	-1.700	-3.168
Nettoresultaat overige activiteiten		-652	-2.379
Overige organisatiekosten	41	-4.150	-4.008
Leefbaarheid	42	-10.818	-10.540
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	43	5.489	1.797
Rentelasten en soortgelijke kosten	44	-51.738	-49.606
Saldo financiële baten en lasten		-46.249	-47.809
Resultaat voor belastingen		1.142.073	541.184
Belastingen	45	-13.838	11.057
Resultaat deelnemingen	46	9.189	6.781
Resultaat na belastingen		1.137.424	559.022

Toelichting behorende bij de enkelvoudige jaarrekening 2021

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 van Staedion. De financiële gegevens van Staedion zijn in de geconsolideerde jaarrekening van Staedion verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Waardering DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Beleidswaarde

Staedion heeft de bepaling van de beleidsnormen voor de beleidswaarde aangepast ten opzichte van eerdere jaren. Enerzijds is de trigger hiertoe het memo van SBR Wonen uit juli/augustus 2021 geweest, waarin nader wordt ingegaan op de bepaling van de onderhoudsnorm voor de begroting 2022/dPi 2021. De strekking van dit memo is dat de onderhoudscomponent binnen de verbeter-/renovatieprojecten ook dient te worden meegenomen in de onderhoudsnorm. Anderzijds was er de wens om meer differentiatie van de onderhouds- en beheernorm toe te passen, om zodoende een betere beleidswaarde op complexniveau te krijgen. Tot op heden werden de normen binnen Staedion namelijk nog bepaald op portefeuilleniveau, waardoor elk complex dezelfde (generieke) norm heeft gekregen.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

Herclassificatie 'niet-verrekenbare servicecontractkosten'

Als gevolg van het nader analyseren van de categorieën 'Opbrengsten servicecontracten' en de 'Lasten servicecontracten' is de volgende presentatiewijziging doorgevoerd:

- Herclassificatie van de 'niet-verrekenbare servicecontractkosten' van de categorie 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' naar 'Lasten servicecontracten'.

De presentatiewijziging is retrospectief in de jaarrekening verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers zijn aangepast. In de vergelijkende cijfers van de winst- en verliesrekening is € 1,512 miljoen aan kosten verplaatst van 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' naar 'Lasten servicecontracten'.

Herclassificatie 'bijdrageheffing Aw'

Op basis van de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021' is de volgende presentatiewijziging doorgevoerd:

- Herclassificatie van de 'bijdrageheffing Aw' van de categorie 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' naar 'Overige organisatiekosten'.

De presentatiewijziging is retrospectief in de jaarrekening verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers zijn aangepast. In de vergelijkende cijfers van de winst- en verliesrekening is € 193 duizend aan kosten verplaatst van 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' naar 'Overige organisatiekosten'.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die van de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van Staedion in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Staedion en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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

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

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak, zoals opgenomen in de gescheiden balans, omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak. De activiteiten in de niet-DAEB-tak bestaan voornamelijk uit het verhuren van geliberaliseerde huurwoningen, bedrijfsonroerendgoed en parkeerplaatsen. Daarnaast is in de niet-DAEB-tak het resultaat van de deelnemingen opgenomen. In de balans volgt Staedion waar mogelijk de scheiding DAEB- en niet-DAEB-tak overeenkomstig de registratie (vanuit het goedgekeurde scheidingsplan) van het vastgoed. Dit is met name het geval voor vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en voorraden. Bij de andere vorderingen en schulden wordt gekeken naar de opbouw van de post om de scheiding te bepalen. Dit geldt voor bijvoorbeeld huurdebiteuren, overlopende activa, voorzieningen en schulden. Waar de opbouw geen uitsluitsel geeft over DAEB- of niet-DAEB-scheiding en aangenomen kan worden dat een post voor zowel de DAEB- als niet-DAEB-tak bestemd is wordt

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

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

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

Toelichting op de balansposten

(In duizenden euro's)

Activa

Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari 2021			
Verkrijgingsprijzen	22.832	14.147	36.979
Cumulatieve afschrijvingen	-6.422	-6.054	-12.476
Boekwaarde	16.410	8.093	24.503
Mutaties in het boekjaar			
Investeringsen	300	1.669	1.969
Desinvesteringsen	-82	-1.457	-1.539
In ontwikkeling	-	16	16
Afschrijvingen	-679	-2.509	-3.188
Afschrijvingen desinvesteringsen	-	1.457	1.457
Saldo	-461	-824	-1.285
Stand per 31 december 2021			
Verkrijgingsprijzen	23.050	14.375	37.425
Cumulatieve afschrijvingen	-7.101	-7.106	-14.207
Boekwaarde	15.949	7.269	23.218

