

Bestuursverslag en jaarrekening 2020





Bestuursverslag 2020



Inhoud

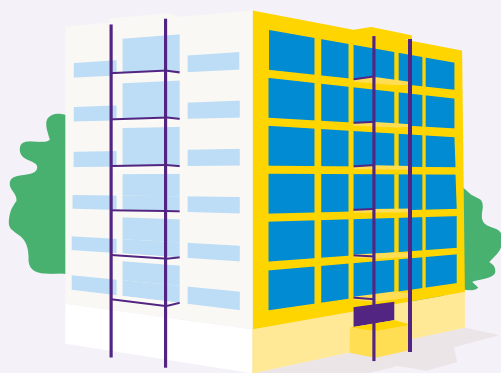
Bestuursverslag 2020	3
Kerncijfers 2020	6
Voorwoord	10
1 De hoofdlijn van 2020	12
1.1 Externe ontwikkelingen in 2020	13
1.2 Samenvatting: de prestaties van 2020 in het kort	15
2 Verantwoording van de Raad van Commissarissen	18
3 Governance	34
3.1 Corporate governance	35
3.2 Bestuur	37
3.3 Externe accountant	39
4 Organisatie	40
4.1 Betrokken medewerkers	42
4.2 Leren en verbeteren	47
4.3 Samen Vooruit	49
4.4 Ondernemingsraad Staedion	50
4.5 Aedes-benchmark 2020	51
5 Verbinding: met onze bewoners en belanghouders	54
5.1 Bewonersparticipatie	55
5.2 Huurdersvereniging Staedion	56
5.3 Overige belanghouders	59
5.4 Actieve rol in De Vernieuwde Stad en SWEMP	60

6	Managen van risico's	62
6.1	Risicomanagement in 2020	65
6.2	Compliance in 2020	69
6.3	Interne controles en ontwikkeling risico control frameworks in 2020	70
6.4	Audits in 2020	71
7	Financiële continuïteit	72
7.1	Financiële strategie	74
7.2	Financiële ratio's	75
7.3	Oordeel toezichhouders	76
7.4	Financiële instrumenten en risicobeheersing	78
7.5	Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2020	80
7.6	Ontwikkeling beleidswaarde in 2020	81
7.7	Beleidsmatige beschouwing in 2020	83
7.8	Financiële jaarresultaten	87
7.9	Verbindingen	90
	Jaarrekening 2020	95
	Geconsolideerde balans per 31 december 2020	96
	Enkelvoudige balans per 31 december 2020	178
	Overige gegevens	211
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	212
	Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	226

Kerncijfers 2020

Verhuureenheden ultimo 2020 incl. verbindingen

	Aantal in eigendom Daeb	Aantal in eigendom niet-Daeb	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen:			
• tot kwaliteitskortingsgrens	4.564	49	4.613
• van kwaliteitskortingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	21.209	149	21.358
• van 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5.569	698	6.267
• vanaf liberalisatiegrens	889	2.330	3.219
Totaal zelfstandige huurwoningen	32.231	3.226	35.457
Onzelfstandig overige woonegelegenheden	1.300	119	1.419
Totaal woonegelegenheden	33.531	3.345	36.876
Garages			5.564
Bedrijfsruimtes/winkels			632
Maatschappelijk bezit			7
Overig bezit			1.126
Totaal niet-woonegelegenheden			7.329
Totaal verhuureenheden			44.205



Aedes benchmark 2020

Score:
BCBA

2019: BBBA

Huurdersoordeel: B

(2019: B)

Nieuwe huurder

(gemiddelde sector: 7,7)

8,0

Huurder met reparatieverzoek

(gemiddelde sector: 7,7)

7,8

Vertrokken huurder

(gemiddelde sector: 7,5)

8,0

Bedrijfslasten: C

(2019: B)

Bedrijfslasten per vhe

(gemiddelde sector: € 828 per vhe)

€ 961

Onderhoud: B

(2019: B)

Instandhoudingskosten 5-jarig per vhe

(gemiddelde sector: € 2.516 per vhe)

€ 2.628

Technische woningkwaliteit (Energie-index)

(gemiddelde sector: 1,51)

1,48

Ervaren woning kwaliteit huurder

(gemiddelde sector: 7,0)

7,1

Duurzaamheid: A

(2019: A)

Energetische prestatie (Energie-index)

(gemiddelde sector: 1,51)

1,48

CO₂-uitstoot warmtevraag per m²

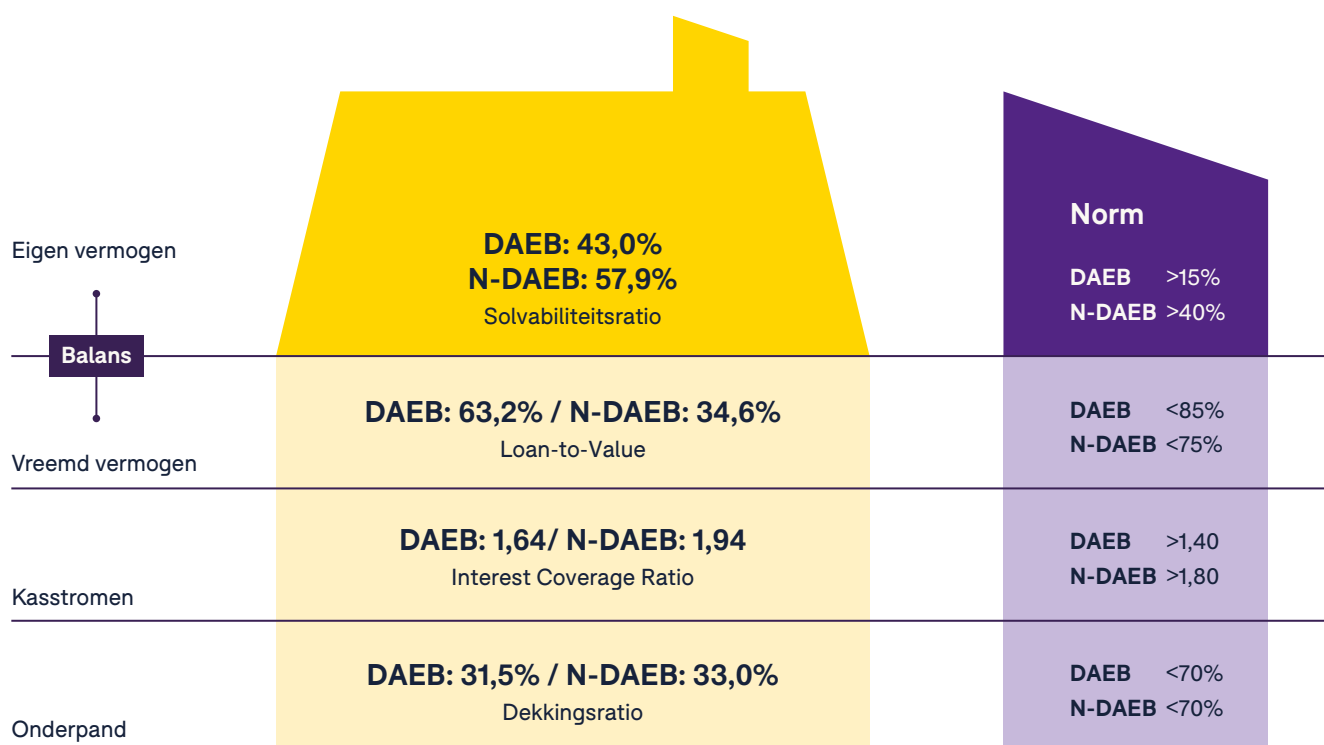
(gemiddelde sector: 20,9)

19,4

Financieel ultimo 2020

Huuropbrengsten in miljoenen (2019: € 249,9 miljoen)	€ 256,7
Huurderving (2019: 1,7%)	2,1%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2019: € 52,8 miljoen)	€ 32,8
Leningenportefeuille in miljoenen (2019: € 1.601 miljoen)	€ 1.870
Gemiddeld rentepercentage (2019: 3,05%)	3,0%
Eigen vermogen in miljoenen (2019: € 3.148,6 miljoen)	€ 3.707,7
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2019: € 4.676,5 miljoen)	€ 5.454,3
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2019: 6,6%)	10,7%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2019: € 250,8 miljoen)	€ 496,9
Beleidswaarde 2020 in miljoenen (2019: € 2.853,0 miljoen)	€ 3.146,0

Financiële ratio's ultimo 2020 & norm



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

Organisatie ultimo 2020

Aantal medewerkers (2019: 417)	456
Gemiddeld fte (2019: 376,40)	404,96
Man-vrouw verhouding	
Aantal mannen (2019: 53%)	53%
Aantal vrouwen (2019: 47%)	47%
Gemiddelde deeltijdfactor (2019: 0,93)	0,92
Gemiddelde leeftijd (2019: 45 jaar)	46 jaar
Gemiddelde lengte dienstverband (2019: 10,5 jaar)	10 jaar
Ziekteverzuim (2019: 4,94%)	4,34%
Instroom aantal medewerkers (2019: 69 medewerkers)	72
Doorstroom aantal medewerkers (2019: 26 medewerkers)	29
Uitstroom aantal medewerkers (2019: 46 medewerkers)	43

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



Voorwoord

De coronapandemie is waarschijnlijk de meeste ingrijpende wereldwijde crisis van de afgelopen decennia. De maatregelen om verspreiding en besmetting te voorkomen leiden tot vergaande beperkingen in het dagelijks leven. Alleen al daarom staat 2020 voorgoed in ons geheugen gegrift. Staedion draaide, na een korte fase van aanpassen en het versneld uitrollen van thuiswerkplekken, al gauw weer op volle toeren. De beperkingen van het thuis werken en thuisonderwijs hebben onze bewoners flink geraakt: het aantal overlastmeldingen verdubbelde. En bij werkzaamheden in de woning moesten we rekening houden met het afstand houden, iets wat niet altijd meeviel. We kijken allemaal uit naar het moment waarop de beperkingen worden afgeschaft; hopelijk in 2021.

De veerkracht in onze buurten en wijken neemt af. De leefbaarheid komt steeds verder onder de druk te staan. De sociale cohesie die nodig is om prettig samen te kunnen leven, verdwijnt. Daarnaast is de vraag naar woningen toegenomen in 2020: het woningtekort is wederom gegroeid. Dit zijn dan ook de twee belangrijkste maatschappelijke thema's op de agenda van Staedion in de komende jaren: veerkracht in de wijken en het woningtekort. In 2020 werkten we aan een nieuwe ondernemingsstrategie waarin we dit toelichten en uitwerken. 'Samen werken aan wijkvernieuwing' is de titel; en we kunnen dit niet alleen. We prijzen ons gelukkig met de vele partners in de stad, met wie wij de samenwerking in 2020 aanhaalden en met wie wij in de komende periode intensiever gaan samenwerken, om onze gezamenlijke doelen te behalen.

Terugblikkend zijn we blij met de aankoop van het Vestia-bezit in Pijnacker-Nootdorp, in november. Ook de overname van een nieuwbouwproject van Vestia in Den Haag, op de Binckhorst, stemt tevreden. Het illustreert de nauwe samenwerking in de sector en de gezamenlijke keuze om de sociale voorraad te blijven ontwikkelen, maar ook de rol die Staedion hierin wil en kan vervullen. Verder bereiden we in 2020 veel projecten en samenwerkingen voor: bijvoorbeeld aan de Haagse tafel, waarvan het Haagse manifest een uiting is. In Den Haag Zuidwest zijn de voorbereidingen voor de grootschalige aanpak in volle gang. Hierbij trekken we samen op met gemeente, Heijmans en bewoners. Positief is dat, net zoals in 2019 en ondanks de coronacrisis, 90% van onze bewoners zich thuis voelt in de woning.

Ook is Staedion in 2020, net als in 2019, een 'Great Place to Work'. In 2020 haalden we zelf de top 10 van 'best workplaces'. Ons programma 'Samen Vooruit', dat een plek had naast de lijnorganisatie, gaat verder als onderdeel van de lijnorganisatie. In 2020 startten we met het management met een nieuwe programma in het kader van gedrag, cultuur en leiderschap. Dit krijgt een organisatie breed vervolg in 2021 en de jaren erna.

Financieel is Staedion gezond. Het resultaat voor belastingen exclusief waardeveranderingen bedroeg € 49,1 miljoen (2019: € 60,3 miljoen). De kasstroom uit operationele activiteiten bedroeg € 32,9 miljoen (2019: € 52,8 miljoen). De waarde van de vastgoedportefeuille steeg op papier met € 497 miljoen, wat onze vermogenspositie ook dit jaar weer sterker maakt. Uiteraard is dit een ongerealiseerde waardeinstijging (het geld zit in de stenen) en geen kasstroom.

De volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied zijn onverminderd groot. In 2021 werken we aan en volgens onze nieuwe strategie en presenteren we de opbrengsten van de maatschappelijke visitatie. Ook in 2020 hebben wij veelvuldig overleg gehad met Huurdersvereniging Staedion (HVS). Wij bedanken hen voor de actieve betrokkenheid en de goede samenwerking.

Den Haag, 22 april 2021

W.M.K. Krzeszewski

C.P. Martinot

1

De hoofdlijn van 2020



1.1 Externe ontwikkelingen in 2020

Corona

2020 gaat de geschiedenisboeken in als het eerste jaar van de coronacrisis. Deze crisis heeft een enorme impact op de samenleving. Onze bewoners ondervonden dit: kinderen thuis in kleine woningen, veel (over)last van elkaar. Geen georganiseerde activiteiten in de wijk en baanonzekerheid versterken de eenzaamheid en de zorgen van de bewoners. Onze huurders zijn, veel harder dan Staedion, geraakt door de coronacrisis en de coronamaatregelen. De corporatiesector wordt 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 zijn. Ondanks de uitdagende omstandigheden van het thuiswerken en combineren met werk gaan onze trots en waardering uit naar onze medewerkers. Tijdens deze periode die gekenmerkt werd door het coronavirus, hebben zij flexibiliteit getoond en met grote wendbaarheid hun werk gedaan.

Gezien het bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig is het mogelijk te temporiseren in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten.

Enmalige huurverlaging en huurbevrozing

Mede door de coronacrisis en de impact op de huurders heeft de overheid de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen ingevoerd. Deze wet, die geldt in 2021, bepaalt dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een éénmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Daarnaast is door de overheid besloten de huurprijzen voor huurders van sociale huurwoningen niet te verhogen per 1 juli 2021: de huren zijn bevroren.

Opgaven en middelen

Al langere tijd speelt in de sector en de politiek de dialoog of corporaties wel voldoende middelen hebben om de opgaven (Klimaatakkoord, beschikbaarheid, betaalbaarheid) te kunnen uitvoeren. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de aanneming van de motie Ronnes in het najaar van 2018. In deze motie wordt gevraagd om een gedegen opgaven- en middelenonderzoek. In 2020 is dit onderzoek afgerond en gepubliceerd. Het rapport laat zien dat voor de corporatiesector in heel Nederland structurele oplossingen noodzakelijk zijn. Zelfs als alle corporaties financieel tot het uiterste gaan, komt de sector tot 2035 zo'n 30 miljard euro tekort. Als er niks verandert, worden er 125.000 sociale huurwoningen te weinig bijgebouwd en 50.000 huizen niet verduurzaamd.

De situatie in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is het meest nijpend en de urgentie voor actie het grootst. Deze regio's komen tot 2035 alleen al 10 miljard euro te kort. De dialoog hierover komt op gang en krijgt mogelijk zijn beslag in het regeerakkoord van het volgend kabinet (2021). Sowieso is het rapport input voor de verkiezingsprogramma's van politieke partijen. Woningnood staat hoog op de politieke agenda en dus ook in de partijprogramma's. Gebouwd moet er worden! Vrijwel alle partijen willen – op verschillende manieren – ingrijpen in de verhuurderheffing. Op huurbeleid komen verschillende voorstellen voor, van totale huurbevrozing, tot structurele huurverlaging tot gematigde huurverhoging.

Ten aanzien van duurzaamheid zijn de partijen minder eensgezind: de een gooit het Klimaatakkoord in de prullenbak, de ander geeft prioriteit aan de uitvoering. Wel is er eenduidigheid ten aanzien van de centrale regie: dat er een minister komt voor wonen en/of volkshuisvesting en/of ruimtelijke ordening lijkt een breed gedeelde wens. Aedes verzorgt een actieve lobby namens de woningcorporaties, met name ten aanzien van de woningnood.

Toeslagenaffaire

Het kabinet Rutte III heeft naar aanleiding van de bevindingen van de ondervragingscommissie kinderopvangtoeslag ontslag aangeboden, en is inmiddels demissionair. De werking van de toeslagen is al langer onderwerp van gesprek. Daarbij gaat de dialoog naast kinderopvang-, over zorg- en huurtoeslag. Met name die laatste is relevant voor Staedion. In het rapport 'Alternatieven voor het toeslagenstelsel' van staatssecretaris Van Huffelen worden verschillende alternatieven en beleidsopties voor het toeslagenstelsel verkend. Uitgangspunt is de huurtoeslag te vereenvoudigen en te verkleinen. De impact van een herziening van het toeslagenstelsel op de woningmarkt, de corporatiesector en Staedion lijkt op basis van dit rapport groot te worden.

Vestia

Staedion nam in 2020 ruim 1.100 woningen over van Vestia, in Pijnacker-Nootdorp. De verkoop van circa 10.000 woningen van Vestia aan collega-corporaties is echter niet voldoende om Vestia te redden. De geschetste verwachting is dat Vestia zal worden opgesplitst (in drie kleinere corporaties) en de risico's die samenhangen met een corporatie met de omvang van Vestia, zal worden verkleind. Onderdeel van dit scenario is het ruilen van leningen van Vestia tegen de leningen van andere corporaties. Dit plan krijgt een vervolg in 2021.

Regio Haaglanden

In 2019 startte het onderzoek naar nieuwe woningmarktafspraken in de regio Haaglanden. Een van de doelen van de nieuwe woningmarkt is een betere spreiding van de sociale voorraad over de gemeenten. Tot nu toe is geconstateerd dat er in alle gemeenten tekorten zijn en dat het een uitdaging zal zijn deze op te lossen. In aanloop naar de nieuwe woningmarktafspraken formuleren de gemeenten een bod. Hierin geven ze aan hoe de woningvoorraad zich tot 2030 ontwikkelt en welke stappen de gemeente zet naar een betere spreiding van de sociale voorraad. We hopen de afspraken te sluiten voor de zomer van 2021.

Gemeente Den Haag

Sinds begin 2020 heeft gemeente Den Haag een nieuwe wethouder Wonen. Deze heeft een woonagenda gepubliceerd. De belangrijkste punten daarin zijn:

- De gemeente streeft, naast 30% sociale huur en 20% middeldure huur, naar 20% betaalbare koopwoningen bij alle nieuwbouwtontwikkelingen.
- De bouwambitie wordt verhoogd.
- Nieuwe sociale woningen van marktpartijen worden ten minste 50 jaar sociaal verhuurd.
- Bij sloop van sociale woningen wordt hetzelfde aantal teruggebouwd, bij verdichting is minstens 30% van de nieuwe woningen sociaal.
- Er worden extra woningen voor zorgdoelgroepen gerealiseerd.
- Aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Medio 2020 kreeg Den Haag ook een nieuwe burgemeester en een nieuwe wethouder van stedelijke ontwikkeling.

Gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden, Zichten (DGZ)

In 2020 is het ambitiedocument DGZ goedgekeurd door het college. Daarmee is onder andere het startschot gegeven voor bewoners- en stakeholders-informatie en participatie. De voorbereidingen om deze gebiedsontwikkeling volgens planning, budget en ambities goed te laten verlopen zijn in volle gang en kent vele facetten. De komende vijf jaar moeten bijna 900, veelal kwetsbare huishoudens, begeleid worden naar een (tijdelijke) andere woning. Dat dit randvoorwaardelijk is voor nieuwbouw of transformatie mag duidelijk zijn. 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. Doordat deze gebiedsontwikkeling ‘even’ op zich laat wachten, is hier een inhaalslag te maken. We blijven zorgdragen voor een gezond binnenklimaat, onderhoud aan de gevel, portieken en bergingsgangen.

1.2 Samenvatting: de prestaties van 2020 in het kort

Overname Vestia-bezit

Staedion nam eind 2020 ruim 1.100 woningen over van Vestia, in Pijnacker-Nootdorp. Deze aankoop past binnen onze portefeuillestrategie; we willen graag groeien in Pijnacker-Nootdorp. We voerden welkomst-servicebeurten uit bij de nieuwe huurders die hier gebruik van wilden maken. Tevens is een start gemaakt met de verduurzaming van het voormalig Vestia bezit door het aanbrengen van zonnepanelen. Dit programma wordt in 2021 verder uitgerold.

Toename overlastklachten

Het aantal meldingen van overlast in de wijken was in 2020 twee keer zo groot als vorig jaar. Vooral de klachten over burenl- en geluidsoverlast namen toe. Iedereen is als gevolg van de coronamaatregelen veel meer thuis. Ondersteuning die gewoonlijk dichtbij is, zoals GGZ, wijkteam en familie, is meer op afstand. Het is dan ook begrijpelijk dat bewoners meer last van elkaar hebben. Staedion nam de overlastklachten in behandeling en spande zich in om, samen met bewoners, te zorgen voor een goede oplossing.

Effect woonfraudeteam

In het kader van de aanpak van woonfraude zijn dit jaar 101 woningen vrijgekomen door het oplossen van onrechtmatige bewoning.

Nieuwbouw en renovatie

In 2020 zijn we gestart met de realisatie van 482 woningen, waaronder het project Pegasus, voor 300 nieuwbouwwoningen. We hebben in 2020 door transformatie van bedrijfsruimten tien nieuwe woningen opgeleverd. We hebben een aantal gebiedsontwikkelingen uitgewerkt die op termijn leiden tot nieuwbouw, zoals het gebied Dreven, Gaarden en Zichten in Den Haag Zuidwest en De Scheg in Pijnacker-Nootdorp. In 2020 hebben we 472 gerenoveerde en verbeterde woningen opgeleverd.

Ondernemingsstrategie

Eind 2019 is gestart met het werken aan een nieuwe ondernemingsstrategie voor Staedion. Gedurende 2020 zijn er vele mooie dialogen gevoerd over de missie, de visie en de doelen van Staedion en hoe deze te bereiken. Een eerste concept van de strategie is in drie (deels digitale) bijeenkomsten voorgelegd aan onze stakeholders. De gesprekken met de stakeholders waren constructief en gaven nieuwe inzichten. Deze inzichten zijn gebruikt om de strategie verder te verrijken. Begin 2021 is de nieuwe strategie 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.

2

Verantwoording van de Raad van Commissarissen



Inleiding

Het boekjaar 2020 zal voor veel organisaties de geschiedenis ingaan als een uitzonderlijk jaar. Dat geldt ook voor Staedion. Allereerst waren er de gevolgen van coronamaatregelen die onze organisatie noodzaakten tot aanpassing aan de 1,5 meter samenleving.

Zowel onze medewerkers als de ICT-systemen bleken goed in staat over te schakelen naar (zoveel mogelijk) digitaal werken. Door middel van allerlei acties is er vanuit de organisatie geprobeerd de gevolgen voor onze huurders te verzachten. De Raad van Commissarissen (hierna: RvC) heeft hiervoor bijzondere aandacht gevraagd en het Bestuur op dit gebied gestimuleerd.

Een andere voor Staedion belangrijke gebeurtenis was de overname van het Vestia bezit in Pijnacker-Nootdorp. In 2019 was dit al regelmatig onderwerp van gesprek, maar halverwege 2020 werd de koopovereenkomst gesloten onder voorbehoud van de goedkeuring van de externe toezichthouders. In november 2020 vond de daadwerkelijke overdracht van het bezit plaats. De RvC was vanaf het begin nauw betrokken bij deze transactie en heeft deze vanuit de volkshuisvestelijke belangen van harte ondersteund. De RvC heeft hierbij altijd de belangen gewogen van de bestaande en toekomstige huurders in het werkgebied van Staedion, evenals het effect van de transactie op onze ratio's.

Verder is in 2020 veel gesproken over de nieuwe ondernemingsstrategie voor de komende jaren. De RvC gaf vanuit verschillende optieken input, daarbij oog hebbend voor het vinden van een goede balans tussen (basis) kwaliteit, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Tevens is hierbij aandacht besteed aan de noodzaak om de organisatie verder aan te passen aan de eisen en wensen van de veranderende omgeving. De voortgang van het programma Samen Vooruit werd in dit kader ook regelmatig besproken.

Tot slot was 2020 voor Staedion een belangrijk jaar omdat de RvC tijdig wilde anticiperen op het vertrek van de bestuurders, onder andere vanwege pensionering van de huidige bestuursvoorzitter Willem Krzeszewski medio 2021. De RvC vond eind 2020 een geschikte opvolger, na een lang en intensief selectietraject. Vanuit de Ondernemingsraad (OR) en Huurdersvereniging Staedion (HVS) is een positief advies ontvangen ten aanzien van de kandidaat. Ook de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gaf een positieve zienswijze af. De nieuwe bestuursvoorzitter volgt de huidige bestuursvoorzitter op vanaf 10 mei 2021. In verband met het aangekondigde vertrek van de bestuurder Jan-Peter Duijvestijn per 1 april 2021, besloot de RvC eind 2020 om in het kader van de continuïteit en voor een goede overgang een interim bestuurder aan te trekken en te benoemen.

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 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. Ook houdt de Auditcommissie toezicht op de rol en het functioneren van de internal auditor en de relatie met de externe accountant. 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 en Besluit 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;
- Reglement van de RvC en de audit- en remuneratiecommissie;
- Ondernemingsplan 2016-2020;
- Prestatieafspraken;
- Portefeuillestrategie 2018-2030;
- Tertaalrapportages;
- 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 2020 besluiten genomen, bestuursbesluiten beoordeeld en heeft de bewaking van de realisatie van de doelstellingen plaatsgevonden. Begin 2021 expliciteert de RvC haar visie op toezicht door deze nader uit te werken en vast te stellen.

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 vanaf 2021 af te sluiten arbeidsovereenkomsten volgt de RvC de in de Woningwet aangegeven benoemingstermijn.

Ten aanzien van governance werden in 2020 het treasurystatuut, het verbindingsstatuut en het reglement financieel beleid en beheer geactualiseerd. De RvC keurde de geactualiseerde stukken goed. Ten aanzien van de verbindingen worden in 2021 eigenaarschap, rollen en verantwoordelijkheden per verbinding verder uitgewerkt. De RvC adviseerde om in dit licht ook opnieuw te kijken naar de inhoud van het verbindingsstatuut. Naar aanleiding van een opmerking van de Aw wordt in 2021 nader gekeken naar de inrichting van de control functie zoals beschreven in het Reglement financieel beleid en beheer.

Verbeterplan verbindingen

De Aw voerde dit jaar een thematisch onderzoek uit naar de verbindingen van Staedion. Tijdens het onderzoek had de Aw verschillende vragen over bijvoorbeeld de relatie tussen de Stichting Staedion en de Staedion Vastgoed Holding (SVGH), de constructie met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt Oude Centrum (WOM) en Energiek2. De Aw stelde dat Staedion deze vragen niet voldoende duidelijk en transparant had beantwoord en dat daarnaast op diverse vlakken niet zou worden voldaan aan de Woningwet/Btiv. Staedion kreeg vervolgens van de Aw het verzoek om voor de aangegeven punten een verbeterplan op te stellen. RvC en Bestuur spraken uitvoerig over het verbeterplan; niet alleen over de inhoud maar ook over de gevoerde dialoog met de Aw.

RvC en Bestuur deelden de opvatting dat de relatie met de Aw intensiever en beter moet, en dat meer transparantie, tijdigheid en betere kwaliteit in onze informatievoorziening aan de Aw noodzakelijk is. Verschillende oplossingsrichtingen uit het verbeterplan werden ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Zo gaf de RvC goedkeuring aan de verkoop van 60 eenheden van SVGH alsmede aan het aangaan van een commerciële financiering door SVGH bij kredietverstrekker Handelsbanken. Met de verkoop van de

eenheden en het aantrekken van een commerciële lening voldoet Staedion aan twee voorwaarden uit het verbeterplan. Hiermee kan SVGH op eigen kracht nieuwe commerciële investeringen doen die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave van Staedion.

Eind 2020 was een groot deel van de punten uit het verbeterplan opgelost. Momenteel resteren nog twee openstaande punten die betrekking hebben op het beëindigen van de betrokkenheid van Staedion bij de WOM en de verkoop van Energiek 2 B.V.. De RvC blijft de stand van zaken rondom de opvolging van het verbeterplan en de relatie van het Bestuur met de Aw volgen.

Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Staedion en hoe Staedion deze uitvoert. In 2020 speelden onder andere de volgende onderwerpen:

Nieuwe ondernemingsstrategie

De RvC speelde een actieve rol in het mede vormgeven van de nieuwe ondernemingsstrategie voor 2021-2025. In dit kader vond eind 2019 een eerste sessie plaats over het thema betaalbaarheid. In 2020 volgden sessies over kwaliteit en duurzaamheid, beschikbaarheid en nieuwbouw en de inclusievere wijk (waaronder leefbaarheid, wonen en zorg). De RvC gaf aan dat in de nieuwe ondernemingsstrategie een balans gevonden moet worden tussen (basis) kwaliteit, betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid. De RvC vroeg aandacht voor middenhuur wanneer dit ten goede komt aan wijkopbouw, differentiatie en leefbaarheid; maar ook voor stadsbewoners die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning (zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten) en voor wie er in de vrije sector eigenlijk geen aanbod is. Met het Bestuur besprak de RvC onder andere de inzet van Staedion ten aanzien van leefbaarheid en de samenwerking hierbij met andere partners. De opbrengsten uit de sessies vormden, samen met de ronde tafel gesprekken met stakeholders, input voor de nieuwe ondernemingsstrategie. Eind 2020 werd een eerste concept met de RvC besproken. De RvC gaf het Bestuur aandachtspunten en suggesties mee. Begin 2021 is de ondernemingsstrategie 2021-2025 ter goedkeuring voorgelegd. De ondernemingsstrategie is inmiddels vastgesteld.

Overname Vestia-bezit Pijnacker-Nootdorp

Een belangrijk dossier uit 2019 speelde zeker ook nog in 2020: de overname van Vestia bezit in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. In november 2019 keurde de RvC de aankoop, onder voorwaarden, goed en bracht Staedion het goedgekeurde bod uit op de over te nemen woningen, waarbij uitgangspunten werden geformuleerd over de gelijktijdig daarmee over te nemen leningen. In 2020 werden verdere afspraken met Vestia gemaakt en due dilligence onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast werd het vastgoed getaxeerd en een selectie gemaakt van de over te nemen leningen. Gedurende deze periode werd de RvC steeds op de hoogte gehouden over de voortgang. Bij de goedkeuring van het aankoopbesluit stelde de RvC een aantal noodzakelijke en een aantal wenselijke voorwaarden. De uitkomsten van deze voorwaarden werden in de RvC van juni 2020 besproken; niet aan alle voorwaarden kon worden voldaan. De RvC beschouwde de voorwaarden waaraan (nog) niet was voldaan, als aanvullend (gewenst) en niet als noodzakelijk.

Vanuit deze constatering werd het 'aankoopbesluit overname Vestia-bezit' van 19 november 2019 in de vergadering van 22 juni 2020 bekrachtigd. Na de noodzakelijke goedkeuring door de externe toezichthouders vond de daadwerkelijke overdracht van het bezit plaats begin november 2020.

Veranderprogramma Samen Vooruit

De voortgang van het veranderprogramma Samen Vooruit was ook in 2020 onderwerp van gesprek. In een aparte sessie werd met het Bestuur uitvoerig gesproken over hoe gewerkt wordt aan gedrag, cultuur en leiderschap passend bij de ambitie van Staedion. Uiteraard werden de diverse klantreizen die onderdeel zijn van het programma met grote belangstelling gevolgd. Externe begeleider van het veranderproces, prof. dr. Wouter ten Have, was bij deze sessie aanwezig.

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 2020 zes keer vergaderd. In 2020 zijn onder andere de ondergenoemde onderwerpen aan de orde geweest.

Jaarstukken 2019

Op 28 april 2020 werden de jaarstukken 2019 en het accountantsverslag besproken in aanwezigheid van de externe accountant. Aan de orde kwamen onder andere de toename van de bouwkosten, de fiscale onderhoudsvoorziening en de toewijzingsruimte. De RvC constateerde dat de jaarstukken een volledig beeld geven van zaken die voor het toezicht van belang zijn. Wel adviseerde de RvC het Bestuur om in het bestuursverslag 2020 nog meer aandacht te besteden aan analyse en evaluatie van de (herwaardering)resultaten. De RvC stelde op 28 april 2020 het bestuursverslag en de jaarrekening 2019 vast.

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 de toenemende overlast en huurachterstanden, de terugval in het aantal renovaties en de hoge kosten voor personele inhuur. Andere gespreksonderwerpen waren de brandveiligheid van het Staedion bezit, de klanttevredenheid, de bedrijfslasten en de stand van zaken met betrekking tot lang openstaande vacatures. Ook hier vroeg de RvC het Bestuur de analyse en evaluatie en eventuele wens tot tussentijds bijsturen nadrukkelijker te adresseren 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 op tijd 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 (vastgoed)projecten

De Auditcommissie behandelde diverse (des)investeringsprojecten en adviseerde de RvC hierover. Op basis van de statuten worden de aan- en verkopen van onroerend goed boven de € 3 miljoen, ontwikkelbesluiten van nieuwbouwprojecten boven de € 3 miljoen en renovatieprojecten boven de € 10 miljoen ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Het afgelopen jaar heeft de RvC de volgende investeringsbesluiten goedgekeurd:

- investeringsbesluit Pretorius-Smitstraat;
- investeringsbesluit Schaloenstraat;
- investeringsbesluit Kockstraat.

Tevens ging de RvC akkoord met de aankoop van nieuwbouwproject Pegasus in de Binckhorst. Medio 2020 werd Staedion door Vestia benaderd om dit project over te nemen. Het project bestaat uit 300 duurzame sociale huurwoningen en is een goede aanvulling op het bezit van Staedion. De RvC stond uitgebreid stil bij het beheer van het complex en de bijbehorende kosten, de mogelijkheden om het rendement te verbeteren en de invulling van de bedrijfsruimten.

Eind 2020 nam Staedion 48 sociale huurwoningen en 33 parkeerplaatsen aan de Zwaardvegersgaarde in Den Haag Zuidwest over van de gemeente Den Haag. Staedion was eerder betrokken bij de planvorming en bouw van de woningen. De aankoop die al in 2017 door de RvC werd goedgekeurd, kende een lange aanloop. Met name vanwege omstandigheden bij de gemeente ging deze aankoop eerder twee keer niet door. Met de aankoop helpt Staedion de stad en gemeente bij de maatschappelijke taak tot het huisvesten van statushouders.

Jaarplan 2021 inclusief begroting en meerjarenraming 2021-2025

Eind 2020 werd het jaarplan voor 2021 met de bijbehorende meerjarenraming 2021-2025 besproken. Het jaarplan bevat de belangrijkste voornemens van Staedion en is richtinggevend voor de werkzaamheden en de te bereiken doelen in 2021. Door de Auditcommissie werden vragen gesteld over de ontwikkeling van de onderhoudskosten, de beleidswaarde, de bedrijfslasten en de formatieve bezetting. Op verzoek van de Auditcommissie werd op de meerjarenraming een gevoeligheid en scenarioanalyse uitgevoerd. Hieruit bleek dat de loan-to-value op beleidswaarde bij het optreden van de verschillende scenario's de meest knellende financiële ratio is. Naar aanleiding hiervan is met het Bestuur afgesproken om begin 2021 een dialoog te voeren over het al dan niet hanteren van eigen financiële normen. Bij de behandeling in de RvC kwam onder andere de inzet van Staedion bij het vergroten van middenhuur aan de orde. Ook werden de oplopende bedrijfslasten besproken. Door onder andere de inzet van extra personeel kwam Staedion met de bedrijfslasten hoger uit in de Aedes-benchmark. De RvC heeft het bestuur gevraagd een plan te maken om deze kosten te verlagen. Aan het eind van T1 2021 komt het bestuur met aanvullende informatie over de taakstelling. Bezien wordt of de begroting op grond van die resultaten gewijzigd. De RvC stelde het jaarplan 2021 incl. begroting en de meerjarenraming 2021-2025 vast.

Internal audit

Vanwege het vertrek van de internal auditor begin dit jaar en vanwege het feit dat de werving van een nieuwe internal auditor langer duurde dan verwacht, heeft de Auditcommissie dit jaar één audit behandeld. Het betrof een audit van een nieuwe release van het primaire systeem. Met het Bestuur voerde de Auditcommissie de dialoog over hoe een dergelijk project in de toekomst beter kan worden gemanaged en waar scherper op gestuurd moet worden. RvC heeft kennisgenomen van de audit.

De voorzitter van de Auditcommissie voert jaarlijks, zonder het Bestuur, twee gesprekken met de internal auditor en de manager Treasury & Control.

In de tweede helft van 2020 is na een uitgebreide werving- en selectieprocedure een nieuwe internal auditor geselecteerd. De Auditcommissie adviseerde positief over de geselecteerde kandidaat. De Auditcommissie adviseerde positief over de geselecteerde kandidaat. Op 1 januari 2021 is de nieuwe Internal Auditor in dienst getreden bij Staedion.

Treasury jaarplan 2020

De treasury activiteiten voor 2020 werden uitgebreid besproken in de Auditcommissie. Aandachtspunten in het jaarplan waren de aflossing op de interne lening en het verkennen van een mogelijke niet-DAEB financiering. Vanuit de Auditcommissie werden onder andere vragen gesteld over het rentebeleid, het aflossingsschema van de interne lening en het verdiepend onderzoek van de Aw naar de verlopen leningovereenkomst tussen de Toegelaten Instelling Staedion en verbinding Staedion Vastgoed Holding.

Overleg met accountant

Externe accountant PwC was bij de RvC aanwezig om de rapportage interim bevindingen 2020 toe te lichten. Er werd uitgebreid stil gestaan bij de constatering ten aanzien van ICT en het primaire systeem. Vanuit de RvC werden vragen gesteld over onder andere de informatiebeveiliging en het samenwerkingsverband SWEMP. De RvC vroeg in het bijzonder aandacht voor de signaalwerking vanuit PwC richting RvC en Bestuur op het moment dat zich onrechtmatigheden voordoen waarvan de gevolgen door PwC vanuit de jaarrekeningcontrole niet als materieel worden aangemerkt.

De Auditcommissie sprak met PwC onder andere over de interpretatie van 'significante' en 'normale' risico's van de controle-kernpunten en de volwassenheid van het gebruik van data-analyse in de woningcorporatiesector.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC bespreekt regelmatig met het Bestuur waar voor Staedion de risico's liggen en de beheersmaatregelen die Staedion neemt. In 2020 stonden het risicomanagement-beleid inclusief compliance voor komend jaar en het bijbehorende risicoregister op de agenda. In de Auditcommissie werden beide onderwerpen uitgebreid voor besproken. Ten aanzien van het risicoregister adviseerde de Auditcommissie om beter onderscheid te maken naar enerzijds externe (niet-beïnvloedbare) risico's door macro-economische omstandigheden en anderzijds risico's op het niet behalen van bedrijfsdoelstellingen die wel in de beïnvloedingssfeer zitten. Tevens adviseerde de Auditcommissie een aantal risico's toe te voegen waaronder aanpassingen van het kabinetsbeleid waardoor Staedion niet meer in staat is om aan de volkshuisvestelijke opgave te voldoen. Ook segregatie binnen de kwetsbare wijken waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan benoemde de Auditcommissie als een risico. Vanuit de RvC werd voorgesteld om nog een risico toe te voegen rondom onvoldoende transparantie in relatie tot governance en compliance.

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 werd. Er zijn afspraken gemaakt om het volkshuisvestingsverslag inhoudelijk te verdiepen. Vanzelfsprekend was het coronavirus een centraal thema dit jaar.

Het Bestuur en de RvC spraken in 2020 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. De RvC vroeg aandacht voor zowel huurders van woningen als voor huurders van bedrijfsonroerend goed die vanwege inkomensverlies met snel oplopende betalingsachterstanden te maken kregen. 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 het Programma Wonen en de Woondeals. Ook de samenwerkingsagenda van de Haagse tafel werd besproken. De RvC uitte haar zorgen over de haalbaarheid en realisatie van dit plan en adviseerde het Bestuur om de samenwerkingsagenda te betrekken bij de nieuwe prestatieafspraken.

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 2021 verwachte activiteiten, maar ook de ontwikkelingen in de portefeuille besproken. De RvC vroeg hierbij aandacht voor “tegenprestaties” 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, Delft, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg.

Visitatie

In de tweede helft van 2020 startte het visitatietraject bij Staedion; de RvC is 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. Ook vond eind 2020 het gesprek tussen de visitatiecommissie en de RvC plaats. De visitatie wordt in het eerste tertaal van 2021 afgerond.

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 2020 heeft de commissie twee keer met het Bestuur vergaderd. De beoordeling van het Bestuur over 2019 heeft eind april 2020 plaatsgevonden. Gedurende het jaar vonden met beide bestuurders regelmatig voortgangsgesprekken plaats. Beide bestuurders stelden op verzoek van de RvC in het begin van het jaar een persoonlijk plan voor 2020 op. Deze plannen zijn goedgekeurd door de RvC en zijn regelmatig gemonitord. In het najaar vond in overleg met het Bestuur een 360° beoordeling plaats waarbij de Remuneratiecommissie gesprekken voerde met de direct reports van beide bestuurders, de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging. De resultaten daarvan zijn uitgebreid met beide bestuurders besproken.

De RvC koos ervoor om vroegtijdig de invulling van het toekomstige bestuur te agenderen. Met de bestuursvoorzitter zijn in dit licht afspraken gemaakt rondom zijn vertrek als gevolg van pensionering in 2021. De RvC evalueert regelmatig het functioneren van het bestuur mede in het licht van de toekomstige uitdagingen van de corporatie.

In dit kader hebben er ook meerdere gesprekken met bestuurder Jan-Peter Duijvestijn plaatsgevonden. Na constructief overleg hebben de RvC en Jan-Peter Duijvestijn besloten om afscheid van elkaar te nemen. Voor zijn vertrek zal Jan-Peter Duijvestijn nog nader onderzoek doen naar een aantal belangrijke thema's voor Staedion en zorgdragen voor een goede overdracht naar de interim bestuurder. Na afronding van deze opdrachten eindigt het dienstverband per 1 april 2021 met inachtneming van de WNT.

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 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 2020 kwamen diverse thema's aan bod die de organisatiecultuur raken, zoals de uitkomsten van het integriteitsonderzoek, de resultaten van het medewerkers onderzoek Great Place to Work en het plan voor gedrag, cultuur en leiderschap.

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 formuleerde de RvC aandachtspunten rond de inzet van flexwonen en de deelname van Staedion aan het samenwerkingsverband SWEMP. De RvC agendeerde zelf ook strategische onderwerpen, zoals de visie op de inrichting van de bestuursstructuur waarover de RvC eind 2020 met Bestuur, OR, HVS en directieteam in gesprek ging.

Samenstelling en functioneren

De RvC telt per 31 december 2020 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	<ul style="list-style-type: none">• 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	Partner (tot 1 februari 2021) en senior consultant Wesselo & Partners executive search
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter RvC Tappan• Vicevoorzitter Raad van Toezicht HIVOS
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 juli 2016 en benoemd op voordracht huurders• Herbenoemd per 1 juli 2020• Uiterlijk uittredend op 1 juli 2024

Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans

Geboortejaar	1967
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid Auditcommissie
Functie	<ul style="list-style-type: none">• Managing partner Brink Management / Advies B.V.• Hoogleraar Publiek opdrachtgeverschap in de bouw, TU Delft
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter vakgroep Bouw en GWW PIANOo• Voorzitter Strategisch Platform Overleg ProRail - Spooraanemers• Voorzitter Operationeel Platform Overleg ProRail - Spooraanemers• Lid expertcommissie onderzoek Instorting AZ stadion t.b.v. OVV• Lid kerncoalitie Veiligheid in de Bouw• Lid Aanbestedingscommissie Nationale Politie• Lid Raad der Wijzen Platform Omgevingsmanagement• Lid Adviesraad MKB Infra• Adviseur Opdrachtgeversforum in de Bouw
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland• Voorzitter Raad van Toezicht Pro Persona• Voorzitter bestuur van Architectenregister• Voorzitter Raad van Toezicht stichting Bardo• Voorzitter programmateam BNA Onderzoek
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden 30 juni 2015• Herbenoemd per 30 juni 2019• Uiterlijk uittredend 30 juni 2023

Mevrouw drs. H.G.G.M. Verhoeven

Geboortejaar	1971
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid Remuneratiecommissie
Functie	Directeur bestuurder Fonds voor Cultuurparticipatie
Nevenfuncties	n.v.t.
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 30 januari 2017, in 2019 benoemd op voordracht huurders• Einde huidige termijn 30 januari 2021

De heer mr. drs. T.M. de Witte RA

Geboortejaar	1966
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Voorzitter Auditcommissie
Functie	CFO ProDelta
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Toezicht stichting Koninklijke Rotterdamse Diergaarde
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 10 september 2013• Herbenoemd per 10 september 2017• Uiterlijk uittredend 10 september 2021

Herbenoeming

Commissaris Anja van Gorsel is per 1 juli 2020 herbenoemd als lid van de RvC voor een periode van vier jaar, wederom op voordracht van de HVS. Op 12 mei 2020 is hiervoor de positieve zienswijze van de Aw ontvangen.

Werving nieuwe RvC leden

Begin november 2020 besloot commissaris Hedwig Verhoeven niet op te willen gaan voor een tweede benoemingstermijn als commissaris bij Staedion. Daarnaast treedt commissaris Tom de Witte in 2021 uit vanwege het aflopen van de maximale benoemingsstermijn. Voor deze aanstaande vacatures besprak de RvC eind 2020 de gewenste profielen. De RvC stelde vast dat het belangrijk is om deskundigheid op het gebied van digitalisering, data en innovatie aan de RvC toe te voegen. Daarnaast zal worden gezocht naar een RvC lid met een financieel- economisch profiel met bij voorkeur vastgoed ervaring. Voor beide vacatures startte eind 2020 de werving; de RvC heeft hiervoor de opdracht verstrekt aan het Nationaal Register. Bij de werving is de Huurdersvereniging Staedion nauw betrokken; een van de nieuwe commissarissen wordt commissaris op voordracht van de huurders. Op 1 april zijn Cindy Rombouts en Boban Vukicevic benoemd als commissaris.