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2021 DAEB	2021 Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2021		
Aanschafprijs	1.946.193	508.349
Cumulatieve waardeveranderingen	2.567.484	387.513
Marktwaaarde	4.513.677	895.862
Mutaties in het boekjaar		
Investeringsen in vastgoed in exploitatie	75.371	11.295
Aankopen vastgoed in exploitatie	1.060	9.373
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	63.019	2.908
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-10.653	-1.676
Van niet-DAEB naar DAEB	-	-
Waardeveranderingen	959.736	130.179
Desinvesteringen vanwege verbeteringen	-4.865	-388
Desinvesteringen vanwege verkoop	-1.167	-2.858
Saldo	1.082.501	148.833
Stand per 31 december 2021		
Aanschafprijs	2.065.511	521.965
Cumulatieve waardeveranderingen	3.530.667	522.730
Marktwaaarde	5.596.178	1.044.695

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021
Stand per 1 januari 2021	
Contractprijs (verkochte woningen)	4.418
Cumulatieve waardeveranderingen	2.928
Boekwaarde per 1 januari 2021	7.346
Mutaties in het boekjaar	
Investeringsen	-
Desinvesteringen	-962
Waardeveranderingen	1.181
Saldo	219
Stand per 31 december 2021	
Contractprijs (verkochte woningen)	3.456
Cumulatieve waardeveranderingen	4.109
Boekwaarde per 31 december 2021	7.565

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2021
---	-------------

Stand per 1 januari 2021

Aanschafprijs	70.666
Cumulatieve waardeveranderingen	-18.281
Boekwaarde	52.385
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.908
Boekwaarde onder aftrek van de voorzieningen	50.477

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	47.523
Waardeveranderingen	16.031
Overboeking van grondposities	-
Overboeking van DAEB-bezit	10.653
Overboeking van niet-DAEB-bezit	1.676
Overboeking naar DAEB-bezit	-63.019
Overboeking naar niet-DAEB-bezit	-2.908
Saldo	9.956

Stand per 31 december 2021

Aanschafprijs	64.591
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.250
Boekwaarde	62.341
Opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-4.022
Boekwaarde onder aftrek van de voorzieningen	58.319

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari 2021	1.908
---------------------------------	--------------

Mutaties in het boekjaar

Dotatie	3.396
Vrijval	-1.083
Onttrekking	-199
Stand per 31 december 2021	4.022

5. Financiële vaste activa	5.1 Deel- nemingen in groeps- maat- schappijen	5.2 Deel- nemingen	5.3 Latente belasting- vorderingen	5.4 Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2021	56.537	22	46.885	59.250	162.694
Mutaties in het boekjaar					
Investerings/verstrekkingen	-	5	-	-	5
Tariefsaanpassing VPB	-	-	1.501	-	1.501
Oprenting	-	-	572	-	572
Vrijval/aflossing	-	-	-46.756	-2.000	-48.756
Dotatie ten gunste van het resultaat	-	-	135	-	135
Saldering met voorziening latente belastingverplingen	-	-	-2.337	-	-2.337
Resultaat deelnemingen	9.134	55	-	-	9.189
Saldo	9.134	60	-46.885	-2.000	-39.691
Mutaties voorziening op negatieve deelnemingen	-	-54	-	-	-54
Boekwaarde per 31 december 2021	65.671	28	-	57.250	122.949

5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2021	2020
Staedion Vastgoed Holding B.V.	65.671	56.537
Totaal	65.671	56.537

5.2 Deelnemingen	2021	2020
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	9	9
Atrium Beheer B.V.	8	-54
Westhaag Beheer B.V.	11	13
Saldo	28	-32
Voorziening op negatieve deelnemingen	-	54
Totaal	28	22

Voor deelneming Atrium Beheer B.V. is in het verleden een voorziening opgenomen, omdat de toegelaten instelling de feitelijke verplichting heeft Atrium Beheer B.V. (voor haar aandeel van 50%) tot betaling van haar schulden in staat te stellen. Het aandeel dat de toegelaten instelling heeft in de negatieve nettovermogenswaarde in deelneming Atrium Beheer B.V. bedraagt per 31 december 2021 nihil (2020: € 54 duizend); het verwerkte aandeel in het resultaat over het boekjaar bedraagt € 56 duizend (2020: € 532 duizend).

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in de consolidatie)		
Staedion Vastgoed Holding B.V.	Den Haag	100
Energiek 2 B.V.	Den Haag	100
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.*	Den Haag	92,13
Andere deelnemingen (niet opgenomen in de consolidatie)		
Atrium Beheer B.V.	Son en Breugel	50
Westhaag Beheer B.V.	Den Haag	50
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	Den Haag	50,5

* De entiteit is beëindigd in 2021, maar de jaarresultaten 2021 zijn wel onderdeel van de jaarrekening.

5.3 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar toelichting 5.3 'Latente belastingvorderingen' van de geconsolideerde balans.