Mevrouw C. Rombouts RA

Geboortejaar	1964
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid Auditcommissie
Functie	Zelfstandig ondernemer: toezicht, interim management, advies & coaching
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie WonenBreborg
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 april 2021• Einde eerste termijn 1 april 2025

De heer B. Vukicevic MBA	
Geboortejaar	1972
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid Remuneratiecommissie
Functie	Zelfstandig ondernemer: Strategisch Adviseur Digitalisering
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Universitair Docent Smart Services en MBA bij Open Universiteit • Lid Raad van Commissarissen Leystromen • Lid Raad van Toezicht en auditcommissie VluchtelingenWerk West en Midden-Nederland • Lid Raad van Toezicht Pento • Startup Mentor bij UtrechtInc Startup Incubator
Benoeming	<ul style="list-style-type: none"> • Toegetreden op 1 april 2021 • Einde eerste termijn 1 april 2025

Hedwig Verhoeven is per 30 januari 2021 afgetreden als commissaris. De RvC bedankt Hedwig Verhoeven voor haar inzet en samenwerking in de afgelopen vier jaar.

Werving nieuwe bestuursvoorzitter

Vanwege het pensioen in 2021 van de huidige bestuursvoorzitter is in 2020 een werving- en selectieprocedure doorlopen. Voor het opstellen van het wervingsprofiel heeft de Remuneratiecommissie gesprekken gehouden met onder andere het directieteam, de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging. Dit heeft geleid tot een profielschets die op 22 juni 2020 door de RvC is vastgesteld. Voor de search is aan een drietal bureaus een offerte gevraagd; de RvC heeft gekozen voor bureau Maes & Lunau. De RvC benoemde een selectiecommissie bestaand uit de voorzitter Remuneratiecommissie (Anja van Gorsel), de voorzitter RvC (Leonard Kok), een lid RvC (Roel Steenbeek), bestuurder Jan-Peter Duijvestijn en de manager HR, en stelde tevens een tweetal draagvlakcommissies in. De twee adviescommissies bestonden uit de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging.

Medio 2020 voerde de selectiecommissie selectiegesprekken. Helaas werd geen van de kandidaten unaniem geschikt bevonden door de selectiecommissie. In november 2020 werden met nieuwe kandidaten twee rondes selectiegesprekken gevoerd. De selectiecommissie was unaniem in haar keuze voor één van de kandidaten. Vervolgens vonden de gesprekken tussen betreffende kandidaat en de twee draagvlakcommissies plaats. Beide commissies waren ook positief in hun oordeel over de kandidaat. Op basis hiervan heeft de selectiecommissie een voordracht van kandidaat gedaan aan de RvC, waarop de RvC op 14 december 2020 een voorgenomen besluit nam over de benoeming.

Vervolgens voerde de kandidaat op 15 december 2020 een gesprek met zowel de Ondernemingsraad als met de Huurdersvereniging zodat zij advies konden uitbrengen. Van zowel de OR als van de HVS ontving de RvC op 16 december 2020 een positief advies. Aansluitend meldde de RvC de kandidaat aan voor de fit & proper toets bij de Aw. Op 12 februari 2021 is de positieve zienswijze van de Aw ontvangen waarmee de benoeming van de heer Gijsbert van Herk als nieuwe bestuursvoorzitter per 10 mei 2021 definitief is.

Benoeming interim-bestuurder

In verband met het aangekondigde vertrek van de bestuurder Jan-Peter Duijvestijn, is in december besloten een interim-bestuurder aan te trekken om de continuïteit van het bestuur te waarborgen. Hiermee wordt de overdracht van taken van Jan-Peter Duijvestijn zorgvuldig geregeld en wordt gezorgd dat er tijdens de overgangperiode met betrekking tot de bestuursvoorzitter geen hiaten optreden.

De RvC liet zich hierbij ondersteunen door een tweetal searchbureaus. Ook in het eigen netwerk is gezocht naar geschikte kandidaten. Eind november 2020 voerde de RvC met drie kandidaten selectiegesprekken. Op basis van deze gesprekken werd op 24 november 2020 Claus Martinot voorgedragen als kandidaat voor interim bestuurder. De Ondernemingsraad bracht op 30 november 2020 een positief advies uit op de benoeming, waarna de RvC Claus Martinot diezelfde dag benoemde als interim bestuurder met ingang van 1 december 2020 voor de periode van 3 maanden. Hiertoe is met Claus Martinot een overeenkomst van opdracht aan gegaan. Aangezien de RvC de tijdelijke benoeming wil verlengen tot in ieder geval 1 juni 2021, is eind december de fit & proper toets bij de Aw aangevraagd. Op 19 januari 2021 ontving de RvC hiertoe een positieve zienswijze van de Aw.

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 2020 verklaard dat zij zelf en ook hun aanverwanten geen voornoemde relaties met Staedion onderhouden voor zover bekend. In 2020 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.

In 2020 meldde een lid van de RvC, conform onze interne richtlijn, vroegtijdig dat er een potentieel risico van belangenverstremming zou kunnen ontstaan met een bedrijf waarmee Staedion zaken doet. Daarbij is een uitgebreide toelichting gegeven over de afspraken die gemaakt zijn om deze potentiële belangenverstremming te voorkomen en uit te sluiten. De RvC heeft dit beoordeeld en geconcludeerd dat met de gemaakte afspraken belangenverstremming op dit moment uitgesloten wordt. Mocht dit in de toekomst anders worden, dan wordt dit gemeld aan de RvC en zal het RvC lid zich indien aan de orde onthouden van deelname aan de vergadering.

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 bezien of er sprake is van belangentegenstellingen.

Zelfevaluatie

Op 3 april 2020 besprak de RvC de evaluatie van zijn eigen functioneren onder leiding van een extern adviseur. Tijdens de zelfevaluatie kwamen ook de verwachtingen ten aanzien van de nieuwe ondernemingsstrategie, de ontwikkeling van de interne organisatie en het lopende verandertraject Samen Vooruit aan de orde. Geconstateerd werd dat deze thema's niet los van elkaar en van de strategische context kunnen worden gezien; de samenhang moet meer aandacht krijgen. Tevens vond een gedachtevorming plaats over de inrichting van het bestuur voor de komende jaren. Het Bestuur was niet aanwezig bij de zelfevaluatie, maar is geïnformeerd over de uitkomsten er van.

Strategiesessie en projectenbezoek

Op 2 oktober 2020 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 nieuwe ondernemingsstrategie. Met elkaar werden de inhoudelijke thema's van de ondernemingsstrategie besproken waarbij verschillende keuzes en dilemma's de revue passeerden. Het tweede deel van het programma ging over gedrag, cultuur en leiderschap. Onder leiding van prof. dr. Wouter

ten Have werd het gesprek gevoerd over hoe Staedion wil werken aan gedrags- en cultuurverandering en de rol van leiderschap hierbij. Verder bezochten RvC en Bestuur op 18 juni 2020 een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten.

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 twee incompany masterclasses onder leiding van een extern deskundige. Eén masterclass ging over leefbaarheid en sociale cohesie in wijken; hierbij was het Bestuur ook aanwezig. Het thema van de tweede masterclass was integriteit 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 2020 behaalde PE-punten opgenomen. Alle RvC leden voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

Naam	Aantal behaalde punten	VTW norm
De heer drs. L.H. Kok	5	5
Mevrouw drs. A. van Gorsel	8	5
Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans	13	5
De heer drs. R. Steenbeek	13	5
Mevrouw drs. H.G.G.M. Verhoeven	10	5
De heer mr. drs. T.M. de Witte RA	5	5

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 2020 voor een RvC-lid € 17.750 en voor de RvC-voorzitter € 26.550. 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 2020 vergaderde de RvC zeven 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 2020 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 wervingsprofiel voor de nieuwe bestuursvoorzitter, de benoeming van de interim bestuurder en de bestuursstructuur.

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 het gebrek aan doorstroom op de woningmarkt, de problematiek rondom leefbaarheid en de energietransitie. Ook de communicatie van Staedion naar huurders en bewonerscommissies was onderwerp van gesprek.

De HVS werd door de RvC intensief betrokken bij de wervingsprocedure voor de nieuwe bestuursvoorzitter. Zo werd de HVS om input gevraagd voor het wervingsprofiel en kreeg de HVS adviesrecht ten aanzien van de geselecteerde kandidaat. Tevens werden met de HVS afspraken gemaakt over de invulling van de werving van de nieuwe commissaris op voordracht van de huurders.

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 ging de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst helaas niet door. Wel was de RvC aanwezig bij de rondetafelgesprekken met stakeholders in het kader van de nieuwe ondernemingsstrategie.

Verklaring

De RvC heeft – in overeenstemming met artikel 22 van de statuten van de stichting Staedion – in 2020 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 de jaarstukken vervolgens vastgesteld.

Tot slot

De RvC bedankt het Bestuur en alle medewerkers van Staedion voor hun inzet in 2020 en complimenteert Bestuur en medewerkers voor de behaalde resultaten en de getoonde flexibiliteit in dit coronajaar. De heer Duijvestijn is per 1 april 2021 uit dienst getreden. De RvC bedankt hem voor de inzet en samenwerking van de afgelopen jaren.

Den Haag, 22 april 2021

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

Mevrouw drs. A. van Gorsel

Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans

De heer drs. R. Steenbeek

De heer mr. drs. T.M. de Witte RA

Mevrouw C. Rombouts RA

De heer B. Vukicevic MBA

3

Governance



Staedion is zich ervan bewust dat ze in het publieke domein werkt. Onze doelstelling is een open, integere, transparante en verantwoorde bedrijfsvoering. Dit doen we onder professioneel toezicht van de Raad van Commissarissen (good governance) en met advisering van de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging Staedion. Staedion waarborgt good governance en toezicht met diverse statuten, codes en control frameworks.

3.1 Corporate governance

Het Bestuur en de RvC zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een goed bestuur 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 belanghouders.' Om deze visie uit te dragen en te realiseren is het integrale governance framework ontwikkeld. Het governance framework bevat regels voor het bestuur, het toezicht en het gedrag van de organisatie en dient om te waarborgen dat Staedion haar maatschappelijke taak op de juiste wijze vervult. Jaarlijks actualiseren we het framework.

Met het governance framework beogen wij dat:

- de governance volgens moderne eisen is vormgegeven;
- de governance is vastgelegd en transparant gemaakt in handzame documenten;
- governance principes en regels eigengemaakt zijn en leven onder alle interne betrokkenen;
- governance principes te zien zijn in de opvattingen, houding en gedrag van het Bestuur, directeuren, leden van de RvC en de medewerkers.

→ Zie figuur governance framework Staedion op de volgende pagina.

We onderschrijven de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties 2020. We hanteren de 5 principes uit de Governancecode Woningcorporaties, zoals reeds toegelicht in hoofdstuk 2 onder governance. Staedion wil het bestuur en toezicht en de normen uit de Governancecode op een professionele manier invullen. Hoe we dat doen hebben we vastgelegd in het Governance framework dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Het Governance framework bevat regels voor het bestuur, het toezicht en het gedrag van de organisatie en dient om te waarborgen dat Staedion haar maatschappelijke taak op de juiste wijze vervult. We geven hiermee bovendien concreet en praktisch invulling aan de bepalingen zoals die in de Governancecode Woningcorporaties staan.

Staedion heeft bij de implementatie van de vernieuwde Governancecode het afgelopen jaar geconstateerd dat alle bepalingen uit de code worden toegepast. In het governance framework zitten alle onderwerpen over Governance. Afspraken en handelwijzen zijn vastgelegd in de vereiste statuten en reglementen. Daarnaast zijn in 2020 belangrijke thema's uit de Governancecode in het directieteam aan de orde geweest, waaronder het treasurystatuut, het verbindingsstatuut, het reglement financieel beleid en beheer, risicomanagement en integriteit. Aan een aantal bepalingen willen we samen met de RvC komend jaar nog meer aandacht schenken: visie op toezicht, visie op opdrachtgever-schap en beleid van aanbestedingen en het jaarlijkse verslag over klachten.

Governance framework Staedion

Monitoren en verantwoorden

- dPi en jaarafspraken
- dVi
- Gedrags- en cultuurrapport
- Medewerkersonderzoek
- Integriteitsonderzoek
- Visitatierapport

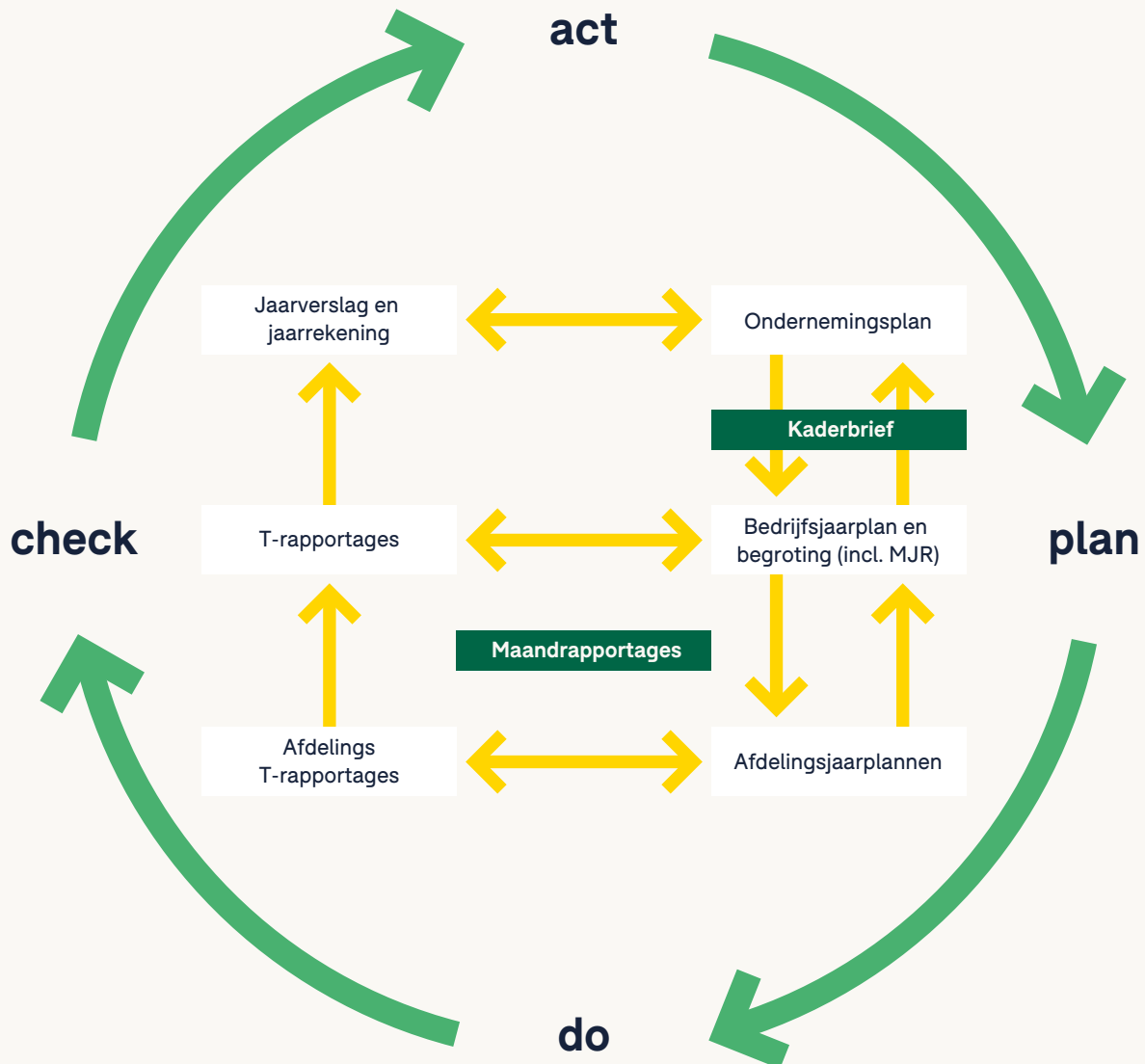
Organisatievisie



Toezicht

- RvC-reglement
- Bestuurs- en directiestatuut
- Statuten stichting
- Verbindingenstatuut
- Samenwerking HVS
- Internal auditcharter
- Reglement OR

act



check

plan

do

Beheersen

- Reglement financieel beheer
- Risicomanagement-beleid
- Procuratiereglement
- Algemene voorwaarden
- P&C en Governancecyclus
- Communicatiebeleid
- HR visie
- ICT-strategie
- Informatiebeveiligingsbeleid
- Klokkenuidersregeling
- Inkoopbeleid
- Gedragscode
- Reglement ongewenste omgangsvormen

Sturen

- Portefeuillestrategie en wensportefeuille
- Prestatie-afspraken gemeente
- Prestatie-afspraken regio
- Fiscaal statuut
- Adviesaanvraag huurverhoging HVS
- Duurzaamheidsbeleid

Diverse risicobeheersings- en controlesystemen verminderen de afbreukrisico's voor het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en zorgen voor meer transparantie binnen de organisatie. De beheersbaarheid van de organisatie is vergroot door de introductie van de governancecyclus. Deze ligt als een schil om de jaarlijkse planning- en controlcyclus en heeft een tijdshorizon van vier jaar. Elk jaar wordt de governancecyclus geactualiseerd. Jaarlijks worden de onderwerpen die dat jaar voor actualisatie in aanmerking komen, opgenomen in de planning- en controlcyclus. Hiermee zorgt Staedion ervoor dat governance onderwerpen actueel blijven en zijn afgestemd op interne en externe ontwikkelingen.

3.2 Bestuur

Verantwoordelijkheden van het Bestuur

Het Bestuur geeft leiding aan Staedion. Er is sprake van een collegiaal bestuur, bestaande uit een bestuursvoorzitter en een bestuurder. De verdeling van aandachtsgebieden tussen de bestuursvoorzitter en de bestuurder zorgt ervoor dat beide bestuurders hun aandacht kunnen concentreren op een beperkter aantal onderwerpen. Hieronder staan de aandachtsgebieden van het Bestuur, deze zijn nader uitgewerkt in een portefeuilleverdeling:

Bestuursvoorzitter	Bestuurder
Internal auditor	Business Informatie Technologie
Strategie	Juridische Zaken
Communicatie	Human Resources
Staf Bestuur	Organisatie Ontwikkeling
Onderhoud en Vastgoed	Financiën
	Woonservice

Het Bestuur is eindverantwoordelijk voor de resultaten van de hele organisatie. Samen met de directeuren ontwikkelt het Bestuur de strategische koers.

Het Bestuur realiseert de strategische positie, de maatschappelijke prestaties, de strategische doelen, de identiteit, de (financiële) continuïteit, maakt de missie waar en heeft de algehele leiding. Daarnaast is het Bestuur van 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 remuneratiebeleid;
- Een adequaat en effectief intern risicobeheersings- en controlesysteem;
- Het aansturen en coördineren van processen en activiteiten.

Statuten Staedion en bestuurs- en directiestatuut

In de statuten van 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 en control en medezeggenschap (intern en extern), volgens de eisen die hieraan gesteld worden door het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet, de Wet op de Ondernemingsraden en de Wet Huurder - Verhuurder. 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 Staedion als het Bestuurs- en directiestatuut zijn te vinden op de website van Staedion.

Samenstelling directieteam

De samenstelling van het directieteam van Staedion zag er in 2020 als volgt uit:

- De heer W.M.K. Krzeszewski, bestuursvoorzitter;
- De heer J.P. Duijvestijn, bestuurder tot 1 april 2021;
- De heer C.P. Martinot, bestuurder a.i. vanaf 1 december 2020;
- Mevrouw J. van der Boor, directeur Woonservice a.i. tot 14 september 2020;
- Mevrouw S.N. Spanjaard, directeur Woonservice vanaf 14 september 2020;
- De heer A.C. Boidin, directeur Onderhoud & Vastgoed;
- De heer J.C. Schudde, directeur Financiën.

Activiteiten directieteam

In 2020 heeft het directieteam 19 keer regulier vergaderd. Deelnemers aan dit overleg zijn het Bestuur, de directieleden, de manager communicatie, de manager HR en de bestuurssecrtaresse. Daarnaast is 4 keer een themaoverleg met het directieteam geweest. De onderwerpen van deze themaoverleggen waren:

- inhoudelijke verkenning van de ondernemingsstrategie;
- SWOT-analyse voor de ondernemingsstrategie;
- Rapportage over het eerste tertaal van 2020;
- concept jaarplan 2021.

Verder is 4 keer een inhoudelijke één- of tweedaagse hei-vergadering georganiseerd over het programma 'gedrag, cultuur en leiderschap'.

Geen tegenstrijdig belang

In 2020 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

Het bestuur van Staedion wordt gevormd door Willem (W.M.K.) Krzeszewski, bestuursvoorzitter, en Jan-Peter (J.P.) Duijvestijn, bestuurder en Claus Martinot, als interim-bestuurder per 1 december 2020. Zij bekleeden de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties Willem (W.M.K.) Krzeszewski

- Lid Raad van Toezicht Duurzaam Den Haag;
- Lid Dagelijks Bestuur van De Vernieuwde Stad en voorzitter van de adviescommissie investeren in stedelijke vernieuwing (platform van 27 grote stedelijke woningcorporaties);
- Voorzitter Bestuur Stichting Generaal Maczek Memorial.

Nevenfuncties bestuurder Jan-Peter (J.P.) Duijvestijn

- Lid Raad van Toezicht Alrijne Zorggroep (voorzitter Auditcommissie).

Nevenfuncties bestuurder Claus (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 etc.) 108 PE-punten te behalen. Over de periode 2018-2020 heeft de heer Krzeszewski (bestuursvoorzitter) 56 PE-punten behaald, de heer Duijvestijn (bestuurder) 88 PE-punten en de heer Martinot (interim bestuurder, 2015 t/m 2017 116 PE-punten) 8,5 PE-punten.

Behaalde PE-punten	2018	2019	2020	Totaal
W.M.K. Krzeszewski	17	13	26	56
J.P. Duijvestijn	22	26	40	88
C.P. Martinot	5,5	0	3	8,5

Een groot deel van de geplande opleidingsactiviteiten voor de bestuurders kon vanwege het coronavirus geen doorgang vinden en werd afgezegd of doorgeschoven. Hoewel een beperkt aantal bijeenkomsten online plaatsvond, was het voor de meeste bijeenkomsten noodzakelijk om fysiek bij elkaar te komen.

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 Staedion 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, 22 april 2021

De heer W.M.K. Krzeszewski, bestuursvoorzitter

De heer C.P. Martinot, interim-bestuurder

3.3 Externe accountant

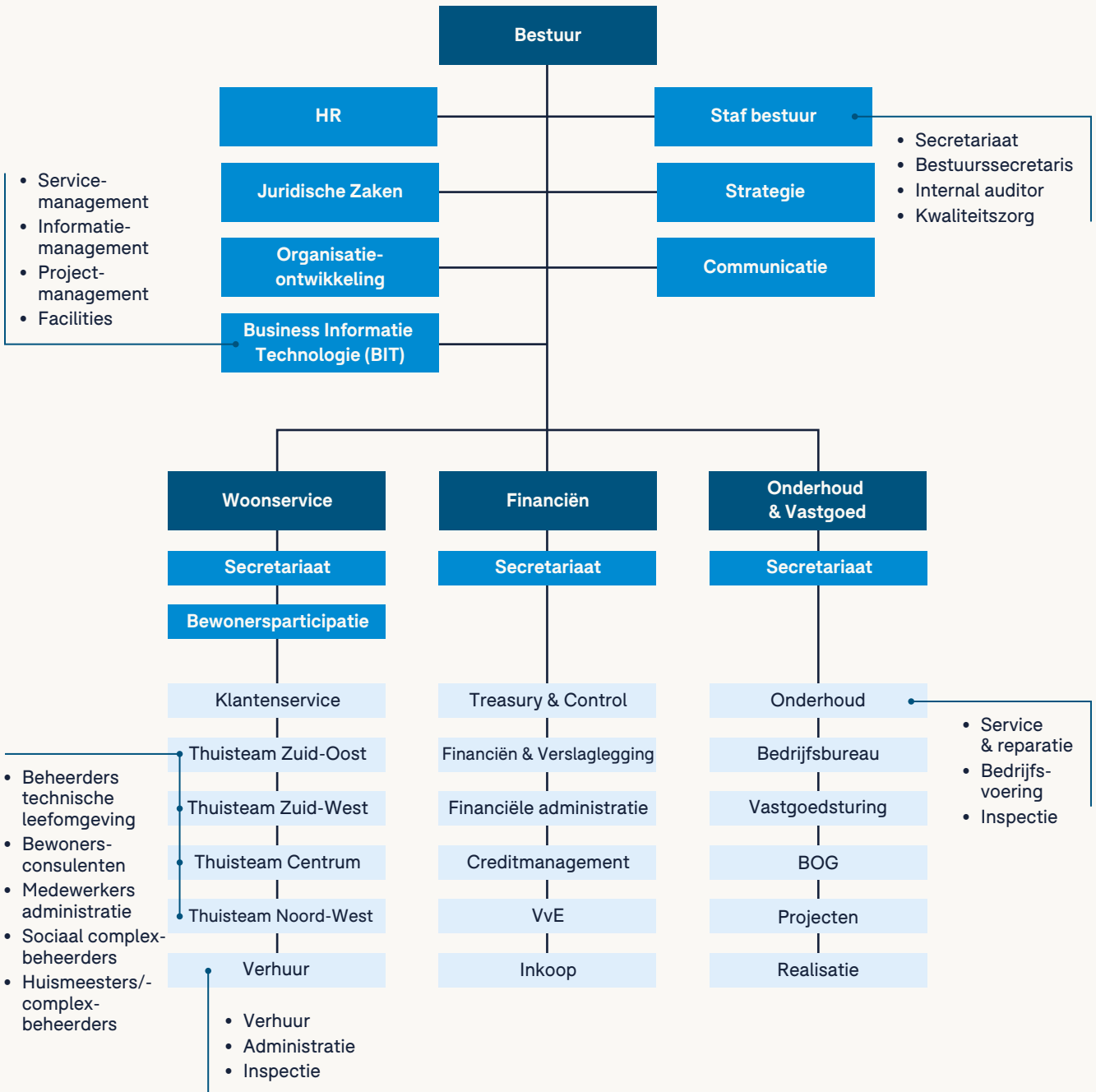
Vanaf boekjaar 2019 is PwC de controlerend accountant van Staedion. De samenwerking verloopt goed. Met behulp van position papers wordt vroegtijdig overleg gezocht over onderwerpen waar interpretatie van regelgeving (mogelijk) een rol speelt. Hierdoor zijn er achteraf geen verrassingen.

4

Organisatie



Organogram



Organisatie ultimo 2020

Aantal medewerkers (2019: 417)	456
Gemiddeld fte (2019: 376,40)	404,96
Man-vrouw verhouding	
Aantal mannen (2019: 53%)	53%
Aantal vrouwen (2019: 47%)	47%
Gemiddelde deeltijdfactor (2019: 0,93)	0,92
Gemiddelde leeftijd (2019: 45 jaar)	46 jaar
Gemiddelde lengte dienstverband (2019: 10,5 jaar)	10 jaar
Ziekteverzuim (2019: 4,94%)	4,34%
Instroom aantal medewerkers (2019: 69 medewerkers)	72
Doorstroom aantal medewerkers (2019: 26 medewerkers)	29
Uitstroom aantal medewerkers (2019: 46 medewerkers)	43

4.1 Betrokken medewerkers

HR-visie, -strategie en -beleid

De HR-visie en -strategie die in juni 2019 door de RvC was vastgesteld is in 2020 doorontwikkeld en wordt in 2021 definitief vastgesteld. Er ligt een conceptueel kader voor de HR visie en strategie en in de dagelijkse praktijk is er focus aangebracht in de volgende HR thema's: formatiemanagement, uitvoering en opvolging Great Place to Work, beleidsontwikkeling en uitvoering van strategische personeelsplanning, Arbobeleid en verzuim-aanpak. Tevens is er onderzoek gedaan naar de huidige methodiek voor beoordelen en belonen waarvan we de resultaten in 2021 meenemen in de ontwikkeling en implementatie van een nieuwe methodiek. Daarnaast is het concept thuiswerkbeleid ontwikkeld dat in 2021 wordt gefinaliseerd. En er is in samenwerking met de OR een fietsplan geïntroduceerd.

Strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid

De eerste fasen van het ontwikkelen van een strategisch personeelsplan zijn in 2020 afgerond. Er zijn toekomstbeeld-sessies per bedrijfsonderdeel gehouden die input opleverden over de toekomst van werk binnen Staedion en de ingeschatte impact op competenties en functies. Vervolgens is de personeelsschouw organisatiebreed uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de eventuele kloof tussen huidige en benodigde competenties. In 2021 vindt de verdieping en detaillering van het personeelsplan plaats. Daarna kunnen de juiste keuzes worden gemaakt voor verschillende beleidsterreinen waaronder het HR beleid.

Formatieontwikkeling

In 2020 nam het de formatie toe met 29 fte, van 376,40 fte in 2019 naar 404,96 in 2020. De toename is te verklaren door de overname van Vestia-bezit, piekbelastingen waarvoor extra capaciteit nodig was en ongeplande en lopende projecten en programma's waarvoor tijdelijke formatie is aangetrokken.

Er zijn afspraken gemaakt voor een verbeterde monitoring en sturing op de juiste formatie als onderdeel van formatiemanagement. Verdere verdieping vindt plaats in 2021 op basis van de vastgestelde formatie voor 2021 en de op basis daarvan gemaakte afspraken.

Werving en selectie

In 2020 verwelkomden we 72 nieuwe medewerkers op vaste formatieplekken en namen we 13 mensen aan op een tijdelijke formatieplek. 29 vacatures leidden tot interne doorstroom. We namen afscheid van 43 vaste collega's in 2020.

In-, door- en uitstroom in 2020

	Vaste formatie/fte	Mensen	Tijdelijke formatie	Mensen
Instroom fte	65,8	72	11,2	13
Doorstroom fte	27,9	29	0	0
Uitstroom fte	37,5	43	0,7	1

De 43 vaste collega's die het afgelopen jaar vertrokken, waren werkzaam bij verschillende afdelingen. De grootste uitstroom deed zich voor bij Woonservice en bij Onderhoud en Vastgoed. De meeste collega's vertrokken op eigen verzoek of vanwege natuurlijk verloop zoals pensionering. Een aantal collega's vertrok in verband met organisatiewijzigingen en vanwege de afloop van tijdelijke contracten.

Great Place to Work

In het voorjaar van 2020 is Staedion voor het 2e jaar gecertificeerd als Great Place to Work (GpTW). We behaalden uitstekende scores waarmee Staedion een plek verwierf in de top-10 van Large Companies wereldwijd. Uit de resultaten bleek een verhoging van positieve beoordelingen van medewerkers op alle dimensies. Een bijzondere prestatie in extreme omstandigheden; de coronamaatregelen waren ten tijde van het GpTW-onderzoek in volle uitvoering. En een teken dat Staedion als een echte 'Great Place to Work' wordt beschouwd door 84% van onze medewerkers.

Onze doelstelling voor 2020, 80% van onze medewerkers beoordeelt de geloofwaardigheid van ons management positief, is helaas niet behaald met een score van 73%. Wel steeg de beoordeling van geloofwaardigheid met 7% ten opzichte van 2019. De geloofwaardigheid is in december 2020 nogmaals getoetst via een tussentijdse verkorte meting, waaruit lagere score naar voren kwam. Dit resultaat laat zich in een periode van de coronamaatregelen moeilijk duiden.

De onderzoeksresultaten zijn in alle afdelingen besproken, met begeleiding van HR, om te komen tot een plan van aanpak per afdeling. De voortgang van de plannen van aanpak wordt regelmatig in de managementteams besproken en de resultaten daarvan worden zichtbaar in de meting in 2021.

Cultuuronderzoek

Naast het GPtW-onderzoek is een cultuuronderzoek gedaan. Dit leverde vergelijkbare resultaten op met de onderzoeksuitkomsten uit 2019. Er wordt in het cultuuronderzoek bekeken wat Staedion doet op thema's als luisteren, bedanken, vieren, inspireren en ontwikkelen. We scoren goed op de thema's verwelkomen en ontwikkelen. Verbetering is mogelijk op het thema spreken, hierbij kunnen we ons verbeteren in het delen van informatie met elkaar. Ook is er verbetering mogelijk op het thema bedanken. Erkenning wordt gewaardeerd. Tevens kunnen we onze visie, missie en kernwaarden verbeteren, meer beleid ontwikkelen op het thema diversiteit en meer laten zien wat we doen.

Arbobeleid en verzuim

In het arbobeleid en in de regeling verzuim en re-integratie ligt de nadruk op wat de medewerker en leidinggevende kunnen doen aan het verlagen van het ziekteverzuim. In 2020 gaven we evenals in voorgaande jaren naast verzuimbeheersing meer aandacht aan frequent kort verzuim, preventie en welke rol medewerkers hier zelf in hebben. Gezond en veilig werken wordt hiermee nog meer een gezamenlijke verantwoordelijkheid van medewerkers én Staedion.

Het verzuim daalde in 2020, in lijn met de landelijke trend, van 6,2% in januari tot 4,9% in december. Over het hele jaar genomen lag het verzuim gemiddeld op 4,3%. De verzuimnorm 2020 voor onze organisatie en in onze branche is vastgesteld op 4,73%. Van april tot en met oktober lag ons maandelijks verzuim onder de genoemde verzuimnorm. Dit lijkt te worden veroorzaakt doordat medewerkers vanwege de coronamaatregelen meer vanuit huis werken waardoor reistijd wegvalt en meer regelvrijheid wordt ervaren in verdeling van werkuren. Ook resulteerde de sturing en opvolging vanuit HR in dalende verzuimcijfers. In het tweede tertaal zette de dalende trend zich voort. In augustus constateerden we een verzuim van 2,9%; het laagste percentage verzuim van de afgelopen twee jaar. Echter in de laatste twee maanden van 2020 steeg het verzuim fors door coronagerelateerd verzuim.

Focus en alertheid vanuit management en HR op signalen van psychische oorzaken voor verzuim ingegeven door werkdruk, onvoldoende balans in werk en privé of privé omstandigheden blijft ontzettend belangrijk. Risico blijft dat medewerkers zich geen rust gunnen en doorwerken terwijl men fysiek of mentaal niet helemaal fit is.

Impact coronavirus en maatregelen

De impact van het coronavirus is wereldwijd, landelijk en binnen Staedion ongeëvenaard. We troffen tijdig maatregelen op basis van de opgezette risicoanalyses. Maatregelen die HR trof hadden betrekking op het werken binnen en buiten het kantoor en intensieve monitoring en ondersteuning bij al dan niet corona gerelateerd verzuim. We ontwikkelden regelingen, waaronder het coronaverlof voor medewerkers die door het coronavirus niet in staat waren om te werken. Daarnaast was er dagelijkse monitoring en bijsturing door de inzet van een werkgroep en een stuurgroep op directieniveau. We informeerden medewerkers wekelijks middels een nieuwsbrief over ontwikkelingen rondom het coronavirus. Medewerkers met een arbeidscontract ontvingen een vergoeding ter compensatie van het thuiswerken.

Rond de zomer voerden we een pilot uit in het licht van de toen bekende overheidsmaatregelen en rekening houdend met een eventuele terugkeer op kantoor én de behoefte aan fysieke samenwerking. De pilot gaf inzicht in het samenwerken op afstand met slechts een deel van het team en in de grote behoefte aan fysieke aanwezigheid in gesprekken. Ook werd duidelijk dat het bespreken van strategische onderwerpen en brainstormen complexer is op afstand en dat de sociale cohesie afneemt. In het najaar is nog soepel omgegaan met fysieke bijeenkomsten (maximaal 10 personen) maar dit is al snel bijgesteld tot alleen individueel werken op kantoor vanwege een groot risico op onderlinge besmettingen en daarmee voor de bedrijfscontinuïteit.

De impact op management en medewerkers is ongekend. Iedereen heeft zich optimaal ingezet en aangepast en men kan beschikken over alle relevante en benodigde middelen van ICT en facilitaire zaken. Maar naarmate de crisis voortduurt en maatregelen scherper worden is de belasting voor management en medewerkers extreem hoog. Medewerkers ervaren steeds meer werkdruk, minder ontspanning door vervaagde grenzen tussen privé en werk en minder mogelijkheden voor informele of formele afstemming. Voor gezinnen en alleenstaande ouders heeft het geven van thuisonderwijs een enorme impact op de balans tussen werk en aandacht thuis.

Aandacht van de leiding en zorgdragen dat er regelmatig collegiaal contact is en ook over de thuissituatie wordt gesproken, blijft van groot belang. Het belang van het organiseren van informele ontmoetingen blijft nadrukkelijk aanwezig.

Integriteit

De kern van het integriteitsbeleid van Staedion is dat integer handelen duidelijke regels vergt, en tegelijkertijd een bedrijfscultuur vereist waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. Het directieteam vindt het ook van groot belang dat medewerkers zelf verantwoordelijkheid durven te nemen voor hun activiteiten. Dit vanuit de ervaring dat de werkelijkheid complexer en afwisselender is dan vooraf in regels is te vangen. Regels met betrekking tot 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.

Naast de Gedragscode voert Staedion iedere vier jaar een integriteitsonderzoek uit. In het najaar van 2019 vond dit integriteitsonderzoek plaats en begin 2020 is een rapport over integriteitsmanagement binnen Staedion opgeleverd. Het directieteam heeft acties vastgesteld aan de hand van dit rapport en tevens is dit besproken in de RvC. De acties zijn deels in 2020 opgepakt, bijvoorbeeld met de bepaling dat ook alle ZZP'ers een VOG moeten overleggen. Dit krijgt in 2021 een vervolg met een verdere actualisatie van de Gedragscode. Met name het gedragskader voor nevenactiviteiten zal duidelijker worden verwoord en gemonitord.

Privacy-AVG

Met ingang van 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van kracht. We hebben na inwerkingtreding van de AVG veel aandacht besteed aan het bewustzijn van medewerkers van dit onderwerp, onder andere door middel van verplichte e-learnings. Aan nieuwe vereisten zoals het aanpassen van bewaartermijnen, het opstellen van een verwerkingenregister, het opstellen van een privacybeleid, het protocol datalekken en het inregelen van klantrechten is voldaan. Ook op het gebied van beveiliging zijn veel wijzigingen doorgevoerd om ervoor te zorgen dat persoonsgegevens veilig worden verwerkt. In het najaar van 2020 is een project gestart waarbij de focus

ligt op de implementatie van de bewaartermijnen en het opschonen van archieven. Het streven is om dit eind 2021 af te ronden. Daarnaast wordt het privacybeleid herijkt en wordt het verwerkingenregister geactualiseerd.

Vertrouwenspersoon

In 2020 is er geen gebruik gemaakt van de vertrouwenspersonen. In 2019 was er 1 melding. Staedion heeft twee interne vertrouwenspersonen en twee externe vertrouwenspersonen via Centrum Vertrouwenspersonen Plus (CVP-Plus).

De heer A. de Leeuw en mevrouw A. Pluijmers-Verhagen van CVP-Plus vervullen de rol van externe vertrouwenspersoon. In 2019 is mevrouw C. de Groot naast de heer D. van Puffelen al als tweede interne vertrouwenspersoon benoemd. Doordat er geen kwesties zijn behandeld zijn er geen aanbevelingen. Wel is het belangrijk om de rol van de vertrouwenspersonen en het beleid hieromtrent voldoende zichtbaar te laten zijn voor medewerkers. Dit wordt in 2021 nog eens onder de aandacht van medewerkers gebracht.

Klokkenluidersregeling

Staedion kent een klokkenluidersregeling. In 2020 is geen gebruik gemaakt van deze regeling. Deze 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.

Onafhankelijke klachtencommissie

Als (potentiële) huurders het niet eens zijn met de afwikkeling van hun klachten, kunnen zij een formele klacht indienen bij de onafhankelijke klachtencommissie. Deze onafhankelijke klachtencommissie is er voor klachten van (potentiële) huurders van een door Staedion geleverde dienst, een door Staedion geleverd product, een gedraging, handeling of nalaten van een medewerker van Staedion, waardoor klager zich rechtstreeks benadeeld voelt. In 2020 is er een klacht behandeld uit 2019 die door de onafhankelijke klachtencommissie niet-ontvankelijk is verklaard. In 2020 zijn er twee klachten ingediend bij de onafhankelijke klachtencommissie, waarover in 2021 zal worden geadviseerd. De ingediende klachten gingen over een geleverde dienst (mate van woningverbetering, gebrek, onderhoud of beleidskeuze Staedion) en het gedrag van een medewerker van Staedion.

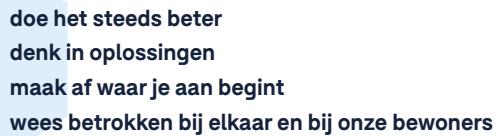
Doorkijk klachtafhandeling 2021

We hebben in 2020, met de vorming van een projectgroep, een start gemaakt om te komen tot een integraal klachtenbeleid. Daarnaast vindt een inventarisatie van de diverse klachtafhandelingstrajecten binnen Staedion plaats. We verwachten in het tweede tertaal van 2021 te gaan werken volgens het nieuwe klachtenbeleid. Daarnaast stellen we begin 2021 een voorstel op voor een keuze tussen de Onafhankelijke Klachtencommissie en de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland.

4.2 Leren en verbeteren

Kernwaarden

Onze kernwaarden zijn in 2020 onveranderd gebleven:



doe het steeds beter
denk in oplossingen
maak af waar je aan begint
wees betrokken bij elkaar en bij onze bewoners

Deze waarden zijn leidend in ons dagelijks gedrag en staan expliciet in onze functieprofielen. Vanzelfsprekend zijn ze onderdeel van onze gesprekscyclus.

Organisatieontwikkeling

Staedion is een organisatie die zich blijft ontwikkelen om wendbaar te blijven in een snel veranderende wereld. Dit doen we voor onze bewoners. Het programma Samen Vooruit is daar hét voorbeeld van, zie hiervoor paragraaf 4.3. Ook robotisering, automatisering, digitalisering en het opzoeken van nieuwe in- en externe samenwerkingsvormen – zoals in platforms zoals SWEMP – krijgt ruimte binnen Staedion. Die ruimte geeft medewerkers mogelijkheden om mee te werken aan vernieuwing en zodoende hun competenties te verbreden. Er ontstaat een lerende organisatie. Dit creëert betrokkenheid, langdurige inzetbaarheid en wendbaarheid van en voor Staedion.

Organisatiewijzigingen

In 2020 hebben een aantal afdelingen specifieke wijzigingen doorgevoerd, soms met personele gevolgen. Deze worden hieronder beschreven.

Vastgoedsturing

De herinrichting van de afdeling vastgoedsturing is gericht op de transformatie van de vastgoedportefeuille. Deze herinrichting heeft betrekking op de financiële en maatschappelijke waardesturing, de klanttevredenheid en de inzet van regieteams. Dit heeft consequenties voor de afdelingsnaam, werkwijze en (beperkte) functiewijziging van de assetmanagers. Er waren in 2020 geen personele consequenties.

Creditmanagement

De herinrichting van de afdeling creditmanagement is gericht op de verbetering van de dienstverlening met impact op de werkprocessen, ICT, strategie, beleid, rapportages, aansturing van leveranciers en de samenstelling en de opzet van de afdeling. De personele consequenties hadden betrekking op het vervallen van functies en het creëren van nieuwe functies.

Digitale informatievoorziening

De herinrichting van de afdeling digitale informatievoorziening (DIV) is gericht op verbetering van de dienstverlening en op digitalisering en automatisering van de dienstverlening. De personele consequenties hadden betrekking op het vervallen van functies.

Inkoop-, categorie- en leveranciersmanagement

De herinrichting van de afdeling Inkoop-, categorie- en leveranciersmanagement (ICLM) is gericht op centralisatie en professionalisering van de dienstverlening. We bundelen ervaring, kennis en proces in de hele keten. Daarmee draagt inkoop- en categorie-management (en -beheer) bij aan een effectief, efficiënt en flexibel werkend Staedion. Er waren geen personele consequenties.

Opleiden

We maken binnen Staedion onderscheid tussen drie vormen van opleiden:

- **opleiden vanuit het persoonlijk loopbaanbudget:** In 2020 hebben 103 medewerkers een opleiding gevolgd vanuit het persoonlijk loopbaanbudget. Ten opzichte van 2019 zien we beperkte toename in het aantal medewerkers dat een opleiding volgde vanuit het persoonlijk loopbaanbudget (2019: 98 medewerkers);
- **functiegerichte opleidingen:** In 2020 zijn er ook functiegerichte opleidingen gevolgd. Dit betreffen individuele opleidingen, afdelingsopleidingen en teambuilding;
- **corporate opleidingen:** In 2020 is gestart met het gedrag, cultuur en leiderschap traject. In 2021 stellen we hiervoor een werkplan op.

Vestia

Naar aanleiding van het besluit over de overname van woningen van Vestia, namen we in november 7 fte van Vestia over op basis van overgang van onderneming. De medewerkers hebben een aangepast onboarding-programma doorlopen en sommigen kregen een buddy toegewezen met een Vestia achtergrond. Tevens voerden we een evaluatie uit onder de nieuwe medewerkers over de overgang. De resultaten daarvan zijn uitermate positief. We kunnen terugkijken op een soepele overgang en een zeer prettige medewerkerservaring.

Doorkijk 2021

In 2021 evalueren we de in 2020 behaalde resultaten om verdere sturing te geven aan de gewenste opbrengsten middels heldere resultaatafspraken en KPI's voor 2021. De komst van nieuwe medewerkers, ook op bestuurs- en directieniveau, brengt tevens nieuwe inzichten met zich mee voor inrichting, sturing en ontwikkeling van de organisatie vanaf 2021.

4.3 Samen Vooruit

Staedion is ambitieus en wil topdienstverlening leveren, een aantrekkelijke werkgever zijn en zorgen voor een duurzaam efficiënte bedrijfsvoering. Om deze ambities te bereiken en verbetering te versnellen, zijn we in 2019 gestart met het interne verbeterprogramma Samen Vooruit. In 2020 is dit programma voortgezet. Het programma heeft zich in 2020 ontwikkeld tot een vaste volwassen waarde binnen Staedion. Binnen het programma wordt gewerkt volgens drie pijlers die reflecteren wat we willen verbeteren in de organisatie:

- **De klantreis als fundament van alles wat we doen:** we hebben alle belangrijke klantreizen volledig in beeld, kennen de drivers van klantbeleving en optimale bedrijfsvoering en hebben binnen een klantreis in beeld waar mensen waarde toevoegen en waar kansen liggen door automatisering.
- **Datagedreven wonen:** we hebben in beeld welke kenmerken van vastgoed en omgeving zorgen voor een optimale woonbeleving en zetten slimme technologie in waar het bijdraagt aan klantbeleving of optimale bedrijfsvoering.
- **Naar een cultuur van continu verbeteren:** we hebben een cultuur waarin we gezamenlijk de verantwoordelijkheid nemen voor een optimale klantbeleving en iedereen intrinsiek gemotiveerd is om het voor de bewoner steeds beter te doen.