5.4 Overige vorderingen	2021	2020
Margin-call deposito	57.250	59.250
Totaal	57.250	59.250

Voor een toelichting op de overige vorderingen wordt verwezen naar toelichting 5.4 'Overige vorderingen' van de geconsolideerde balans.

Vorraden

6. Overige voorraden	2021	2020
Kosten grond- en ontwikkelposities	3.880	6.267
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-2.227	-2.225
Saldo voorraad grondposities	1.653	4.042
Onderhoudsmaterialen	479	556
Totaal	2.132	4.598

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

De post grond- en ontwikkelposities is afgenomen ten opzichte van 2020 als gevolg van de verkoop van de grondpositie aan de Vlielandseweg in Pijnacker-Nootdorp.

Naam locatie	Gemeente
1 Spinoza	Den Haag
2 Monster-West – Slaperdijk	Westland

Vorderingen

7. Huurdebiteuren	2021	2020
Huurdebiteuren	7.903	9.022
Voorziening wegens oninbaarheid	-4.719	-4.861
Totaal	3.184	4.161

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 4,8 miljoen (2020: € 2,9 miljoen) met een looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft betalingsafspraken met huurders.

8. Overheid	2021	2020
Debiteuren overheid	265	75
Totaal	265	75

Voor een toelichting op de overheid wordt verwezen naar toelichting 8. 'Overheid' van de geconsolideerde balans.

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2021	2020
Vennootschapsbelasting	14.750	10.500
Omzetbelasting	-	1.212
Totaal	14.750	11.712

10. Overige vorderingen	2021	2020
Overige vorderingen	717	1.411
Totaal	717	1.411

11. Overlopende activa	2021	2020
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	12.895	14.767
Overige	454	1.229
Totaal	13.349	15.996

Voor een toelichting op de looptijd wordt verwezen naar toelichting 11. 'Overlopende activa' van de geconsolideerde balans.

12. Liquide middelen	2021	2020
Rekening-courant banken	19.159	11.335
Totaal	19.159	11.335

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar. Het margin call deposito is opgenomen onder de overige financiële vaste activa voor een bedrag van € 57,25 miljoen (2020: € 59,25 miljoen) en staat niet ter vrije beschikking van Staedion.

Passiva

13. Eigen vermogen	Herwaarde- ringsreserves	Overige wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2021	3.087.295	3	620.390	3.707.688
Mutaties in het boekjaar				
Overige mutaties	-	-1	1	-
Resultaatbestemming 2021	1.079.120	-	58.304	1.137.424
Stand per 31 december 2021	4.166.415	2	678.695	4.845.112

Statutaire bestemming van het eigen vermogen en resultaat

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

Herwaarderingsreserves

De herwaarderingsreserve bedraagt € 4,2 miljard (2020: € 3,1 miljard) en heeft betrekking op de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Overige wettelijke en statutaire reserves

De post overige wettelijke reserves bestaat uit wettelijke reserve deelnemingen. De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 1.994,- (2020: € 3.391,-) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de onderneming berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de onderneming recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn, in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2021 ad € 1.137 miljoen als volgt te bestemmen:

Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 1.079 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen en het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 58,3 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Voorzieningen

14. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor een toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' wordt verwezen naar toelichting 4. 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

15. Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor een toelichting op de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar toelichting 16. 'Voorziening latente belastingverplichtingen' van de geconsolideerde balans.

16. Voorziening deelnemingen	2021	2020
Voorziening deelnemingen	-	54
Saldo	-	54

17. Overige voorzieningen	Energie- levering	Jubilea	Loopbaan- ontwikkeling	Reorga- nisisatie	Totaal
Stand per 1 januari 2021	1.653	477	1.075	-	3.205

Mutaties in het boekjaar

Onttrekkingen	-	-49	-107	-44	-200
Dotatie/vrijval resultaat	-	66	142	533	741
Stand per 31 december 2021	1.653	494	1.110	489	3.746

Voor een toelichting op de overige voorzieningen wordt verwezen naar toelichting 18 'Overige voorzieningen' van de geconsolideerde balans.

Langlopende schulden

18. Schulden/leningen kredietinstellingen	2021
Langlopend deel per 1 januari 2021	1.725.433
Aflossingsverplichtingen 2021 opgenomen onder kortlopende schulden	137.713
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.604
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924
Saldo per 1 januari 2021	1.868.674
Ontvangen nieuwe leningen	240.000
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.456
Aflossingen	-137.713
Saldo per 31 december 2021	1.965.581
Aflossingsverplichtingen 2022 opgenomen onder kortlopende schulden	-139.773
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.456
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-924
Langlopend deel per 31 december 2021	1.820.428

Voor een toelichting op de langlopende leningen wordt verwezen naar toelichting 19 'Schulden/leningen kredietinstellingen' van de geconsolideerde balans.

19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Stand per 1 januari	6.522	6.470

Mutaties in het boekjaar

Vermindering als gevolg van terugkoop	-851	-593
Waardemutatie terugkoopverplichting	826	645
Stand per 31 december	6.497	6.522

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

Voor een toelichting op de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar toelichting 20. 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' van de geconsolideerde balans.

20. Overige schulden	Claims en geschillen	Waarborg-sommen	Totaal
Stand per 1 januari 2021	324	1.135	1.459

Mutaties in het boekjaar

Aflossing	-	-	-
Vrijval/dotatie	-	147	147
Ontvangsten	-4	-184	-188
Saldo	-4	-37	-41
Stand per 31 december 2021	320	1.098	1.418

Looptijd van	2021	2020
Korter dan 1 jaar (verantwoord onder kortlopend)	-	-
Tussen 1 en 5 jaar	1.418	1.459

Voor een toelichting op de overige schulden wordt verwezen naar toelichting 21 'Overige schulden' van de geconsolideerde balans.

Kortlopende schulden

21. Schulden aan overheid	2021	2020
Belastingen	-22	40
Overige	189	22
Totaal	167	62

22. Schulden aan kredietinstellingen	2021	2020
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	139.773	137.713
Totaal	139.773	137.713

Voor een toelichting op de schulden aan kredietinstellingen wordt verwezen naar toelichting 23 'Schulden aan kredietinstellingen' van de geconsolideerde balans.

23. Schulden aan leveranciers	2021	2020
Leveranciers, aannemers e.a.	8.010	4.068
Totaal	8.010	4.068

24. Schulden aan groepsmaatschappijen	2021	2020
Overige schulden WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	185	735
Overige schulden Staedion Vastgoed Holding B.V.	499	1.105
Totaal	684	1.840

25. Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	2021	2020
Omzetbelasting	11.453	10.166
Loonheffing	746	855
Schulden ter zake van pensioenen	372	7
Totaal	12.571	11.028

26. Overige schulden en overlopende passiva	2021	2020
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924	924
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.456	4.604
Niet vervallen rente	15.407	15.810
Niet vervallen renteswaps	4.041	4.265
Nog te betalen stichtingskosten	3.702	3.739
Vooruitontvangen huren	4.791	5.265
Te verrekenen servicekosten	1.357	1.077
Aanspraken verlof- en vakantieuren	1.000	992
Nog te betalen bedragen	6.968	4.144
Overige	29	259
Totaal	42.675	41.079

Onder de overlopende passiva zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

Voor een toelichting op de overige schulden en overlopende passiva wordt verwezen naar toelichting 27. 'Overige schulden en overlopende passiva' van de geconsolideerde balans.

27. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

Staedion vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Elk der ondernemingen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken ondernemingen.

Afrekening tussen de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courantverhoudingen.

De volgende methodiek wordt gehanteerd wat betreft doorbelasting/toerekening van vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid: Omdat Staedion de gehele belastinglast draagt, worden alle (latente) belastingen opgenomen op het niveau van Stichting Staedion.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar toelichting 29 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' van de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(In duizenden euro's)

28. Huuropbrengsten	2021	2020
Netto huur	270.656	259.576
Af: Huurderving wegens leegstand	5.958	5.519
Totaal	264.698	254.057

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

29. Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
Opbrengsten servicecontracten	16.211	16.801
Totaal	16.211	16.801

30. Lasten servicecontracten	2021	2020
Lasten servicecontracten	16.307	15.599
Toegerekende organisatiekosten	833	899
Totaal	17.140	16.498

31. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2021	2020
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	197	-145
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.840	741
Toegerekende organisatiekosten	14.567	13.582
Totaal	18.604	14.178

32. Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
Planmatig onderhoud	36.974	36.874
Mutatieonderhoud	19.161	17.923
Reparatie-/klachtenonderhoud	19.479	17.615
Toegerekende organisatiekosten	17.208	19.235
Totaal	92.822	91.647

Voor een toelichting op de lasten onderhoudsactiviteiten wordt verwezen naar toelichting 34 'Lasten onderhoudsactiviteiten' van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Lonen en salarissen

Voor een toelichting op de lonen en salarissen, het personeelsbestand en de pensioenlasten wordt verwezen naar de toelichtingen bij 'Lonen en salarissen' en 'Personeelsbestand' van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
Verhuurderheffing	30.140	28.253
Erfpacht	231	243
Zakelijke lasten	10.876	10.136
Verzekeringen	680	351
Totaal	41.927	38.983

34. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2021	2020
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.208	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.041	-40
Totaal	167	-40

35. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.979	8.671
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.025	-8.144
Netto verkoopopbrengst	1.954	527
Toegerekende organisatiekosten	-178	-207
Totaal	1.776	320

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-2	1.144
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.233	-531
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	88	72
Totaal	6.319	685