We hebben ervoor gekozen om niet in een keer de hele organisatie te willen verbeteren, maar in kleine stappen middels twee stromen. Aan de ene kant verbeteren we via vier klantreizen, waarbinnen wordt gewerkt volgens de drie pijlers. Binnen deze klantreizen worden concrete verbeteringen in belangrijke klantprocessen gerealiseerd. Aan de andere kant kunnen we, met de opgebouwde ervaringen in de klantreizen, organisatiebreed verbeteringen doorvoeren. We stellen leidinggevenden en medewerkers in staat om met elkaar de organisatieresultaten structureel te verbeteren en daarmee de ambitie van Staedion te realiseren. In 2020 hebben we hiervoor een organisatiebreed programma ingericht waarbinnen we werken aan gedrag, cultuur en leiderschap.

In 2020 behaalden we de volgende resultaten met Samen Vooruit:

- een digitaal ondertekenproces is ingericht waardoor we ondanks het coronavirus door konden gaan met verhuren;
- diensten die we niet meer willen leveren via de service- en stookkosten zijn uitgefaseerd, waardoor het afrekenen bij huurders beter verloopt;
- het proces rondom reparatieverzoeken is meet- en stuurbaar gemaakt;
- een Lean-manier van werken is geïntroduceerd binnen de organisatie waarbij ruim 160 medewerkers zijn opgeleid en begeleid;
- een gedragskader is opgesteld over hoe we met elkaar willen werken binnen Staedion;
- verschillende kwalitatieve resultaten zijn behaald. De werkwijze die we in de klantreizen hanteren is op ook op verschillende plekken in de lijnorganisatie doorgevoerd. Dit geeft veel energie bij de betrokken medewerkers en leidinggevenden.

We geloven dat een werkwijze van continue leren en verbeteren leidt tot structureel betere organisatieresultaten. In 2021 brengen we het programma Samen Vooruit dichter naar de lijn om onze verbetercapaciteit vooral daar in te zetten waar we het meeste resultaat kunnen halen.

4.4 Ondernemingsraad Staedion

Algemene verkiezingen en samenstelling

De OR heeft zijn driejaarlijkse algemene verkiezingen vier maanden uitgesteld wegens de coronamaatregelen. De kandidatenwerving en de verkiezingscampagne vonden digitaal en telefonisch plaats. Met veertien kandidaten voor elf zetels zijn de verkiezingen gehouden van 5 tot 9 oktober. De opkomst was 70,5%. De OR-leden tot aan 9 oktober 2020 zijn: de heer M. Boonekamp (vicevoorzitter), mevrouw R. Hoogduin, de heer B. Koopman, de heer T. Lansbergen (vicevoorzitter), mevrouw E. van Maanen, de heer P. Mekers (voorzitter), mevrouw M. Middelburg, de heer S. Ros en mevrouw V. van der Velden. Vanaf 9 oktober bestaat de OR uit: de heer M. Bodbijn, mevrouw I. Huiskamp (vicevoorzitter), mevrouw A. Jansen, mevrouw C. de Jong, de heer B. Koopman, de heer T. Lansbergen (voorzitter), mevrouw M. Middelburg, mevrouw M. Schaap (vicevoorzitter), mevrouw B. van der Velde, de heer K. Wesselman en de heer S. van Wissen.

OR-Commissies

De commissies financiën, organisatie en strategie (FOS), personeelsbeleid (PB) en communicatie zijn na de verkiezingen opnieuw samengesteld. FOS heeft onder meer de bespreking van het jaarverslag en de begroting voorbereid. PB heeft Arbozaken en personeelsregelingen besproken. Communicatie heeft o.a. de kandidatenwerving en de verkiezingscampagne gerealiseerd.

Instemmings- en adviesaanvragen en initiatiefvoorstel

In 2020 behandelde de OR twee instemmingsaanvragen: 'verlenging contract arbodienst' en 'opnemen en beluisteren telefoongesprekken'. De OR behandelde zes adviesaanvragen: 'DIV', 'overname medewerkers Vestia', 'wijzigingen Vastgoedsturing', 'wijzigingen ICLM', 'interim bestuurder' en 'kandidaat bestuurder'. De OR heeft met succes het initiatiefvoorstel 'Fietsplan' opgesteld en voorgelegd.

Vergaderingen en overige overleggen

De OR vergaderde 16 keer in 2020, en had tien overlegvergaderingen met de bestuurder. De OR heeft vier keer overlegd met de Raad van Commissarissen. De commissie PB heeft driemaandelijks met een HR-adviseur en de KAM-coördinator overlegd over de Arbo. Vanaf maart is wekelijks met HR gesproken over de coronamaatregelen. De OR neemt deel aan de werkgroep Nieuwe Huisvesting.

Corona en andere onderwerpen

De OR heeft vanaf maart met name de veiligheid van de medewerkers in de buitendienst en (de faciliteiten voor) het thuiswerken wekelijks met HR en op elke overlegvergadering met de bestuurder besproken.

Andere onderwerpen die de OR met de bestuurder heeft besproken: de gesprekscyclus, Samen Vooruit, Arbo en risico-inventarisatie en -evaluatie, inhuur externe medewerkers, reiskostenvergoeding, thuiswerkbeleid, nieuwe huisvesting, urenregistratie bij projecten en uitkomsten medewerkersonderzoek.

4.5 Aedes-benchmark 2020

In 2020 is wederom de Aedes-benchmark uitgevoerd. De benchmark maakt het voor corporaties mogelijk om individuele resultaten onderling te vergelijken en van elkaar te leren. Dit jaar deden 274 corporaties mee aan de benchmark. Zij vertegenwoordigen 97 procent van alle corporatiewoningen.

Huurdersoordeel

Staedion kreeg voor het huurdersoordeel dit jaar een B, net als in 2019. Op alle onderdelen scoort Staedion net iets boven het gemiddelde van de sector. Het oordeel van vertrokken huurders is dit jaar met één tiende gedaald naar een 8,0. Huurders met een reparatieverzoek gaven Staedion, net als in 2019, een 7,8 en nieuwe huurders geven ons een 8,0.

	Staedion		Gemiddelde score sector	Score Staedion
	2020	2019		
Prestatieveld huurdersoordeel				B
Nieuwe huurders	8,0	8,0	7,7	B
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,8	7,7	B
Vertrokken huurders	8,0	8,1	7,5	A

Duurzaamheid

Bij duurzaamheid kijkt de benchmark naar de energie-index en de CO₂-uitstoot. Net als in 2018 en 2019 scoort Staedion een A op het prestatieveld duurzaamheid.

	Staedion		Gemiddelde score sector	Score Staedion
	2020	2019		
Prestatieveld duurzaamheid				A
Energetische prestatie (Energie-index)	1,48	1,54	1,51	B
CO ₂ -uitstoot warmtevraag per m ²	19,4	19,2	20,9	A

Bedrijfslasten

Bij het onderdeel bedrijfslasten gaat Staedion van een B in 2019 naar C in 2020. Het sector gemiddelde van bedrijfslasten per verhuureenheid is gestegen van € 785 naar € 828 (5,5% stijging). De bedrijfslasten van Staedion zijn met 19,4% gestegen. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de beïnvloedbare bedrijfslasten met circa € 5,9 miljoen ten opzichte van voorgaand jaar.

	Staedion		Gemiddelde score sector	Score Staedion
	2020	2019		
Prestatieveld bedrijfslasten				C
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 961	€ 805	€ 828	C

Onderhoud en verbetering

Op het onderdeel onderhoud & verbetering scoort Staedion een B, net als in 2019.

Op het onderdeel ervaren woonkwaliteit scoren we ruim boven het landelijk gemiddelde, waar we trots op zijn. De instandhoudingskosten liggen boven het gemiddelde: iets wat we terug zien bij vrijwel alle grootstedelijke corporaties.

	Staedion		Gemiddelde score sector	Score Staedion
	2020	2019		
Prestatieveld onderhoud & verbetering	2020	2019		B
Geharmoniseerde instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde	€ 2.628		€ 2.516	
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde	€ 2.464			
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	107			C
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,48	1,54	1,51	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,49	1,53		
Technische woningkwaliteitsindex	99	101		B
Ervaren woningkwaliteit	7,14	7,2	6,96	
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,90	6,9		
Ervaren woningkwaliteitsindex	104	104		A

5

Verbinding: met onze bewoners en belanghouders



5.1 Bewonersparticipatie

Actieve bewoners

Eind 2020 zijn er bij Staedion in totaal 600 bewoners als vrijwilliger actief rondom de participatiethema's meedoen, meedenken en meebeslissen. Van hen zijn 165 bewoners individueel actief als contactpersoon binnen hun wooncomplex, de overige vrijwilligers doen dit veelal georganiseerd vanuit een bewonerscommissie of een meer informele vorm van bewonersvertegenwoordiging.

Als officiële overlegvormen vanuit de Overlegwet bestaan er, naast de Huurdersvereniging Staedion (HVS), ultimo 2020 ook 58 bewonerscommissies waar Staedion regelmatig overleg mee heeft. Daarnaast zijn er 41 contact- en klankbordgroepen actief, verspreid over het bezit. Dit brengt het totaal op 99 overleggroepen, waar in 2020 geregeld overleg mee plaatsvond. Hiermee is het aantal geregistreerde overlegvormen bij Staedion – ondanks de beperkingen in de fysieke ontmoeting – in 2020 in aantal toegenomen. In 2019 waren er 93 overleggroepen.

Reglement participatie van bewonerscommissies

Het Reglement participatie verduidelijkt de wederzijdse rechten en plichten die vanuit de Overlegwet bestaan tussen Staedion en de bewonerscommissie. Het biedt daarnaast de gesprekspartners praktische handvatten en regelt een aantal aanvullende afspraken, waaronder een financiële jaarbijdrage. Verder wordt de samenwerking voortkomend uit het reglement jaarlijks op operationeel niveau door alle deelnemers geëvalueerd. Het huidige reglement is, na de laatste revisie in 2018, in totaal door 48 bewonerscommissies gezamenlijk met Staedion ondertekend. In de praktijk betekent dit dat hierdoor het overleg wordt ingevuld op basis van de in het reglement opgenomen uitgangspunten. Het is de verwachting dat een nieuw, aangepast reglement beschikbaar komt in 2021.

Participatievormen naast de formele structuren

De Overlegwet kent twee formele vormen van bewonersvertegenwoordigingen bestaande uit huurders; een huurdersorganisatie (HVS) en een bewonerscommissie. Daarnaast kunnen bij Staedion bewoners participeren in bijvoorbeeld (tijdelijke) projectgroepen, beheergroepen (groen, schoonmaak of groepsruimten) of andere op complexniveau geïnitieerde bewonersinitiatieven. In herstructureringsgebied, zoals op dit moment in Den Haag Zuidwest, worden bewoners actief benaderd om deel te nemen aan klankbordgroepen en mee te praten met Staedion.

Staedion zoekt met haar bewoners bij voorkeur naar de meest passende vorm van participatie bij het doel dat zij nastreven en levert hiertoe bij voorkeur maatwerk. Ook niet formele groepsinitiatieven leveren hierdoor een belangrijke bijdrage aan onze ambitie om het thuisgevoel samen met onze bewoners te realiseren.

Visie op participatie

Ingegeven door de coronabeperkingen ontstond gaandeweg het jaar een verschuiving van de gebruikelijke formele overlegafspraken met actieve bewonersvertegenwoordigingen, naar meer praktisch en ad-hocoverleg via telefoon of e-mail. Wederzijds is gezorgd voor continuïteit in het overleg en het uitwisselen van informatie. Door zo ideeën of suggesties voor hun directe woonomgeving met bewoners te blijven bespreken, is het gelukt om aansluiting te houden op de visie op participatie.

In 2020 is de keuze gemaakt om geen inspiratiebijeenkomst voor actieve bewoners en vrijwilligers te organiseren, vanwege de beperkte mogelijkheden om in groepen samen te komen. We nemen nieuwe digitale communicatiekanalen in gebruik om mogelijkheden van meedoen, meedenken of meebeslissen met Staedion te bieden. De eerste experimenten met bijvoorbeeld hybride vormen van overleg via webcam en een klein aantal bewoners op de overleglocatie, zijn bij de HVS al gestart.

Doorkijk 2021

In 2021 hopen we vanzelfsprekend weer een inspiratiebijeenkomst te kunnen organiseren en onze bewoners en vrijwilligers op veilige wijze te kunnen ontmoeten. Verder is de verwachting dat in 2021 het aangepaste voorstel voor een nieuw Reglement participatie van bewonerscommissies Staedion onder supervisie van de HVS wordt afgerond. Daarnaast blijven we samen met onze bewoners onderzoeken welke vorm van participatie voor hen het best passende maatwerk betekent.

5.2 Huurdersvereniging Staedion

Bestuur Huurdersvereniging Staedion (HVS)

In 2020 zijn twee nieuwe aspirant-bestuursleden van HVS gestart. Van één nieuw aspirant-bestuurslid is na enkele maanden weer afscheid genomen. Het aangebleven aspirant-bestuurslid betreft de heer R. van Vugt (bewoner Gerrit Achterbergstraat). Verder zijn drie reeds langer participerende aspirant-bestuursleden voorgedragen voor een positie als HVS-bestuurslid. Dit zijn: mevrouw Z. Victoria (bewoonster Katerstraat), de heer C. La Lau (bewoner Coevordenstraat) en de heer A. Graafland (bewoner Ericalaan).

Doordat ontmoetingen met grote groepen niet meer mogelijk waren, hebben er in 2020 geen fysieke Algemene Ledenvergaderingen plaatsgevonden. Alle leden zijn hiervan tussentijds op de hoogte gesteld. Wel zijn de leden met nieuwsbrieven gedurende het jaar over diverse actuele onderwerpen geïnformeerd. In het najaar is hen daarnaast verzocht om een reactie uit te brengen op de voordracht tot plaatsing van de drie aspirant-bestuursleden. Gestopt met hun werkzaamheden binnen de HVS zijn mevrouw J. Vermond-Dat (bewoonster Thorbeckelaan) en de heer G. Jobse (bewoner Loosduinse Hoofdstraat). Ultimo 2020 bestaat de HVS hiermee uit acht bestuursleden en één aspirant-bestuurslid.

Dagelijks bestuur HVS

- de heer R. Klein, voorzitter (extern bestuurslid, tevens waarnemend penningmeester);
- de heer K. Schumacher, vicevoorzitter (bewoner Kievitsbloemlaan)

Bestuursleden

- mevrouw A. Beek, bestuurslid (bewoonster Laan);
- mevrouw C. van Straalen, bestuurslid (bewoonster Albardastraat);
- mevrouw W. Bakema (bewoonster Henri ter Hallstraat);
- de heer C. La Lau (bewoner Coevordenstraat);
- mevrouw Z. Victoria (bewoonster Katerstraat)
- de heer A. Graafland (bewoner Ericalaan)

Aspirant-bestuursleden

- de heer R. van Vugt (bewoner Gerrit Achterbergstraat)

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. Deze cyclus wordt aangevuld met tweemaal een tussentijds informeel overleg tussen de Staedion bestuursvoorzitter en het Dagelijks Bestuur. Voor de reguliere behandeling van lopende adviesaanvragen en andere actuele onderwerpen, bestaat een maandelijks beleidsoverleg (BO) met de stafmedewerker Bewonersparticipatie. Om de HVS actief te betrekken bij strategische en beleidsmatige onderwerpen, zijn ook in 2020 meerdere informatiebijeenkomsten over specifieke onderwerpen georganiseerd. Daarnaast neemt de HVS met een vaste afvaardiging van bestuursleden structureel deel aan diverse werkgroepen binnen Staedion. Dit betreft in 2020 bijvoorbeeld de onderwerpen Leveringen en Diensten en ontwikkelingen in Den Haag Zuidwest. De huidige werkwijze en samenwerking kenmerkt zich door het in een vroeg stadium betrekken – bij voorkeur bij de eerste planvorming – van de HVS. De wederzijdse ervaringen met deze werkwijze zijn onverminderd positief.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste in 2020 door de HVS behandelde advies- en instemmingstrajecten en bijgewoonde informatie- en themabijeenkomsten:

- Trendmatige aanpassing servicekosten elementen 2020 (instemming);
- Ontwikkelingen Den Haag Zuidwest (informatiebijeenkomsten);
- Huuraanpassing 2020 (advies);
- Huurbefriazing en huurverlaging (informatie/advies);
- Basiskwaliteit (informatiebijeenkomsten);
- Coronarichtlijnen Onderhoud (informatie/advies);
- Herontwikkeling en verkoop opstallen Schaloenstraat (informatie/advies);
- Huuraanpassing bij projectmatige woningverbeteringen (advies);
- Prestatiebiedingen 2021 (informatie/advies/tripartiteoverleg);
- Standaardkwaliteit seniorenwoningen (adviesinitiatief HVS);
- Warmtewet - tarieven 2020 (informatie);
- Kaders voor groepswonen (advies);
- Koepelconvenant huisvesting zorgdoelgroepen (informatie/advies);
- Aankoop Vestia-bezit Pijnacker-Nootdorp (advies);
- Nieuwe Samenwerkingsovereenkomst 2020 (informatiebijeenkomsten);
- Nieuwe Ondernemingsstrategie Staedion (informatie/advies);
- Verkoop WOM-bezit (advies);
- Concept Sociaal Plan Dreven, Gaarden en Zichten (advies);
- Aankoop Zwaardvegersgaarde (advies);
- Beheer Intensiteit Kaart (BIK) 2020 (informatie);
- Evaluatie en voortgang zonnepanelen (informatie);
- Wonen met een plus (informatiebijeenkomsten);
- Opgaven- en middelenonderzoek (informatie);
- Raamovereenkomst gemeente Den Haag (informatie/advies);
- Stedelijke ontwikkelingen Energietransitie / Warmtewet 2.0 (informatie);
- Evaluatie elektraverbruik scootmobielplekken (informatie);
- Toelichting huurdersonderzoek basiskwaliteit (informatie);
- Serviceabonnement en Langer Thuis Wonen-Check (informatiebijeenkomsten);
- Aanpassing Serviceabonnement (advies);
- Verbetersteam 'Ik heb een vraag' (informatie);
- Groenonderhoud 2.0 (informatie);
- Verkenning Huuraanpassing 2021 (informatie);

- Aanpassing Reglement participatie bewonerscommissies Staedion (informatiebijeenkomsten);
- Verbetersteam 'Leveringen en Diensten' (informatiebijeenkomsten);
- Huishoudelijk reglement HVS (informatiebijeenkomsten);
- Nieuwe bestuursvoorzitter Staedion (informatie/advies);
- Inkoop-, contract- en leveranciersmanagement (informatie).

Huuraanpassing 2020

In 2019 zijn HVS en Staedion al in gesprek gegaan over de huuraanpassing per 1 juli 2020. In goed overleg is ervoor gekozen om, net als in eerdere jaren, voor de zelfstandige sociale huurwoningen te werken met een staffel. Hierbij krijgen huurders met een lage huur ten opzichte van de kwaliteit van de woning een iets hogere huurverhoging dan huurders met een relatief hoge huur. Ook is besloten om de inkomensafhankelijke huurverhoging wederom niet in te zetten. Gemiddeld zijn de huurprijzen van de sociale huurwoningen per 1 juli verhoogd met 2,6%, conform inflatie. De HVS heeft positief geadviseerd.

Samenwerkingsovereenkomst

In 2020 is er een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de Huurdersvereniging Staedion tot stand gekomen. In deze SOK zijn 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. Na een positieve evaluatie van de vorige SOK uit 2018, is er opnieuw een Samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersvereniging tot stand gekomen. Ook deze kent een geldigheidsduur van twee jaar.

De SOK wordt iedere twee jaar gezamenlijk geëvalueerd en waar nodig en gewenst, aangepast. Parallel aan dit proces werd dit voorheen gedaan voor het Reglement participatie van bewonerscommissies Staedion, als onderdeel van de SOK. Met de HVS is afgesproken om dit reglement, in afwijking van voorgaande jaren, niet meer standaard mee te nemen in de afgesproken tweejaarlijkse evaluatiecyclus. Met ingang van 2021 verkrijgt het reglement hiermee een eigen aanpassingscyclus, maar blijft het wel onderdeel uitmaken van de SOK tussen Staedion en de HVS. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor een actuele tussentijdse aanpassing, mocht dat in de toekomst nodig zijn.

Doorkijk 2021

We gaan verder met het versterken van de samenwerking met de Huurdersvereniging Staedion. Ook in 2021 gaan we wederom samen in gesprek over tal van onderwerpen. Met een bewogen jaar achter de rug, kijken we samen met de HVS uit naar wat 2021 aan nieuwe perspectieven en inzichten gaat brengen.

5.3 Overige belanghouders

Samenwerking regio Haaglanden

Sinds 2019 wordt gewerkt aan het maken van nieuwe woningmarktafspraken in de regio Haaglanden. Eén van de doelen is een betere spreiding van de sociale voorraad over de gemeenten. Tot nu toe is geconstateerd dat er in alle gemeenten tekorten zijn aan sociale huurwoningen en dat het een uitdaging zal zijn deze tekorten op te lossen. In de loop van 2020 hebben de gemeenten een bod uitgebracht op de opgave. Hierin geven ze aan hoe de woningvoorraad zich tot 2030 ontwikkelt en welke stappen de gemeente zet naar een betere spreiding van de sociale voorraad. Vervolg is een serie intervisiegesprekken tussen de verschillende wethouders, waarna de gemeenten een tweede bod zullen uitbrengen. Volgens planning worden de afspraken kort voor de zomer 2021 ondertekend.

Regionale samenwerking ten aanzien van duurzaamheid

We onderzochten samen met de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), betrokken corporaties, provincie, gemeenten en Gasunie de business case van WarmtelinQ voor een aantal warmtekavels. WarmtelinQ is een ondergrondse leiding waarmee restwarmte uit de Rotterdamse haven kan worden gebruikt om huizen en bedrijven in Zuid-Holland te verwarmen. Op basis hiervan hebben de corporaties op papier gezet onder welke voorwaarden zij een aansluiting op een warmtenet gevoed door de WarmtelinQ kansrijk vinden. Begin 2021 is het streven gezamenlijk een intentieverklaring op te stellen, over de rollen en uitgangspunten in het vervolgproces.

Samenwerking gemeente Den Haag

In september 2020 organiseerden de gemeente Den Haag, Vestia, Haag Wonen en Staedion een bestuurlijk overleg over woonoverlast. Het overleg krijgt in 2021 een vervolg.

Verder evalueerden we in 2020 het concept Groepswonen, samen met Haag Wonen en Vestia. De corporaties staan niet negatief ten opzichte van groepswonen. Wel zijn er verschillende haken en ogen waarover we in gesprek willen gaan met de gemeente, het Centrum van Groepswonen en Groepswonen door Ouderen. Onderwerpen die daarbij spelen zijn o.a. het coöptatierecht, het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het opzetten van nieuwe woongroepen. Dit krijgt in januari 2021 een vervolg.

Samenwerkingsovereenkomsten met zorgorganisaties

In de zomer van 2020 hebben we het Koepelconvenant Huisvesting Zorgdoelgroepen Den Haag ondertekend. Het convenant is het eindresultaat van de besprekingen tussen 26 partijen – woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeente Den Haag – om 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.

Stakeholdersbijeenkomsten

In de loop van 2020 hebben we in drie (deels digitale) bijeenkomsten een concept-ondernemingsstrategie voorgelegd aan onze belanghebbenden. De gesprekken met de belanghebbenden waren constructief en gaven nieuwe inzichten. Deze inzichten zijn gebruikt om onze nieuwe strategie verder te verrijken. Begin 2021 gaan we de nieuwe strategie vaststellen.

Vanwege de door de coronamaatregelen beperkte mogelijkheden om bijeenkomsten te organiseren, was er in 2020 geen grote stakeholdersbijeenkomst. We hopen in 2021 wel een dergelijke bijeenkomst te kunnen organiseren om onze belanghebbenden te kunnen ontmoeten.

Prestatieafspraken

Er zijn nieuwe prestatieafspraken opgesteld en getekend met de gemeenten Den Haag, Pijnacker-Nootdorp, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk. In de laatstgenoemde twee gemeenten trekken we ons terug. In Pijnacker-Nootdorp willen we graag groeien. Dat doen we met de aankoop van het vastgoed van Vestia in Pijnacker-Nootdorp en met twee nieuwbouwprojecten. Door onze grotere positie in de gemeente Pijnacker-Nootdorp zullen we vanaf 2022 deelnemen aan de gezamenlijke prestatieafspraken met de gemeente, Rndom Wonen en De Goede Woning. De prestatieafspraken 2021 met de gemeente Den Haag zijn in lijn met de raamovereenkomst van 2021 en mede getekend door de HVS. De prestatieafspraken voor Westland worden in 2021 herzien.

Digitale inkomenstoets

Met 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 woonruimte-verdeelsysteem in plaats van het uploaden van een van de belastingdienst ontvangen pdf. Naar verwachting start de pilot in april 2021.

Visitatie

In het najaar van 2020 is de visitatie van ons presteren over de jaren 2016 tot en met 2020 opgestart. De visitatie is verplicht, maar we benutten deze actie ook om te leren en om de samenwerking met onze stakeholders te versterken. De visitatiecommissie kijkt dit keer naar een periode van 5 jaar in plaats van de gebruikelijke 4 jaar. We doen dit omdat we dan de collegiale overname van Vestia kunnen meenemen en het traject om te komen tot de nieuwe ondernemingsstrategie. Het visitatierapport wordt eind april 2021 afgerond.

5.4 Actieve rol in De Vernieuwde Stad en SWEMP

De Vernieuwde Stad

In november vond het jaarlijkse congres van De Vernieuwde Stad plaats. Bijzonder dit jaar was dat -passend bij het thema 'Stad van de Generatie van de Toekomst'- de invulling en organisatie volledig in handen was van 15 'jonge medewerkers' vanuit verschillende corporaties uit het land. In meerdere deelsessies gingen de deelnemers de diepte in rond de thema's Duurzaamheid, Leefbare wijken en Voldoende Plek om te Wonen. Alle twaalf deelsessies werden geleid door de 'toekomstige generatie'. Staedion verzorgde een sessie met de titel: Buiten de gebaande paden (en woningwet?): rol van corporaties in inclusieve wijken in 2035.

SWEMP

SWEMP is een samenwerking van vijf woningcorporaties: Staedion, Woonbron, Eigen Haard, Mitros en Portaal. De basis voor de samenwerking is het ERP pakket Dynamics Empire, waarmee we alle vijf werken. In SWEMP ontwikkelen de corporaties samen het pakket, innoveren, delen en beheren we kennis en testen en leiden we op. In 2020 bestaat de samenwerking zes jaar en heeft SWEMP een professionele vorm gekregen. We hebben een formele organisatie ingericht met onder andere een eigen directeur, IT-architect en contractmanager.

De samenwerking in SWEMP vindt plaats rondom verschillende projecten. In 2020 hebben we binnen SWEMP resultaten geboekt zoals inkoopvoordelen op licenties, een succesvolle aanbesteding van het DMS Xtendis en een forse verbeterslag in het release-management van Empire. Ook hebben we voortgang geboekt op het gebied van de standaardinrichting van Empire en hebben we een raamovereenkomst afgesloten met Conclusion, een IT sourcingspartij.

6

Managen van risico's



Staedion is als woningcorporatie voortdurend in ontwikkeling en staat daarbij in de 'kijker' bij in- en externe stakeholders. Onze stakeholders willen in toenemende mate inzicht in de inrichting en het functioneren van Staedion, in het bijzonder de doelrealisatie, het voldoen aan wet- en regelgeving en de mate en wijze van sturen en beheersen. 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 tevens onlosmakelijk verbonden met onze lange termijn doelen. Met risicomanagement creëren we inzicht in interne en externe (onzekere) gebeurtenissen en ontwikkelingen die de realisatie van onze doelstellingen, processen en projecten negatief óf positief kunnen beïnvloeden. Met dit inzicht kunnen we, waar nodig, wenselijk en/of mogelijk, effectief inspelen op ontwikkelingen 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);
- voldoen aan wet- en regelgeving (compliance);
- het risico-inzicht en risicobewustzijn vergroten;
- leren van gemaakte fouten uit het verleden;
- gebruik maken van beschikbare kansen en (verbeter)mogelijkheden;
- onze doelstellingen efficiënt, effectief en rechtmatig behalen;
- de kwaliteit van onze dienstverlening verbeteren (richting in- en externe klanten);
- een gezonde financiële positie van de organisatie waarborgen;
- transparant en betrouwbaar keuzes en prestaties kunnen verantwoorden.

Deze doelstellingen vinden hun praktische uitwerking in het risicomanagementbeleid en het proces van risicomanagement, waarin de PDCA-cyclus (Deming-cirkel) wordt doorlopen. Elke twee jaar herijken we het risicomanagementbeleid op basis van de actualiteit. Eind 2020 heeft deze herijking wederom plaatsgevonden.

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. Meer risico nemen kan het rendement doen stijgen, maar kan er ook voor zorgen dat de inleg verloren gaat. Voor een belangrijk deel is de risicobereidheid bij Staedion al beperkt door de van toepassing zijnde wetgeving (met name de Woningwet) en de (strikte) interpretatie van de wetgeving door de toezichthouder(s).

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. Het directieteam markeert de risico's die extra aandacht verdienen. Dat zijn de risico's die in de risicomatrix in de rode zone zitten.

Daaropvolgend hebben de risico's in de oranje zone de specifieke aandacht van het directieteam. De risicobereidheid van Staedion behelst dat de risico's in de rode en oranje zone zodanig moeten worden beheerst dat ze de realisatie van de organisatiedoelen niet (of slechts beperkt) in gevaar kunnen brengen. Expliciet ten aanzien van de financiële impact geldt dat de risico's in geen geval de doelrealisatie van de financiële ratio's (met name ICR en LTV) in gevaar mogen brengen.

De financiële ratio's worden vastgelegd in de meerjarenbegroting en goedgekeurd door de RvC. Naast de generieke risicobereidheid, stelt het directieteam elk jaar een tolerantiegrens vast per kritische prestatie indicator (KPI) in het prestatie dashboard. Afwijkingen in de realisatie die buiten deze tolerantiegrenzen vallen, worden tussentijds gemonitord, geanalyseerd en gerapporteerd in de maand- en tertiaalrapportages.

Organisatie van risicomanagement

De organisatie van het risicomanagement van Staedion is gebaseerd op het 'Three Lines Model' van IIA (Instituut Internal Auditors). Dit model is een doorontwikkelde versie van het eerdere 'Three Lines of Defense Model'. Daar waar het 'oude' model focust op het beschermen van waarde (value protection), is het 'Three Lines Model' naast waarde bescherming ook gericht op het creëren van waarde (value creation).

Bij Staedion wordt de eerste Line (hierna: linie) gevormd door het lijnmanagement en de medewerkers. De leden van het directieteam zijn als proces- en risico-eigenaren eindverantwoordelijk voor de beheersing van de risico's ten aanzien van de processen en de projecten die zij in portefeuille hebben. Identificatie, analyse en adequate beheersing van de risico's is in eerste instantie belegd bij en gedelegeerd naar de lijnmanager. Dit betreft veelal de manager van een afdeling en in sommige gevallen de projectmanager van een specifiek project. Deze zal als gedelegeerd proces- en risico-eigenaar zorgdragen voor een adequate inrichting, uitvoering en beheersing van het betreffende (detail)proces.

De tweede linie bestaat uit de risicomanagement- en controlfunctie binnen de afdeling Treasury & Control en de compliance functie binnen de afdeling Juridische Zaken. De concern controller initieert en coördineert de gehele risicomanagementcyclus, zowel ten aanzien van strategische als operationele risico's. De concern controller adviseert en rapporteert over risico's, voert evaluaties uit en is penvoerder van het strategisch risicoregister en het risicomanagementbeleid. De business controller initieert en coördineert de risicomanagementcyclus voor de operationele risico's binnen het eigen specifieke aandachtsgebied, adviseert, rapporteert, evalueert over risico's voor het eigen aandachtsgebied en is penvoerder van het operationeel risicoregister (Risk Control Framework) voor het eigen aandachtsgebied. Ook toetst de business controller de opzet en werking van beheersmaatregelen binnen de processen van het eigen aandachtsgebied. De compliance functie (compliance officer) adviseert de eerste linie bij 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 wordt gevormd door de interne auditfunctie. De interne auditor verschaft, conform het audit charter, op onafhankelijke en objectieve wijze aanvullende zekerheid. De interne auditor voert gevraagd en ongevraagd adviesopdrachten uit met de bedoeling waarde toe te voegen aan en verbetering te brengen in de bedrijfsprocessen van Staedion, waaronder het risicomanagementsysteem.

6.1 Risicomanagement in 2020

Identificatie strategische- en operationele risico's

In 2020 is ieder tertaal gerapporteerd over de ontwikkeling van de strategische- en operationele risico's. 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 belanghouders. 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 toprisico's.

Gehanteerde kans- en impactschalen

Kans	Financiële impact	Impact op klant / andere belanghouders
Zeer klein (<1x per 10 jaar)	Zeer laag (<0,5 mln.)	Zeer laag (tevredenheid blijft zeer groot)
Klein (1x per 5-10 jaar)	Laag (0,5-2 mln.)	Laag (tevredenheid blijft groot)
Gemiddeld (1x per 2-5 jaar)	Gemiddeld (2-5 mln.)	Gemiddeld (tevredenheid blijft gemiddeld)
Hoog (1x per 1-2 jaar)	Hoog (5-10 mln.)	Hoog (tevredenheid neemt af)
Zeer hoog (>1x per jaar)	Zeer hoog (>10 mln.)	Zeer hoog (tevredenheid neemt sterk af)

Elk risico wordt gewogen in de huidige situatie, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande beheersmaatregelen. De hoogte van het risico, wat een combinatie is van de kans en de impact, bepaalt of Staedion bereid is om het risico te accepteren. Als het risico niet acceptabel is, moeten maatregelen genomen worden om toe te werken naar een lagere kans en een lagere impact op financiën en klant.

Beheersing van toprisico's in 2020

In onderstaand overzicht staan de toprisico's van 2020. Per toprisico is de kans weergegeven en de impact op de dimensie klant of financieel. Het overzicht bevat tevens de genomen beheersmaatregelen om de negatieve effecten te verzachten.

Toprisico's en maatregelen in 2020

Risico	Kans	Impact	Geïmplementeerde maatregelen
Veiligheid Het risico op een (bijna) ongeval of gevaarlijke situatie met fysieke of psychische schade tot gevolg	Zeer hoog	(Klant) Zeer hoog	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek veiligheidsoverleg voor preventie van veiligheidsrisico's en het vergroten van het risicobewustzijn • Veiligheidsrisicoanalyse inclusief veiligheidsmaatregelen opzetten en uitvoeren • Risico Inventarisatie & Evaluatie door extern bureau en het opvolgen van de aanbevelingen • Gebruik van SOSFriend bij een calamiteit
Wijkproblematiek Toenemende complexe overlast in wijken en buurten	Hoog	(Klant) Hoog	<ul style="list-style-type: none"> • Inzet van bewonersconsulenten en (sociaal) complex-beheerders in en om de complexen • Samenwerken met sociale wijkzorgteams, begeleiding/ financiering 'Bemiddeling en mediation' en bewaken van convenantafspraken • Stedelijk overleg en overleg pandenbrigade over de aanpak van woonoverlast en onrechtmatig gebruik • Standaardprocedures actueel gemaakt voor de aanpak van complexe overlastvormen en woonfraude

Risico	Kans	Impact	Geïmplementeerde maatregelen
Fiscaliteit Het risico dat de fiscale positie samengaat met belastingaanslagen waarvan de omvang nog onbekend is	Zeer hoog	(Financieel) Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Plan van aanpak fiscale werkzaamheden en tweewekelijks fiscaal voortgangsoverleg Maandelijks volgen en duiden van actuele ontwikkelingen rondom fiscale wet- en regelgeving, met en door de interne werkgroep Fiscaliteit, externe fiscaal adviseur en De Vernieuwde Stad (DVS) Lobby van DVS en Aedes gericht op het verlagen van de belastingdruk voor de volkshuisvestelijke opgave Regelmatige evalueren en doorrekenen van scenario's die zich voor kunnen doen met een effect op de financiële continuïteit en het investeringsprogramma
Politiërisico Volkshuisvestelijke opgave niet realiseren door externe ontwikkelingen	Gemiddeld	(Financieel) Gemiddeld	<ul style="list-style-type: none"> Tijdig inspelen op veranderende wet- en regelgeving Relatie bestuurders en ambtenaren intensiveren; voortdurend in dialoog over de opgave en onze plannen daarbij Acquisitie waar nodig en lobby binnen gemeente
Financiële ratio's Het risico dat de leningenportefeuille afgezet tegen de beleids-waarde te hoog is	Hoog	(Financieel) Zeer hoog	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks scenario- en gevoeligheidsanalyses met beleids-scenario's voorspellen wat de ontwikkeling is van financiële ratio's volgens het normenkader WSW Inspelen op actualiteiten door ad-hoc impactanalyses uit te voeren
Investeringsrisico Niet realiseren van onderhoud en projecten binnen budget en planning waardoor ratio's (o.a. LTV) en investerings-beleid (rendementen) niet gehaald worden	Hoog	(Financieel) Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijkse capaciteitsplanning inclusief afstemmings-momenten opstellen en bewaken en waar nodig inhuren van capaciteit Planning- en risicoanalyses voor investeringsbesluiten volgens standaard fasering en doorlooptijdnormen Analyses van de projectvoortgang en toelichting van grote afwijkingen in maand- en tertiaalrapportages Tweemaandelijks 'Rolling forecast' o.b.v. meerjaren-investeringsraming (MJIR) en meerjarenonderhouds-raming (MJOR) inclusief Periodieke afstemming met de gemeente
Creditmanagement Het risico dat klanten de huur niet betalen	Zeer hoog	(Financieel) Gemiddeld	<ul style="list-style-type: none"> 'Taskforce verbetertraject' maatregelen gericht op het structureel verlagen van huurachterstand Potentiële achterstanden actief monitoren Jaarlijks aanpassen en uitvoeren van de procesbeschrijving en werkinstructies huurincasso inclusief aanmaningscyclus Jaarlijks aanpassen van de SLA met de deurwaarders Volgen en implementeren van innovaties om betalings-problemen en oninbare vorderingen te voorkomen
Dienstverlening Verwachtingen van klanten/belanghouders over de dienstverlening	Gemiddeld	(Klant) Gemiddeld	<ul style="list-style-type: none"> 'Klantreis'-trajecten over diverse diensten van Staedion en implementatie van verbetervoorstellen Uiteenlopende klanttevredenheidsmetingen (klantfeedback beleid) en analyses op basis van de Klant Contact Monitor (KCM) en deelname aan de Aedes-benchmark Aanscherpen communicatie website Opstellen Service Level Agreement (SLA) met normen tussen afdelingen met eerstelijns- en tweedelijns klant-contact
Compliance Voldoen aan wet- en regelgeving (o.a. Woningwet en Privacyregelgeving)	Gemiddeld	(Klant en Financieel) Gemiddeld	<ul style="list-style-type: none"> Corporate checklist wet- en regelgeving inclusief verantwoordelijke lijndirecteuren- en managers Periodiek overleg Complianteteam in tweede lijn Diverse wetgeving specifieke maatregelen gericht op onder andere de woningwet, Europa regeling & privacy-regelgeving (AVG)

Risico	Kans	Impact	Geïmplementeerde maatregelen
Integriteit Het risico van integriteitsteksties in de organisatie	Klein	(Klant en Financieel) Gemiddeld	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek integriteitsonderzoek uitgevoerd door externe partij • Ondertekening en naleving interne gedragscode en verstrekking aan externe belanghouders • Integriteit is verankerd in de beoordelingscyclus en is een vast agendapunt bij de werkoverleggen van afdelingen • Externe controle op autorisatiebeheer (toegangsrechten en functiescheiding) volgens het interne controle-programma
Verslaggeving Het risico dat verantwoordings-informatie onjuist, onvolledig of niet tijdig is aangeleverd bij stakeholders	Groot	(Klant en Financieel) Gemiddeld	<ul style="list-style-type: none"> • Procedures inclusief tijdschema en escalatiepad opstellen voor aanleveren financiële verantwoordingsproducten en jaarlijks herzien • Interne controle op verantwoordingsproducten dPi en dVi volgens checklist en vastleggen van bevindingen • Maandelijks voortgangsoverleg verantwoordingsproducten • Periodiek overleg tussen de afdelingen Financiële Administratie en Financiën & Verslaggeving

De hierboven weergegeven risico's maken onderdeel uit van een uitgebreid risicoregister met daarin een uitwerking van 10 strategische risico's en 25 operationele risico's. In 2020 hebben zich naast de bestaande bovengenoemde risico's een aantal nieuwe risico's voorgedaan namelijk:

- de verlopen leningovereenkomst tussen Staedion en de verbinding Staedion Vastgoed Holding heeft mede geleid tot aanvullende vragen vanuit het thematisch verbindingsonderzoek door de Autoriteit woningcorporaties. Eind 2020 is een verbeterplan opgesteld waarbij de meeste verbeterpunten inmiddels zijn geïmplementeerd, waaronder het oplossen van de problematiek van de verlopen leningovereenkomst;
- problematiek rondom leidingen en opwekinstallaties in de wijk Transvaal, betreffende de verbinding Energiek2. Hiervoor zijn passende beheersmaatregelen getroffen, en de opvolging hiervan zal gedurende 2021 bovengemiddelde aandacht hebben;
- de gevolgen van de coronapandemie heeft op allerlei manieren impact gehad op de bedrijfsvoering. Hieronder wordt dit risico afzonderlijk toegelicht.

De impact van het coronavirus

De impact van het coronavirus op de interne en externe omgeving van Staedion is duidelijk waarneembaar. Na de genomen maatregelen door de Rijksoverheid en de implementatie van de anderhalvemetersamenleving nam het aantal besmettingen in het najaar van 2020 weer toe. Zoals verwacht is Nederland inmiddels in een recessie beland. Het wordt duidelijk dat de coronapandemie niet enkel een gezondheidscrisis is, maar ook een gedrags- en gezagscrisis. Dit heeft impact op de leefbaarheid in de kwetsbare wijken waarin Staedion actief is.

De beperkende maatregelen hebben de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. Staedion paste bedrijfsprocessen aan, in lijn met de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zoveel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Continuïteitsproblemen liggen gezien ons bedrijfsmodel echter niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- ons vastgoed is doorgaans courant en waardevast;
- onze financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Indien nodig kunnen we onderhouds- en investeringsuitgaven temporiseren om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook hebben we mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Onze operationele kasstromen zijn geraakt door vertraagde ontvangst van huurstromen. De totale impact is relatief beperkt door extra acties binnen alle klantgroepen, waaronder betalingsregelingen en inzet van deurwaarders. Hierdoor zijn geen liquiditeitstekorten ontstaan en deze verwachten wij naar de toekomst toe ook niet. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Onze financiering is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. In 2020 is probleemloos een aantal herfinancieringen afgerond. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. Daarnaast beschikken wij over instrumenten zoals uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Dit is over 2020 niet nodig gebleken. Op dit moment verwachten wij naar de toekomst toe geen wijzigingen in de impact van de het coronavirus op onze kasstromen.

Jaarlijkse herijking strategisch risicoregister

Eind 2020 herijkten we het risicoregister, conform ons risicomanagementbeleid. Tijdens de herijking hebben we de actuele strategische risico's opnieuw bekeken en nieuwe risico's en beheersmaatregelen (de 'keycontrols') in kaart gebracht. Dit deden we aan de hand van ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie en aan de hand van nieuwe inzichten. In het kader van deze periodieke herijking zijn binnen de verschillende directies van Staedion risico-inventarisatie workshops gehouden.

De aanpak en het proces om te komen tot dit nieuwe strategische risicoregister 2021 verschilde van voorgaande jaren. We hebben gefocust op de strategische risico's in plaats van de operationele risico's. Ook hebben we meer aandacht besteed aan het gezamenlijk en bottom-up inventariseren van risico's waarbij we de input van de afdelingen voorop stelden en inhoudelijke discussies voerden. Dit heeft geleid tot meer interactieve bijeenkomsten, binnen de directies maar ook in het directieteam, met uiteindelijk een scherper en vollediger eindproduct. Deze aanpak is zowel in tijd als inhoud een stuk intensiever geweest voor alle betrokkenen, van directieleden en hun management tot aan de business controllers en het 'risk team' vanuit de afdeling Treasury & Control. De aanpak heeft wel het begrip voor en de kennis van risico's en risicomanagement verder versterkt, wat een belangrijk doel was van dit traject.

Het resultaat van de risico-inventarisatie is opgenomen in het 'strategisch risicoregister Staedion 2021'. Van de 36 geïnventariseerde strategische risico's zijn negen risico's aange-merkt als de toprisico's van Staedion. Over deze toprisico's rapporteren we gedurende het jaar 2021 in de tertaalrapportages.

Herijking risicomanagement beleid

Eind 2020 herijkten we het risicomanagementbeleid, conform de governancecyclus. De belangrijkste wijzigingen van het risicomanagementbeleid hebben betrekking op een verdere aanscherping van organisatie, taken, verantwoordelijkheden en het risicomanagementproces en de compliance functie.

6.2 Compliance in 2020

Woningcorporaties kennen een sterke afhankelijkheid van wet- en regelgeving. Deze wet- en regelgeving is divers van aard, complex en aan verandering onderhevig. Het risicomanagement- en compliancebeleid helpt Staedion om haar maatschappelijke doelstellingen op een gestructureerde en transparante wijze te realiseren. Vanuit de compliancefunctie ligt de focus op naleving van wet- en regelgeving en verantwoord maatschappelijk optreden. Het compliancerisico maakt expliciet onderdeel uit van het risicomanagementbeleid. Elke directeur is verantwoordelijk voor het reageren op de compliancerisico's in zijn/haar portefeuille. De vigerende wet- en regelgeving is geborgd in een checklist wet- en regelgeving, die eind 2020 is geactualiseerd.

Zowel bestuur, directie, managers als medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor compliance. Om de eerste lijn te ondersteunen, is in de tweede lijn een complianceteam geformeerd. Het complianceteam zorgt voor de verbinding tussen de wetgeving en de gevolgen voor de bedrijfsprocessen en bedrijfsonderdelen.

In het kader van compliance en governance voerde de Aw medio 2020 een thematisch onderzoek uit naar de verbindingen (dochterondernemingen en deelnemingen) van Staedion. Hieruit bleek dat Staedion op onderdelen niet voldeed aan de Woningwet. Vervolgens hebben we een verbeterplan verbindingen opgesteld met daarin verschillende oplossingsrichtingen die we hebben besproken met de Aw. Eind 2020 was een groot deel van de punten uit het verbeterplan uitgevoerd. De resterende punten uit het verbeterplan worden in 2021 tot uitvoering gebracht.