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
DAEB-vastgoed in exploitatie	954.871	447.401
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	130.038	47.726
Totaal	1.084.909	495.127

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.181	921
Waardeveranderingen verplichting uithoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-826	-645
Totaal	355	276

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.188	2.817
Totaal	3.188	2.817

39. Opbrengsten overige activiteiten	2021	2020
Vergoedingen administratie	182	150
Overige	866	639
Totaal	1.048	789

40. Kosten overige activiteiten	2021	2020
Kosten overige activiteiten	1.066	2.675
Toegerekende organisatiekosten	634	493
Totaal	1.700	3.168

41. Overige organisatiekosten	2021	2020
Totale organisatiekosten	44.502	46.742
Af: toegerekende organisatiekosten servicecontracten	833	899
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	14.567	13.582
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	17.208	19.235
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	634	493
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	178	207
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	8.271	8.566
Toegerekende organisatiekosten overige	2.811	3.760
Bijdrageheffing Aw	193	193
Obligoheffing WSW	1.088	-
Kosten overige organisatiekosten	58	54
Totaal	4.150	4.008

42. Leefbaarheid	2021	2020
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	2.856	2.394
Mens gerelateerde leefbaarheid	-309	-420
Toegerekende organisatiekosten	8.271	8.566
Totaal	10.818	10.540

43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
Marktwaaardecorrectie van de vastrentende leningen	924	924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.456	759
Rente Belastingdienst	109	114
Totaal	5.489	1.797

44. Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rente kredietinstellingen en payerswaps	49.298	46.715
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	1.873	2.376
Overige	567	515
Totaal	51.738	49.606

45. Belastingen	2021	2020
Mutatie latente belastingen		
Mutatie door tariefsaanpassing VPB	-676	-
Mutatie door oprenting	-534	-119
Dotatie of vrijval van		
• Afschrijvingspotentieel onroerend goed in exploitatie	-4.032	3.292
• Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-371	-284
• Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-93
• Overige voorzieningen	135	677
• Compensabele verliezen	-42.353	16.592
• Leningen- en derivatenportefeuille	324	19
• Fiscale onderhoudsvoorziening	38.919	-9.027
	-8.588	11.057
Acute belastingen		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-5.250	-
Totaal	-13.838	11.057

46. Resultaat deelnemingen	2021	2020
Resultaat Staedion Vastgoed Holding B.V.	9.134	6.250
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	-1	-1
Resultaat Atrium Beheer B.V.	56	532
Totaal	9.189	6.781

47. Toelichting bezoldiging bestuurders en commissarissen

Staedion valt onder de reikwijdte van de WNT en voor Staedion is Titel 9 boek 2 BW van toepassing. Staedion maakt gebruik van de vrijstelling om de bezoldigingsgegevens van de bestuurders en commissarissen als bedoeld in artikel 2:383 eerste lid BW achterwege te laten.

Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Staedion. Het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H is van toepassing. Voor Staedion betekent dit een bezoldigingsmaximum in 2021 van € 209.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	W.M.K. Krzeszewski	J.P. Duijvestijn
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter	Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 4/8	1/1 - 31/3
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.264	43.581
Beloningen betaalbaar op termijn	10.885	4.571
Bezoldiging	123.149	48.152
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.682	51.534
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	123.149	48.152
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020		
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter	Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	179.718	175.569
Beloningen betaalbaar op termijn	23.661	23.621
Subtotaal	203.379	199.190
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
Totaal bezoldiging 2020	203.379	199.190

Bedragen x € 1	G.J. van Herk
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	10/5 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.368
Beloningen betaalbaar op termijn	11.763
Bezoldiging	135.131
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	135.134
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	135.131
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2020	
Functiegegevens	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.
(Fictieve) dienstbetrekking?	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	0
Totaal bezoldiging 2020	0

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

Bedragen x € 1	C. Martinot	
Functiegegevens	Interim bestuurder	
Kalenderjaar	2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	1/1 - 30/6	1/12 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6	1
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	808	136
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	199	193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	159.500	26.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		186.300
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	ja	ja
Bezoldiging in de betreffende periode	131.300	22.100
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		153.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging		153.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2021 Bedragen x € 1	J.P. Duijvestijn
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2021	75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Toeziethoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Dhr. L.H. Kok	Mevr. C. Rombouts	Dhr. B. Vukicevic
Functiegegevens			
	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/4 - 31/12	1/4 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	27.650	14.526	14.533
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	15.747	15.747
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	27.650	14.526	14.533
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Functiegegevens	Voorzitter	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	26.550	n.v.t.	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	n.v.t.	n.v.t.