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

6.3 Interne controles en ontwikkeling risico control frameworks in 2020

Risicomanagement moet ingebed zijn in de (primaire) processen. Managers en medewerkers die deze processen uitvoeren maken samen onderdeel uit van het risicomanagement binnen Staedion. Tijdens en na het implementeren en uitvoeren van de beheersmaatregelen, monitort de afdeling Treasury & Control het verloop. Bijvoorbeeld middels het meten en rapporteren van de voortgang in de planning- en control cyclus, door het uitvoeren van (verbijzonderde) interne controles (controls testing) en door het uitvoeren van specifieke analyses, onderzoeken en audits (intern en/of extern). Op basis van die bevindingen en actuele inzichten stellen we ófwel de wijze van beheersen bij, ófwel de doelstellingen.

In 2020 zijn de volgende specifieke interne controles en onderzoeken uitgevoerd:

- controle op het huurverhogingsproces;
- controle op het marktwaarderingsproces;
- controle op passend toewijzen;
- controle op het betalingsverkeer;
- controle op autorisaties.

Naast de controles zijn er ook stappen gezet op het gebied van de ontwikkeling van risico control frameworks (RCF). De volgende RCF's zijn in 2020 opgezet;

- ontwikkeling RCF inkoop en aanbesteding renovatieonderhoud;
- ontwikkeling RCF inkoop en aanbesteding nieuwbouwprojecten;
- ontwikkeling RCF reparatieonderhoudsproces;
- ontwikkeling RCF verhuur vrije sector.

6.4 Audits in 2020

Internal Audit

Vanuit de afdeling Internal Audit maken we jaarlijks een risicoanalyse. Hiervoor maken we gebruik van het risicoregister, in- en externe ontwikkelingen en krijgen informatie van de Audit Commissie, Raad van Commissarissen, het Bestuur, het directieteam en de externe accountant. Het jaarplan 2020 van Internal Audit is gebaseerd op deze risicoanalyse. Dit auditjaarplan maakt onderdeel uit van een meerjarenplan. Hiermee borgen we dat alle onderdelen van Staedion en haar dochter-entiteiten in een cyclus van zes jaar minimaal één keer onderzocht worden. Actuele ontwikkelingen kunnen aanleiding geven om onderzoeken toe te voegen aan het auditjaarplan. In maart 2020 is de Internal Auditor bij Staedion uit dienst gegaan. Inmiddels is een Internal Auditor geworven en per 1 januari 2021 gestart. Als gevolg van het voorgaande was de auditcapaciteit in 2020 beperkt en heeft er één onderzoek plaatsgevonden met als onderwerp de implementatie van software. Op dit moment herijken we het auditjaarplan 2021 en starten we met de uitvoering van audits.

Onderzoek naar de implementatie van software

Eind 2019 is een onderzoek gestart naar het implementatieproject van een nieuwe release van het ERP-systeem. Een belangrijk onderdeel van de nieuwe release is een nieuwe module voor niet-planmatig onderhoud. Dit onderzoek is begin 2020 afgerond. Uit dit onderzoek blijkt dat de software niet conform de doelstellingen in tijd en geld is geïmplementeerd. Er was sprake van vertraging, operationele knelpunten en budgetoverschrijdingen. Het voorgaande werd grotendeels veroorzaakt door knelpunten in de projectaansturing, de bemensing en de kwaliteit van de software. Uiteindelijk is de implementatie succesvol afgerond. Om dit traject in de toekomst te verbeteren zijn aanbevelingen geformuleerd.

7

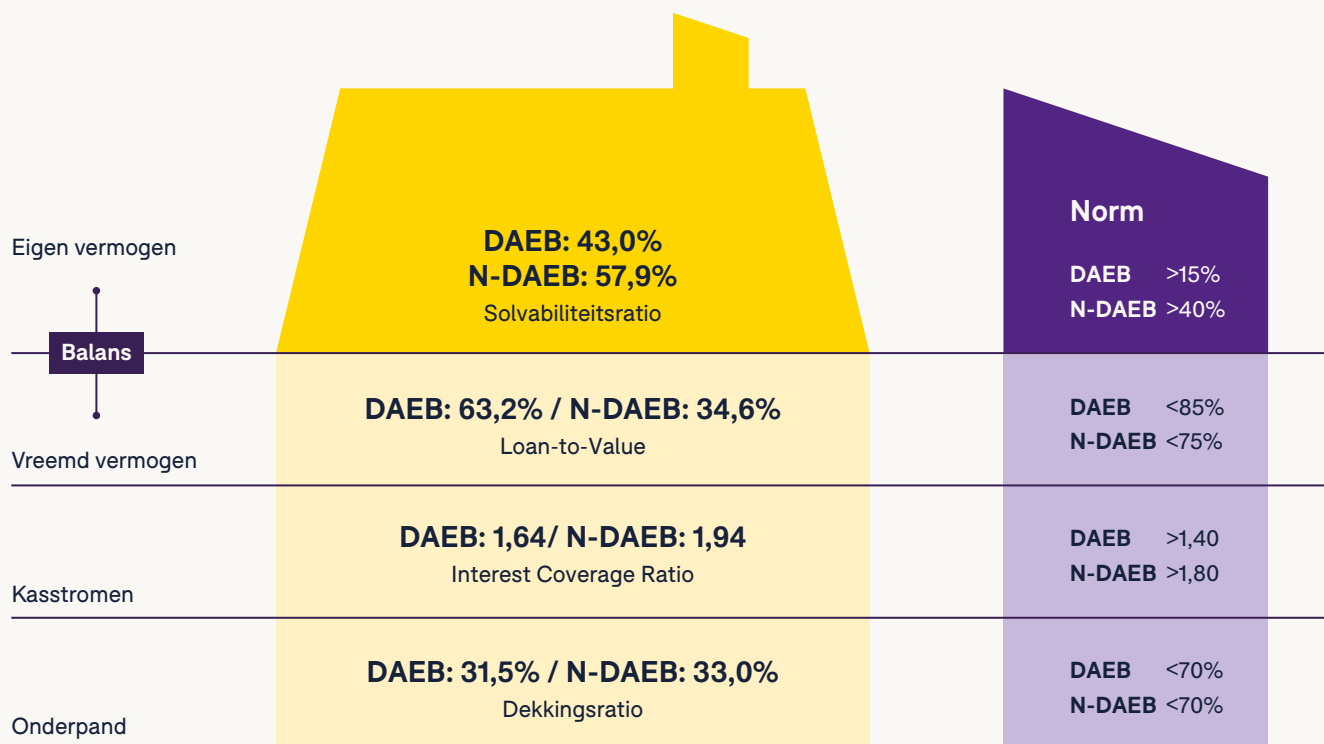
Financiële continuïteit



Financieel ultimo 2020

Huuropbrengsten in miljoenen (2019: € 249,9 miljoen)	€ 256,7
Huurderving (2019: 1,7%)	2,1%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2019: € 52,8 miljoen)	€ 32,8
Leningenportefeuille in miljoenen (2019: € 1.601 miljoen)	€ 1.870
Gemiddeld rentepercentage (2019: 3,05%)	3,0%
Eigen vermogen in miljoenen (2019: € 3.148,6 miljoen)	€ 3.707,7
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2019: € 4.676,5 miljoen)	€ 5.454,3
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2019: 6,6%)	10,7%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2019: € 250,8 miljoen)	€ 496,9
Beleidswaarde 2020 in miljoenen (2019: € 2.853,0 miljoen)	€ 3.146,0

Financiële ratio's ultimo 2020 & norm



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

7.1 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 WSW en Aw. Staedion voldeed ook in 2020 aan de normen van WSW en Aw. We monitoren de ratio's continue. 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, doorgerekend en meegenomen in periodieke scenarioanalyses.

De toenemende belastingdruk in combinatie met de uitdagingen die op ons afkomen dwingen ons kritisch te blijven kijken naar de realisatie van ons uitgavenpatroon en investeringsprogramma. De oplopende verhuurdersheffing, stijgende uitgaven aan vennootschapsbelasting (als gevolg van wegvallen compensabele verliezen en de rente-aftrekbeperking) en BTW, en de explosief stijgende bouwkosten zetten de beschikbare investeringsruimte onder druk. De investeringsruimte benutten we maximaal voor onze volkshuisvestelijke doelen. Een duurzame (waarde)ontwikkeling van ons vastgoed en bedrijfsexploitatie is essentieel om ook op de lange termijn onze bijdrage aan de stad te kunnen garanderen.

Meerjarenraming 2021-2025

In november 2020 stelde de RvC de meerjarenraming 2021-2025 vast. Het invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave en de aanvullende duurzaamheidseisen betekenen een verdere intensivering van het investeringsprogramma. Dit kan niet allemaal uit de operationele activiteiten worden gefinancierd. Staedion heeft naar verwachting aanvullende externe financiering nodig de komende jaren. Onze ratio's bieden ons de ruimte hiervoor.

Kasstroom meerjarenraming 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025
Bedragen in € 1.000					
Operationele activiteiten	42.531	53.123	60.152	70.901	65.965
(Des)investeringsactiviteiten	-177.483	-169.002	-154.579	-152.797	-148.027
Saldo kasstromen	-134.952	-115.879	-94.427	-81.896	-82.062

Op basis van de ingediende begrotingscijfers beoordeelt het WSW jaarlijks hoeveel een corporatie geborgd kan lenen (borgingsplafond). Er zijn voor Staedion op dit moment geen belemmeringen voor het bijlenen van de benodigde financiering.

Operationele activiteiten

Bij de berekening van de huurinkomsten is rekening gehouden met een inflatievolgende huurverhoging voor de jaarlijkse huurverhoging in de DAEB-tak. Voor harmonisaties (nieuwe huurders) wordt rekening gehouden met circa 0,5% huursomstijging per jaar. In de niet-DAEB-tak zal de jaarlijkse huurverhoging de komende 5 jaar uitkomen rond de 2,0% en in ruimere mate de verwachte marktontwikkeling volgen. Het gemiddelde rentepercentage van de lopende leningenportefeuille van Staedion is in 2020 verder gedaald en bedraagt circa 3,0%. Door de huidige lage rentestanden op de internationale geld- en kapitaalmarkt levert herfinanciering van leningen aanzienlijke rentevoordelen op. Het positieve effect hiervan zal worden gedempt door een groei van de leningenportefeuille vanwege meer investeringsactiviteiten. Na afronding van de meerjarenbegroting is de wetgeving m.b.t. de huurverhoging aangepast. Uit verschillende scenarioanalyses blijkt dat Staedion nog steeds voldoet aan de gestelde financiële ratio's. Het vastgestelde investeringsprogramma kan worden uitgevoerd.

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. De verhuurdersheffing en mogelijke fiscale heffingen zullen de komende jaren steeds meer impact hebben op ons operationele resultaat door stijgende grondslagpercentages en verwachte stijgingen van de WOZ-waarde van ons bezit.

(Des)investeringsactiviteiten

De verkopen zijn zeer beperkt, omdat we onze sociale woningvoorraad in stand willen houden. De nieuwbouwpoging voor sociale verhuur is onverminderd hoog in onze regio. De mogelijkheden om aan deze opgave te werken zijn sterk verbeterd voor Staedion. Zo is de financiële positie voldoende en zijn er in Den Haag een aantal locaties waar nieuwbouw kan plaatsvinden. Dit biedt kansen op een stevig nieuwbouwprogramma, rekening houdend met het groeiende woningtekort en de toekomstige bevolkingsgroei. In lijn met de portefeuillestrategie streven we ernaar om jaarlijks gemiddeld 250 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, zullen we inzetten op verduurzaming en verbetering van de gemiddelde Energie-Index van onze woningen.

7.2 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, wordt gekeken 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 bekend gemaakt, die naast de financiële continuïteit ook het potentiële verlies bij dreigende discontinuïteit in beeld brengt.

De beoordeling van de financiële continuïteit wordt gebaseerd 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 marktwaarde van leningen en derivaten en de marktwaarde van de woningen die in onderpand zijn gegeven bij het WSW;
- **Onderpandratio:** meet of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van de woningen die in onderpand zijn gegeven bij het WSW voldoende is om de door het WSW geborgde schuldbestand af te lossen.

Bij Staedion zijn de dekkingsratio en onderpandratio nagenoeg gelijk aangezien de gehele leningportefeuille van de toegelaten instelling geborgd is door het WSW. Het verschil zit enkel in de marktwaarde in verhuurde staat van de verbindingen, waar er 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 2021-2025 blijkt dat dit het geval is, ondanks het inrekenen van een aanzienlijk investeringsprogramma.

De financiële ratio's van de meerjarenraming 2021-2025 ontwikkelen zich als volgt:

Financieel kader o.b.v. normen AW /WSW	2021	2022	2023	2024	2025	
DAEB-tak						
ICR	>1,4	1,70	1,92	2,06	2,28	2,17
Loan-to-Value (o.b.v. beleidswaarde)	<85,0%	75,90%	79,70%	80,40%	82,20%	84,30%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>15,0%	33,60%	31,30%	29,40%	28,10%	27,50%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	58,50%	57,40%	56,80%	56,40%	56,30%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	62,20%	63,20%	59,70%	57,20%	55,50%
Niet-DAEB-tak						
ICR	>1,8	2,46	2,79	3,11	3,54	3,53
Loan-to-Value (o.b.v. beleidswaarde)	<75,0	34,90%	33,80%	31,20%	29,10%	27,10%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>40,0%	58,40%	59,50%	61,50%	63,30%	65,10%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	59,80%	61,40%	63,50%	65,50%	67,40%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	33,50%	32,00%	29,30%	27,20%	25,20%
Totaal						
ICR	>1,4	1,84	2,07	2,24	2,48	2,37
Loan-to-Value (o.b.v. beleidswaarde)	<85,0%	64,30%	67,20%	67,30%	68,30%	69,50%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>15,0%	32,50%	30,30%	28,40%	27,20%	26,60%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	57,30%	56,20%	55,60%	55,20%	55,10%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	57,10%	57,80%	54,50%	52,20%	50,50%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	53,90%	54,90%	52,00%	50,00%	48,70%

7.3 Oordeel toezichhouders

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 op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 jaarlijks integraal en individueel. De Aw beoordeelt of corporaties (blijven) voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Indien van toepassing mag de Aw corporaties interventies opleggen.

Gedurende 2020 hadden we over verschillende dossiers intensief contact met de Aw. Dit betrof onder andere de overname van het Vestia bezit in de gemeente Pijnacker-Nootdorp en een thematisch onderzoek naar het risico van verbindingen. Naar aanleiding van een aantal bevindingen in het thematisch onderzoek heeft de Aw ons in oktober 2020 verzocht om een verbeterplan op te stellen. Een groot aantal punten van het verbeterplan zijn eind 2020 reeds uitgevoerd. Naar aanleiding van dit verbeterplan hebben we binnen de verbindingen enkele maatregelen getroffen. We zijn voornemens om de verbindingenstructuur de komende jaren verder te vereenvoudigen. Dit doen we door afbouw van het aantal en de omvang van verbindingen.

Op 7 januari 2021 heeft Staedion de integrale toezichtbrief 2020 ontvangen. In de beoordeling wordt aangegeven dat de Aw, mede op basis van de contacten over bovenstaande dossiers, een aantal (mogelijke) risico's signaleert op het gebied van governance en rechtmatigheid. We nemen de signalen van de Aw zeer serieus. Gedurende 2021 blijven we daarom adequate aandacht aan de resterende dossiers uit het verbeterplan geven, ook vooruitlopend op de door de Aw aangekondigde Governance Inspectie in het najaar van 2021.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft op 12 oktober 2020 verklaard dat, conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming van het WSW, Staedion voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Het WSW heeft dan ook een borgbaarheidsverklaring afgegeven. 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. Op basis van de recente actualisatie van de risicobeoordeling concludeert het WSW dat Staedion een beheersbaar risicoprofiel heeft. Hiermee blijft het risicoprofiel van Staedion ongewijzigd.

Staedion heeft op dit moment een gezonde financiële positie. Wel merkt het WSW op dat Staedion de komende jaren de geborgde leningportefeuille fors zal uitbreiden, door intensivering van het investeringsprogramma in zowel nieuwbouw als woningverbeteringen. In combinatie met de overname van het Vestia-bezit in de gemeente Pijnacker-Nootdorp wordt een toename van de geborgde leningportefeuille voorzien naar ruim € 2 miljard in 2024. Het WSW geeft aan dat de financiële positie van Staedion hiervoor toereikend lijkt. Een strikte monitoring van de ontwikkeling van de geborgde leningportefeuille en gerelateerde financiële ratio's blijft echter noodzakelijk, met name de LTV in de DAEB-tak en de dekking-/onderpandratio. Het WSW concludeert dat op basis van de huidige inzichten de financiële ratio's van Staedion met voldoende ruimte binnen de financiële normen vallen.

In 2021 rolt het WSW het 'strategisch programma' uit. Het WSW startte dit strategisch programma eind 2018 om in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen en de mogelijkheid van financiering tegen zo laag mogelijke kosten voor corporaties te behouden. In het strategisch programma werkt het WSW aan het verbeteren van het instrumentarium met goed geregelde zekerheden bij (dreigende) discontinuïteit van deelnemers, versterking van het risicovermogen en het risicokapitaal in de sector en een passende zeggenschapsstructuur voor de deelnemers.

7.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Staedion heeft een treasuryjaarplan en een treasurystatuut. Daarnaast wordt minimaal één keer per tertaal een treasurycommissie gehouden.

Renteswaps

Staedion heeft haar renterisico's afgedekt door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten (derivaten). Dit betreft in totaal 13 payer renteswaps. De resterende looptijd van de renteswaps bedraagt tussen enkele maanden en 41 jaar (2021-2061). Ultimo 2020 heeft Staedion in totaal voor € 270 miljoen aan renteswaps bij drie verschillende bancaire partijen met een totale marktwaarde (o.b.v. discontinuïteit) van € -156,8 miljoen. Alle derivaten betreffen plain vanilla renteswaps waarbij Staedion een vaste rente betaalt van 3,86% tot 5,16% en een variabele rente, gebaseerd op Euribor, ontvangt. In 2020 zijn geen nieuwe derivaten afgesloten danwel geherstructureerd.

Wel zijn er twee derivaten voor een totaalbedrag van € 30 miljoen vervallen. Staedion heeft naast de renteswaps verder 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 (€ 59,25 miljoen). Staedion houdt dit bedrag te allen tijde in liquiditeiten aan, waardoor er geen markt- en/of liquiditeitsrisico is. Het effect van een negatief marktrisico is hiermee gemitigeerd. Staedion maakt gebruik van een aantal banken om zo over meerdere kredietfaciliteiten te beschikken. We passen spreiding toe, zodat er geen sprake is 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 heeft Staedion in het treasurystatuut opgenomen dat het maximale renterisico per kalenderjaar maximaal 15% van de totale leningenportefeuille mag bedragen. Staedion loopt renterisico wat betreft 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 renteaftspraken loopt Staedion risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden.

Hedgestrategie

De hedgestrategie is beschreven in het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde treasurystatuut. Staedion past het principe van kostprijshedge accounting toe op basis van een individuele hedge-relatie. Dit betekent dat elke swap gekoppeld is aan een variabele lening met dezelfde modaliteiten (hoofdsom, rentevervaltermijn en looptijd). Uitgangspunt is altijd om de modaliteit zoveel mogelijk te bewaken en indien nodig aan te passen. Eind 2020 is er sprake van een effectieve hedge-relatie om hedge-accounting te mogen toepassen. De effecten van een eventuele hedge-ineffectiviteit worden in voorkomende gevallen in de resultaten verwerkt. In 2020 was er geen sprake van hedge-ineffectiviteit.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico's kunnen worden opgevangen 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 2018 heeft voor Staedion een liquiditeitsbeslag tot gevolg. De collateral die Staedion dient te storten, is echter gemaximeerd op een voor Staedion aanvaardbaar niveau (€ 59,25 miljoen). Eind 2020 is deze collateral volgestort. Staedion houdt liquiditeiten met betrekking tot het niet gestorte deel achter de hand, zodat bij een dalende rente op ieder moment aan de stortingsverplichting kan worden voldaan. 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 door de Aw goedgekeurd reglement. Het in 2017 goedgekeurde reglement wordt momenteel geactualiseerd. Het is de verwachting dat het geactualiseerde reglement voorjaar 2021 door de Aw zal worden goedgekeurd. In het reglement zijn de uitgangspunten vastgelegd 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 tevens betrekking op verbonden ondernemingen zoals dochters (meerderheidsbelang) en samenwerkingsvennootschappen waarin de toegelaten instelling volledig aansprakelijk vennoot is.

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 voorkomen en terugdringen van overliquiditeit. 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.

Beleggingen worden alleen in de vorm van de eigen rekening-courant, spaarrekeningen, (termijn)deposito's, call- en kasgelden toegestaan. Gedurende 2020 heeft Staedion, naast de gebruikelijke eigen rekening-courant voor operationele activiteiten, alleen gebruik gemaakt van spaarrekeningen 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 gesteld in ons financieel reglement.

7.5 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2020

De marktwaarde in verhuurde staat is eind 2020 gewaardeerd op een totaal van € 5.454 miljoen. Daarvan is het DAEB-vastgoed in exploitatie gewaardeerd op € 4.510 miljoen en het niet-DAEB-vastgoed op € 944 miljoen. Dit is een stijging van ongeveer 16,6% (€ 778 miljoen) ten opzichte van eind 2019 (€ 4.676 miljoen).

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

- **Voorraadmutaties:** dit heeft betrekking op de aankoop van 1.337 eenheden oud Vestia-bezit in Pijnacker-Nootdorp en de complexgewijze verkoop van niet-DAEB bezit aan het Van Vredenburgplantsoen en aan de Laan van Wateringse Veld / Osloweg.
- **Methodische wijzigingen:** dit betreft een wijziging in het Handboek Marktwaardering 2020 met betrekking tot de overdrachtskosten en de eindwaarde.
- **Wijzigingen in de objectgegevens:** hieronder vallen onder andere de stijging van de contracturen en de afname van de gemiddelde netto contante waarde van de erfpacht.
- **Wijzigingen in de parameters:** deze hebben de grootste impact gezien de marktontwikkelingen. Dit betreft stijgende markthuren, stijging van de leegwaarde en meer interesse in beleggen in woningen, waardoor de rendementen (disconteringsvoet en exit yield) verder onder druk komen te staan en daarmee de marktwaarde in verhuurde staat stijgt. In de jaarrekening wordt verder ingegaan op de gehanteerde parameters en uitgangspunten.

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

Ontwikkeling van de marktwaarde in 2020

Bedragen x € 1 mln.

Marktwaarde ultimo 2019	4.676
Voorraadmutaties	224
Methodische wijzigingen	-102
Mutatie objectgegevens	150
Mutatie waarderingparameters	506
Marktwaarde ultimo 2020	5.454

7.6 Ontwikkeling beleidswaarde in 2020

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. Uitgangspunt van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat.