Bedragen x € 1	Dhr. T.M. de Witte	Dhr. R. Steenbeek	Mevr. A. van Gorsel
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 10/9	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.823	18.500	19.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.487	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	12.823	18.500	19.090
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Totale bezoldiging	17.750	17.750	17.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	20.100	20.100

Bedragen x € 1	Mevr. H. Verhoeven	Mevr. M. Hermans
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/1	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	1.571	18.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	1.775	20.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	1.571	18.500
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12
Totale bezoldiging	17.750	17.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	20.100

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2021

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa

Vaste activa	DAEB 31-12-21	DAEB 31-12-20	Niet-DAEB 31-12-21	Niet-DAEB 31-12-20
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	23.218	24.503	-	-
Totaal materiële vaste activa	23.218	24.503	-	-
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	5.596.178	4.513.677	-	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	1.044.695	895.862
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	7.565	7.346
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	62.341	52.385	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	5.658.519	4.566.062	1.052.260	903.208
Financiële vaste activa				
Interne lening	284.478	310.320	-	-
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	737.802	585.154	-	-
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-	65.671	56.537
Deelnemingen	-	-	28	22
Latente belastingvorderingen	-	39.120	-	7.765
Overige vorderingen	57.250	59.250	-	-
Totaal financiële vaste activa	1.079.530	993.844	65.699	64.324
Totaal vaste activa	6.761.267	5.584.409	1.117.959	967.532
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	404	464	1.728	4.135
Totaal voorraden	404	464	1.728	4.135
Vorderingen				
Huurdebiteuren	2.123	2.551	1.061	1.610
Overheid	223	63	42	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.430	9.772	2.320	1.940
Overige vorderingen	565	1.191	152	220
Overlopende activa	13.277	15.793	72	204
Totaal vorderingen	28.618	29.370	3.647	3.986
Liquide middelen				
Totaal vlottende activa	47.008	36.883	6.548	12.407
Totaal activa	6.808.275	5.621.292	1.124.507	979.939

Passiva

	DAEB 31-12-21	DAEB 31-12-20	Niet-DAEB 31-12-21	Niet-DAEB 31-12-20
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	3.087.295	2.576.968	485.509	396.324
Overige wettelijke en statutaire reserves	2	3	2	3
Overige reserves	620.391	571.695	99.643	118.164
Resultaat boekjaar	1.137.424	559.022	152.648	70.663
Totaal eigen vermogen	4.845.112	3.707.688	737.802	585.154
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.022	1.908	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	21.403	53.147	3.996	10.549
Voorziening deelnemingen	-	-	-	54
Overige voorzieningen	1.764	1.294	1.982	1.911
Totaal voorzieningen	27.189	56.349	5.978	12.514
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.743.852	1.671.059	76.576	54.374
Interne lening	-	-	284.478	310.320
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht	-	-	6.497	6.522
Overige schulden	396	393	1.022	1.066
Totaal langlopende schulden	1.744.248	1.671.452	368.573	372.282
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	141	52	26	10
Schulden aan kredietinstellingen	139.773	137.713	-	-
Schulden aan leveranciers	6.750	3.394	1.260	674
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	684	1.840
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.217	8.051	3.354	2.977
Overlopende passiva	35.845	36.593	6.830	4.488
Totaal kortlopende schulden	191.726	185.803	12.154	9.989
Totaal passiva	6.808.275	5.621.292	1.124.507	979.939

Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2021

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's)

	DAEB 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2021	Niet-DAEB 2020
Huuropbrengsten	220.880	213.777	43.818	40.280
Opbrengsten servicecontracten	13.822	14.924	2.389	1.877
Lasten servicecontracten	-14.614	-14.300	-2.526	-2.198
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-15.319	-12.566	-3.285	-1.612
Lasten onderhoudsactiviteiten	-76.455	-76.178	-16.367	-15.469
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-39.129	-36.784	-2.798	-2.199
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	89.185	88.873	21.231	20.679
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	3.208	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-3.041	-40
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	167	-40
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.205	2.494	3.774	6.177
Toegerekende organisatiekosten	-155	-183	-23	-24
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.232	-3.117	-2.793	-5.027
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	818	-806	958	1.126
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.233	-531	86	1.216
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	954.871	447.401	130.038	47.726
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	355	276
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	961.104	446.870	130.479	49.218
Opbrengsten overige activiteiten	648	283	400	506
Kosten overige activiteiten	-1.311	-2.492	-389	-676
Nettoresultaat overige activiteiten	-663	-2.209	11	-170
Overige organisatiekosten	-3.754	-3.402	-396	-606
Leefbaarheid	-10.818	-10.540	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.010	1.779	2.479	18
Rentebaten interne lening	9.279	8.148	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-51.724	-49.580	-14	-26
Rentelasten interne lening	-	-	-9.279	-8.148
Saldo financiële baten en lasten	-39.435	-39.653	-6.814	-8.156
Resultaat voor belastingen	996.437	479.133	145.636	62.051
Belastingen	-11.661	9.226	-2.177	1.831
Resultaat deelnemingen	152.648	70.663	9.189	6.781
Resultaat na belastingen	1.137.424	559.022	152.648	70.663

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's)

	DAEB 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2021	Niet-DAEB 2020
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huren	222.448	216.617	44.130	40.815
Vergoedingen (servicecontracten)	14.596	14.764	2.537	2.096
Overige bedrijfsontvangsten	947	1.693	474	1.020
Renteontvangsten	123	188	24	23
Saldo ingaande kasstromen	238.114	233.262	47.165	43.954
Uitgaven				
Erfpacht	-9	-19	-1	-2
Personeelsuitgaven	-25.612	-25.970	-5.081	-4.893
Onderhoudsuitgaven	-61.730	-61.402	-13.215	-13.361
Betaalde servicecontracten	-14.333	-12.038	-2.491	-2.008
Overige bedrijfsuitgaven	-23.966	-28.628	-4.754	-5.394
Rente-uitgaven	-49.790	-48.783	-75	-
Rente interne lening	9.279	8.148	-9.279	-8.148
Sectorspecifieke heffing	-167	-193	-26	-
Verhuurderheffing	-28.983	-27.655	-1.137	-749
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.849	-2.107	-	-
Vennootschapsbelasting	-8.006	-8.761	-1.494	-1.739
Saldo uitgaande kasstromen	-206.166	-207.408	-37.553	-36.294
Kasstroom uit operationele activiteiten	31.948	25.854	9.612	7.660
(Des)investeringsactiviteiten				
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.817	2.494	3.393	6.177
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	-	-	198	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	3.208	-
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	1.817	2.494	6.799	6.177
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-50.859	-39.000	-2.130	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-71.056	-59.788	-10.649	-4.357
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-4.537	-12.531	-5.896	-3.234
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	-1.499	-2.605	-	-
Externe kosten bij verkoop	-5	-4	-8	-11
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-127.956	-113.928	-18.683	-7.602
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-126.139	-111.434	-11.884	-1.425

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's)

	DAEB 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2021	Niet-DAEB 2020
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	13.152
Ontvangsten overig	9.224	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-1.561
Uitgaven overig	-7.224	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.000	-	-	11.591
Kasstroom uit (des)investeringen	-124.139	-111.434	-11.884	10.166
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe geborgde leningen	215.000	130.000	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	25.000	-
Aflossing interne lening	25.841	22.180	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-137.713	-86.022	-	-
Aflossing interne lening	-	-	-25.841	-22.180
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	103.128	66.158	-841	-22.180
Mutatie liquide middelen	10.937	-19.422	-3.113	-4.354
Wijziging kort geld mutaties	-	-	-	-
Aansluiting liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	7.049	26.471	4.286	8.640
Liquide middelen per 31 december	17.986	7.049	1.173	4.286
Mutatie liquide middelen	10.937	-19.422	-3.113	-4.354

Den Haag, 16 mei 2022

Het bestuur

Dhr. G.J. van Herk
Bestuursvoorzitter

De raad van commissarissen

Dhr. drs. L.H. Kok MPA
Voorzitter

Mw. drs. A. van Gorsel
Mw. prof. dr. ir. M. Hermans
Dhr. drs. R. Steenbeek
Mw. C. Rombouts RA
Dhr. B. Vukicevic MBA



Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Staedion

Verklaring over de jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Staedion ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 van Stichting Staedion te Den Haag gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

KT53WKJ4CZ52-581822738-40

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda
T: 088 792 00 76, F: 088 792 95 17, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Staedion zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

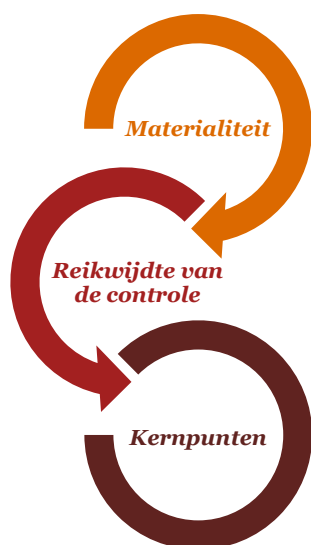
Stichting Staedion is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Den Haag. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top en de verantwoording van de WNT.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Staedion. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, IT en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €69,4 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €3 miljoen.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- Onzekerheden in de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit voor de groep	€69,4 miljoen
Specifieke materialiteit	€3 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Staedion. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruikten het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening.

Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €3,4 miljoen aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €150.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Stichting Staedion is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Staedion. De uiteenzetting van de groepsstructuur is opgenomen in paragraaf '5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen' en paragraaf '5.2 Deelnemingen' van de enkelvoudige jaarrekening van Stichting Staedion.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Stichting Staedion zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

<i>Opbrengsten</i>	100%
<i>Balanstotaal</i>	100%
<i>Resultaat voor belasting</i>	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om

voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Stichting Staedion maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Staedion maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountant van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Staedion en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's, het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf 7.2 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn belangrijkste frauderisico's heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode en de klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de bestuurder, financieel management en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerd frauderisico

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
- Schattingen.
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers

Stichting Staedion kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud met betrekking tot het vastgoed.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.

Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden met betrekking tot nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan de totstandkoming van nieuwe contracten met externe partijen. Wij hebben de processtappen bij nieuwe contracten getoetst aan het aanbestedingsbeleid van Stichting Staedion en hebben gecontroleerd of sprake was van afdoende functiescheiding op basis van het procuratiereglement voor aanbestedingen.

Hierdoor is inherent, als gevolg van de bedrijfstak waarin Stichting Staedion opereert, sprake van een risico op kick back constructies en/of persoonlijk gewin door met externe partijen gemaakte prijsafspraken waarmee op onrechtmatige wijze middelen kunnen worden onttrokken aan de corporatie.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben wij kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's);
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening middels het doornemen van de meerjarenbegroting;
- doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de

- uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's;
- het beoordelen van de interest coverage ratio en de 'loan to value' in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's; en
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde <i>Paragraaf 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de daarbij horende grondslagen</i> Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2021 €6.672 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Staedion de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde deskundige geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en door vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde deskundige hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Kernpunten

mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de waardering.

De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld.

De beleidswaarde wordt gebruikt om de 'loan to value' te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Staedion de marktwaarde in

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde analyses hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Staedion met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde deskundige aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de 'loan to value' van Stichting Staedion en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille.

De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Kernpunten

verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Staedion, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Staedion baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Schattingen in de fiscale positie

Paragraaf 16 – voorziening latente belastingverplichtingen

De aangiften vanaf verslagjaar 2017 zijn nog niet definitief vastgesteld door de Belastingdienst. In de belastinglast voor de verslagjaren waarvan de aangiften

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Staedion worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Onze controle start bij de risicoanalyse. Wij hebben kennisgenomen van de gehanteerde fiscale uitgangspunten zoals verwoord in het door Stichting Staedion, samen met haar externe fiscaal adviseur, opgestelde fiscale memo.

Kernpunten

nog niet zijn vastgesteld, zijn standpunten ingenomen die nog niet met de Belastingdienst zijn afgestemd. De uitgangspunten die het meest van belang zijn voor de fiscale positie in de jaarrekening 2021 zijn de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening en de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de fiscale afschrijvingen.

Het is niet zeker dat de Belastingdienst de door Stichting Staedion gehanteerde uitgangspunten zal honoreren, hetgeen zou kunnen leiden tot correcties in de belastinglast voor de verslagjaren waarvan de aangiftes nog niet zijn ingediend. Hierdoor zou het definitieve fiscale resultaat kunnen afwijken van de posities (latente belastingen) die in de jaarrekening zijn verwerkt.

Stichting Staedion heeft de pleitbaarheid en de redelijkheid van de fiscale uitgangspunten in samenwerking met een belastingadviseur onderbouwd op basis van vigerende wet- en regelgeving.

Gezien deze schattingen die inherent zijn aan het bepalen van de fiscale posities in de jaarrekening en de potentiële impact hiervan hebben wij dit als kernpunt van onze controle geïdentificeerd.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Vervolgens hebben wij de in het fiscale memo opgenomen cijfermatige informatie aangesloten met de financiële administratie en de meest recent ingediende aangifte vennootschapsbelasting.

Wij hebben de uitgangspunten die het bestuur heeft gehanteerd en verwoord in het fiscale memo getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. Hierbij hebben wij met name aandacht gehad voor de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening en de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de fiscale afschrijvingen.

Wij hebben, in samenwerking met onze specialist op het gebied van vennootschapsbelasting, de pleitbaarheid van deze standpunten getoetst. Naar onze inschatting zijn de door het bestuur gehanteerde standpunten pleitbaar en redelijk.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is aan de verwerking van de fiscale positie in overeenstemming met de genoemde uitgangspunten. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen.

Wij kunnen ons vinden in de schattingen en oordelen die zijn gemaakt om de positie in de jaarrekening te bepalen. Ook hebben wij vastgesteld dat de met de fiscale positie samenhangende schattingen zijn toegelicht in de jaarrekening van Stichting Staedion. Wij kunnen ons vinden in deze toelichting.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2019 benoemd als externe accountant van Stichting Staedion door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 3 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 53 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor

- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Breda, 16 mei 2022
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door: A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 van Stichting Staedion

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne



beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Staedion stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting actief te zijn.

Colofon

Dit is een uitgave van

Staedion

Koningin Julianaplein 2
Postbus 40406
2504 LK Den Haag
staedion.nl
info@staedion.nl

Teksten

Staedion en Superscript

Ontwerp, productie en illustraties

Ontwerpwerk

Druk

Drukkerij Van Deventer B.V.