De belangrijkste (rekenkundige) mutaties in de beleidswaarde zijn als volgt te verklaren:

- Voorraadmutaties: dit heeft betrekking op de aankoop van 1.337 eenheden oud Vestia-bezit in Pijnacker-Nootdorp en de complexgewijze verkoop van niet-DAEB bezit aan het Van Vredenburgplantsoen en aan de Laan van Wateringse Veld / Osloweg.
- Methodische wijzigingen: conform het Handboek Marktwaardering 2020 wordt de potentiële huur van de DAEB-woningen afgetopt op de liberalisatiegrens, dit resulteert in een beperkte afname van de beleidswaarde.
- Mutatie objectgegevens:
 - De gemiddelde contractuur is gestegen van € 569 in 2019 naar € 588 in 2020 (+3,34%). Dit resulteert in een toename van de beleidswaarde met € 72,8 miljoen.
 - De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen van € 146.851 in 2019 naar € 167.980 in 2020 (+14,4%). Hierdoor wordt meer verhuurderheffing alsook belastingen en verzekering ingerekend in de beleidswaarde. Dit resulteert in een afname van de beleidswaarde met € 104,7 miljoen.
- Wijzigingen in waarderingsparameters marktwaarde:
 - De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 6,04% in 2019 naar 5,78% in 2020. Deze daling heeft een positief effect (+ € 214,5 miljoen) op de beleidswaarde.
 - De ingerekende verhuurderheffing is afgenomen als gevolg van lagere (voorgescreven) percentages. Dit resulteert in een afname van de lasten en een toename van de beleidswaarde (+ € 54 miljoen).
 - De historische leegwaardestijging van woningen is afgenomen met 3,3 procentpunt. Hierdoor wordt minder verhuurderheffing alsook belastingen en verzekeringen ingerekend in de beleidswaarde (+ € 54 miljoen).
- Wijzigingen in waarderingsparameters beleidswaarde:
 - De gemiddelde beleidshuur is gestegen van € 634 in 2019 naar € 658 in 2020 (+ 3,94%, + € 178 miljoen).
 - De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 1.701 in 2019 naar € 1.825 in 2020 (+7,29%, -/-€ 176 miljoen).
 - De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van € 1.085 in 2019 naar € 1.232 in 2020 (+13,55%, -/- € 162 miljoen).
- Wijzigingen beleidswaarde niet woningen: Dit betreft de beleidswaarde 2020 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 2020

Bedragen x € 1 mln.

Beleidswaarde ultimo 2019	2.853
Vorraadmutaties	155
Methodische wijzigingen	-1
Mutatie objectgegevens	-34
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	325
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-161
Wijzigingen beleidswaarde niet-woningen	9
Beleidswaarde ultimo 2020	3.146

Voor een verdere toelichting op de beleidswaarde wordt verwezen naar de jaarrekening op pagina 95.

Verschil marktwaarde en beleidswaarde in 2020

Het Bestuur van Staedion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie enerzijds en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit anderzijds en bedraagt circa € 2.308 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

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.	€ 307.379
Betaalbaarheid	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling.	€ 1.528.762
Totaal		€ 1.221.383
Marktwaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming		€ 4.232.898

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.	€ 401.878
Beheer	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheersnorm wordt gehanteerd.	€ 685.048
Totaal		€ 1.086.926
Beleidswaarde ultimo 2020		€ 3.145.972

De beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020

€ 3.146,0 miljoen (2019: € 2.853,0 miljoen). Op het onderdeel 'beschikbaarheid' is sprake van een opslag in plaats van een afslag. Normaliter is er ook sprake van een afslag. Gemiddeld genomen is de verhouding doorexploiteren/uitponden bij corporaties in het voordeel van het uitpondscenario en ontstaat als gevolg hiervan in de stap beschikbaarheid een negatief effect (een afslag). Maar doordat het doorexploiteerscenario bij Staedion veel sterker is dan het uitpondscenario is het effect veel kleiner. Hierdoor ontstaat er een positief effect bij de stap beschikbaarheid.

Naast het afgedwongen doorexploiteerscenario wordt in de stap beschikbaarheid ook het gebruik van de 'Exit yield' geëlimineerd en in plaats daarvan wordt gerekend met de eindwaardeberekening¹ volgens het waarderingshandboek. Wanneer de volgens het handboek berekende eindwaardes worden terugvertaald 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). Dit is niet specifiek voor Staedion, maar in combinatie met voorgaande alinea leidt dit natuurlijk wel tot het positieve effect.

7.7 Beleidsmatige beschouwing in 2020

Corporaties zijn verplicht om hun bezit op marktwaarde in verhuurde staat te waarderen. Met de steeds verder aantrekkende vastgoedmarkt, heeft dit voor flinke vermogensstijgingen gezorgd binnen de corporatiesector. Omdat deze vermogensstijging geen kasstroom is, en de realisatie van de vermogensstijging door bijvoorbeeld de verkoop van woningen beperkt realiseerbaar is, is deze stijging in werkelijkheid beperkt. 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 in de volkshuisvestelijke bijdrage die we leveren. Ook laten we de financiële ruimte zien waarmee we nieuwe investeringen kunnen doen. In de 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.

→ Zie figuur vermogensspecificatie Staedion op de volgende pagina.

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 (lange termijn verwachting van de betreffende inflatierreeks), de mutatiegraad en de disconteringsvoet. Er zijn een aantal complexen waarbij de kapitalisatiefactor (en daarmee de eindwaarde) zeer hoog wordt en leidt tot een lage exit yield.

Vermogensspecificatie Staedion ultimo 2020

		Leegwaarde	€ 7.447 miljoen		
Vermogenspresentatie	Ongerealiseerde eigen vermogen		Contractuele bestemming	Vermogensbestemming	
		Marktwaaarde in verhuurde staat			€ 5.454 miljoen
		Marktwaaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming	Volkshuisvestelijke bestemming		€ 4.233 miljoen
			Beleidswaarde	Bedrijfsmatige bestemming	€ 3.146 miljoen
	Gerealiseerde eigen vermogen		Historische kostprijs	Investeringscapaciteit	€ 2.444 miljoen
			Financiële ratio's < WSW-norm		€ 2.674 miljoen
			Leningenportefeuille (WSW geborgd)	Noodzakelijke vermogensbuffer	€ 1.870 miljoen
		Vreemd vermogen			
				Vermogensverwachting	

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

Het gerealiseerde deel van het eigen vermogen is het verschil tussen het vreemd vermogen (€ 1,9 miljard) en de historische kostprijs van de vastgoedportefeuille (€ 2,4 miljard). Het verschil is grotendeels de noodzakelijke vermogensbuffer van Staedion. Het ongerealiseerde deel van het eigen vermogen is het verschil tussen de historische kostprijs (€ 2,4 miljard) en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 5,5 miljard) van de portefeuille. Het realiseren van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid dat Staedion voert. 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. Dit komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Het Bestuur van Staedion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn te realiseren is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de historische kostprijs van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit is ongeveer € 3 miljard. En betekent dat ongeveer 83,3% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn te realiseren is.

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

Ook in 2020 stijgt de marktwaarde van het vastgoed van Staedion. Dit vertaalt zich beperkt 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.

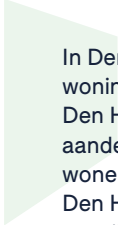
Er is binnen ons werkgebied behoefte aan meer woningen. De opgave is groot, in alle prijsklassen, ook sociale huur. In september 2020 is de Haagse aanpak voor de woningmarkt tot stand gekomen. Deze samenwerkingsagenda voor een toegankelijk, ongedeelde en toekomstgericht Den Haag, is naast Staedion ondertekend door andere corporaties, beleggers, ontwikkelaars, en de wethouder Wonen. Met partners wordt gewerkt aan:

- het toevoegen van 4.000 woningen per jaar tot 2025, waarvan 1.200 sociaal;
- sociale huurwoningen in 2030 hebben minimaal label B;
- verduurzaming van 16.000 woningen tot 2025;
- gezamenlijke aanpak in Den Haag Zuidwest.

De veerkracht van onze wijken staat onder druk. De groep kwetsbare bewoners neemt toe in omvang en in kwetsbaarheid. Onze inzet op leefbaarheid is groot en ook hoognodig. In sommige buurten dreigen de grenzen bereikt te worden. Uit een landelijk onderzoek naar de Veerkracht in het corporatiebezit² blijkt dat er is sprake van een toenemende

² Rigo (2018) Veerkracht in het corporatiebezit – Kwetsbare bewoners en leefbaarheid in 2020: Veerkracht in het corporatiebezit - De update: een jaar later, twee jaar verder...

concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector. De uitstroom van huurders uit de sociale huursector bestaat vooral uit huishoudens met hogere inkomens terwijl de instroom wordt gedomineerd door huishoudens met de laagste inkomens. In de wijken met naar verhouding veel corporatiebezit, met de goedkoopste woningen en de hoogste mutatiegraad staat de leefbaarheid het meest onder druk; in deze wijken voelen bewoners zich vaker onveilig. Een lokale quickscan van de thematiek in het Veerkracht onderzoek geeft de volgende inzichten:



In Den Haag zijn 14 gebieden te onderscheiden waar het aandeel corporatiewoningen groter is dan 60% van de totale woningvoorraad. De verschillen in Den Haag nemen toe: in buurten met weinig corporatiewoningen neemt het aandeel kwetsbare bewoners af, terwijl er steeds meer kwetsbare bewoners wonen in buurten met veel corporatiewoningen. In de meeste gebieden in Den Haag is de ontwikkeling van de leefbaarheid (mate van overlast en onveiligheid) tussen 2012 en 2018 positief geweest, hoewel minder positief dan de gemiddelde ontwikkeling in Nederland. Onderdeel van de in 2021 vast te stellen ondernemingsstrategie is om onze inspanningen op het gebied van leefbaarheid en veerkracht van wijken te vergroten, om een verdere teruggang van wijken te voorkomen.

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 uit zou gaan bij hetzelfde vastgoed. Dit verschil ontstaat doordat corporaties te maken hebben met extra administratieve lasten door de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaggeving en verantwoording.

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 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 voor ons is dat we voldoen aan de risicobeoordeling van het WSW en de continuïteitsbeoordeling van de Aw. Zoals in hoofdstuk 6 omschreven vindt Staedion het managen van risico's heel belangrijk. De noodzakelijke vermogensbuffer is bepaald door het berekenen van de minimale beleidswaarde, waarbij aan de financiële ratio's van de toezichthouder wordt voldaan. Het verschil tussen deze 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 voor de beschikbare financiële middelen van woningcorporaties voor investeringen, zoals 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 2020-2024. Met de IBW kunnen gemeenten en huurders beter onderbouwd in gesprek gaan met corporaties over de lokale prestatieafspraken. Ten opzichte van 2019 stijgt de indicatieve bestedingsruimte van Staedion. Ook landelijk is er sprake van een stijging. Dit is met name verklaarbaar door verruiming van de loan-to-value, van 75% naar 85%.

IBW DAEB-Staedion	2020	2019
Nieuwbouw huurwoningen (investeringsbedrag)	€ 334 miljoen	€ 196 miljoen
Woningverbetering (investeringsbedrag)	€ 271 miljoen	€ 168 miljoen
Huurmatiging (uitgave)	€ 8,55 miljoen	€ 5,3 miljoen

7.8 Financiële jaarresultaten

Resultaat

Het geconsolideerde nettoresultaat komt uit op € 549,5 miljoen positief (2019: € 276,7 miljoen positief). De toename ten opzichte van 2019 komt vooral door de onge-realiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 496,9 miljoen (2019: € 250,8 miljoen). Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat deze waardestijging geen kasstroom is, en de realisatie hiervan nagenoeg onmogelijk is, zoals reeds toegelicht in de beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is in 2020 als gevolg van het resultaat van het afgelopen boekjaar met € 559,0 miljoen gestegen tot € 3.707,7 miljoen (2019: € 3.148,6 miljoen). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de enkelvoudige jaarrekening.

Operationeel resultaat

Het resultaat voor belastingen exclusief waardeveranderingen is € 49,1 miljoen (2019: € 60,3 miljoen). De huuropbrengsten zijn in 2020 met € 6,9 miljoen gestegen tot € 256,7 miljoen. Dit komt met name door de jaarlijkse huurverhoging en mutaties. De onderhoudslasten (planmatig- en mutatie onderhoud) zijn in 2020 uitgekomen op € 92,8 miljoen (2019: € 84,7 miljoen). De kosten voor leefbaarheid komen in 2020 uit op € 10,6 miljoen (2019: € 9,9 miljoen). De lonen en salarissen zijn in 2020 gestegen met € 2,4 miljoen tot € 30,4 miljoen (2019: € 28,0 miljoen).

De historisch lage rentetarieven hebben voor Staedion een positief effect. In 2020 is er voor € 85 miljoen aan leningen geborgd en geherfinancierd tegen een lager tarief dan waarvoor ze waren afgesloten. Dit heeft een gunstig effect op het gemiddelde rentepercentage, dat met 5 basispunten is gedaald ten opzichte van 2019 (van 3,05% in 2019 naar 3,0% in 2020). Dit heeft gezorgd voor een daling van € 1,4 miljoen van de rentelasten

tot € 49,6 miljoen. De verhuurderheffing is in 2020 door tarifiering en stijgende WOZ-waarden gestegen met € 4,0 miljoen tot een bedrag van € 28,4 miljoen ultimo 2020.

Nieuwbouw en transformatie

We hebben in 2020 voor € 1,1 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huurprojecten. We namen 10 zelfstandige woongelegenheden in exploitatie aan de Rijnauwenstraat in Den Haag. Dit project bestaat uit een transformatie van acht bedrijfsruimtes naar 30 compacte woningen, waarvan de eerste 20 al in 2019 zijn opgeleverd. De resterende 10 woningen zijn in 2020 opgeleverd.

Aankopen

In 2020 hebben we voor € 239,6 miljoen geïnvesteerd in aankopen. Dit gaat om de aankoop van het Vestia-bezit in de gemeente Pijnacker-Nootdorp en het complex Zwaardvegersgaarde in Den Haag.

Aankopen	Aantal woningen	Bedrag
Vestia-bezit Pijnacker-Nootdorp	1.337	€ 232,5 miljoen
Zwaardvegersgaarde	48	€ 7,1 miljoen
Totaal	1.385	€ 239,6 miljoen

Verbeteringen

In 2020 hebben we € 61,3 miljoen geïnvesteerd in verbeteringen. Dit gaat om een aantal grootschalige complexgewijze renovaties. Tegelijkertijd is het energielabel verbeterd en zijn algemene ruimten, portieken en buitenterreinen opgeknapt. Ook zijn er niet complexgewijze energetische ingrepen gedaan. Bij deze werkzaamheden ging het om het aanbrengen van kozijnen met HR++glas, plaatsing van zonnepanelen, centrale verwarmingsinstallaties en mechanische ventilatie, vervanging van keukens, badkamers, toiletten, en cv-ketels en bouwkundige werkzaamheden aan de schil.

Verbeteringen	Aantal woningen	Bedrag
Complexgewijs		
Catharinaland – Den Haag	74	€ 4,4 miljoen
Isabellaland – Den Haag	54	€ 4,2 miljoen
Lijsterbesstraat – Den Haag	47	€ 3,8 miljoen
Cronjé-Bothastraat – Den Haag	50	€ 4,4 miljoen
Kapelaan Meereboerweg – Den Haag	86	€ 5,4 miljoen
Kom Loosduinen – Den Haag	20	€ 1,3 miljoen
ZHB-Hoven Fase 1 – Den Haag	26	€ 2,1 miljoen
Nocturnestraat – Den Haag	40	€ 3,5 miljoen
Overig	75	€ 2,4 miljoen
Subtotaal complexgewijs	472	€ 31,5 miljoen
Energetische verbeteringen (niet complexgewijs)	-	€ 26,9 miljoen
Duurzaamheid (zonnepanelen)	-	€ 2,9 miljoen
Subtotaal niet complexgewijs	-	€ 29,8 miljoen
Totaal	-	€ 61,3 miljoen

Verkopen

In 2020 zijn 3 DAEB woningen en 10 niet-DAEB woningen verkocht. De verkopen zijn in lijn met het in 2015 ingezette beleid om de verkoop van sociale (DAEB) huurwoningen stop te zetten, met uitzondering van enkele solitaire woningen. Daarnaast zijn er 106 onzelfstandige woningen (Van Vredenburgplantsoen 1), 17 parkeergelegenheden en 20 bedrijfsonroerendgoed (BOG) objecten verkocht. Ten slotte zijn er vanuit de verbinding Staedion Vastgoed Holding B.V. (SVGH) ook 46 niet-DAEB-woningen en 15 bedrijfs-onroerendgoed (BOG) objecten in Den Haag verkocht. Dit is terug te vinden in de volgende tabel:

Verkopen	Aantal	Bedrag
DAEB woningen (Den Haag)	3	€ 0,5 miljoen
Niet-DAEB woningen (Den Haag)	10	€ 3,1 miljoen
Onzelfstandige woningen (Den Haag)	106	€ 2,4 miljoen
Bedrijfsonroerendgoed (Den Haag)	20	€ 2,4 miljoen
Parkeergelegenheden (Den Haag)	17	€ 0,3 miljoen
Stichting Staedion	156	€ 8,7 miljoen
Woningen SVGH (Den Haag)	46	€ 10,5 miljoen
Bedrijfsonroerendgoed SVGH (Den Haag)	15	€ 1,7 miljoen
Totaal	217	€ 20,9 miljoen

Sloop

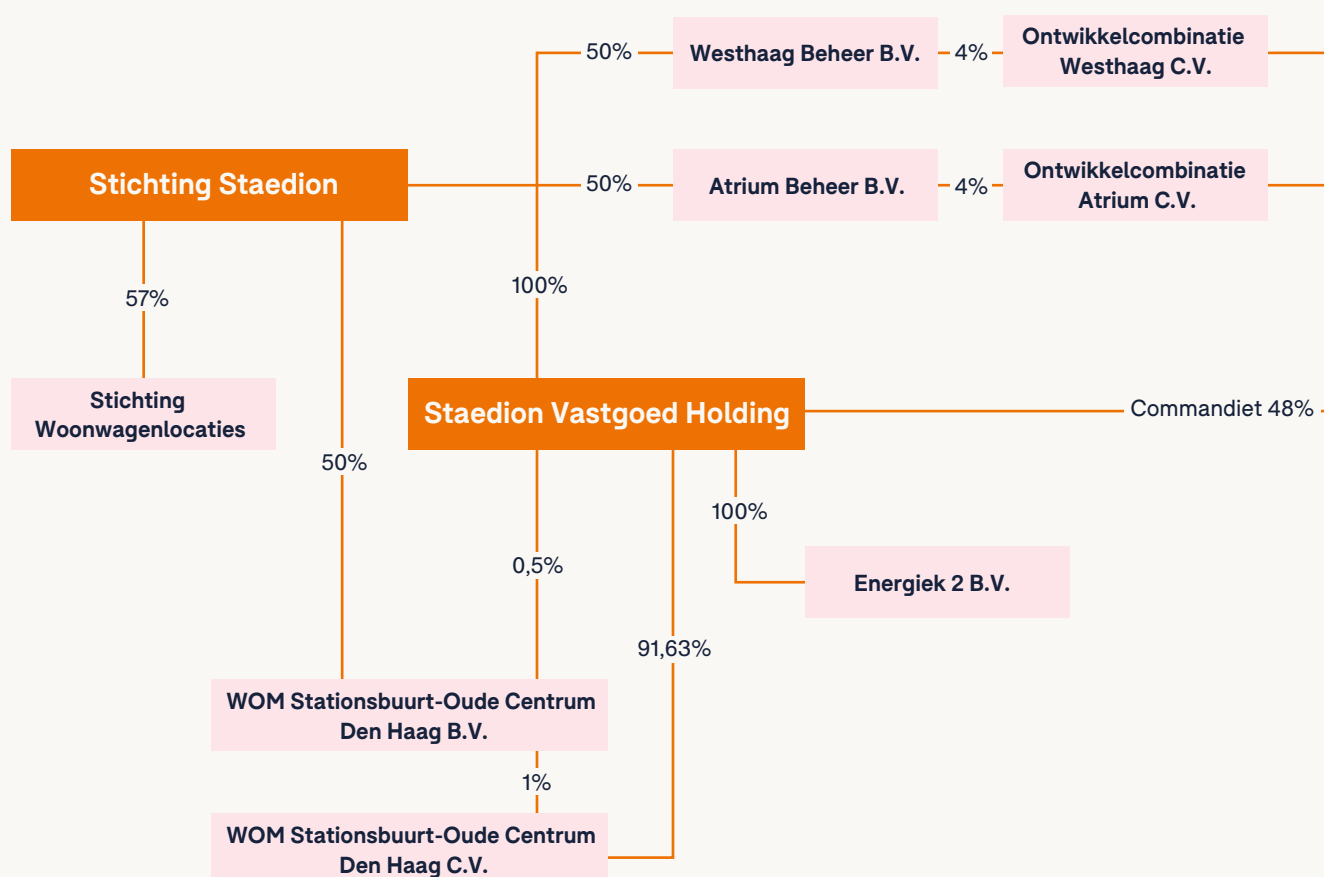
In 2020 zijn 32 woningen en 14 bedrijfsonroerendgoed (BOG) gesloopt. Op de gesloopte locaties komt in de nabije toekomst nieuwbouw. Dit is terug te vinden in de volgende tabel:

Sloop	Aantal	Bedrag
Betje Wolffstraat	46	€ 4,6 miljoen
Totaal	46	€ 4,6 miljoen

7.9 Verbindingen

Staedion kent een verbindingsstructuur met een aantal verbonden ondernemingen. Mede door de uitkomsten van het thematisch onderzoek van de Aw naar de verbindingen van Staedion, proberen we de verbindingsstructuur 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 ultimo 2020.

Nevenstructuur Stichting Staedion



Staedion heeft een holdingstructuur. Binnen deze structuur vonden in 2020 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%

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 onder meer de 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 na de fusie met N.V. Stedelijk Belang 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: onderzoeken mogelijkheid tot verkoop in 2021.

Statutaire doelstelling: Energiek 2 B.V. is op 15 augustus 2013 opgericht en heeft tot doel het exploiteren van leidingnetten voor warmte en koude leveringen, het inkopen en verkopen van energie, het opwekken van warmte voor warmtelevering, het doen van investeringen en het geven van 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 2021.

Statutaire doelstelling: Het optreden als beherend vennoot van Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V. en het daarvoor verkrijgen, vervreemden, verhuren, huren, beheren, administreren, stichten, exploiteren en ontwikkelen van registergoederen, en alles wat

hieraan vooraf gaat of verband heeft en bevorderlijk kan zijn; het opnemen en verstrekken van geldleningen; het verlenen van zekerheden (waaronder garanties en hypotheek) voor de schulden van de vennootschap van anderen; het deelnemen in, samenwerken met, voeren van beheer over en het financieren van andere ondernemingen, vennootschappen en rechtspersonen, van welke aard ook.

Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V.

Strategie: beëindigen in 2021.

Statutaire doelstelling: Het verwerven van gronden, het uitvoeren van infrastructurele werken, het in bouw- en woonrijpe staat verkopen van gronden voor opstalontwikkeling, het bebouwen van gronden voor derden of de commanditaire vennoten van de vennootschap, het inrichten van openbare ruimten, die vervolgens zullen worden overgedragen 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. en Ontwikkelingscombinatie Atrium C.V.

Atrium Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Atrium C.V. houden zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen in onder meer Pijnacker en De Lier, en het eventueel verwerven van daarvoor benodigde gronden.

Atrium Beheer B.V.

Strategie: beëindigen en liquideren in 2021.

Statutaire doelstelling: Het optreden als beherend venoot van Ontwikkelingscombinatie Atrium C.V. en het daarvoor verkrijgen, vervreemden, verhuren, huren, beheren, administreren, stichten, exploiteren en ontwikkelen van registergoederen, en alles wat hieraan vooraf gaat of verband heeft en daaraan bevorderlijk kan zijn; het opnemen en verstrekken van geldleningen; het verlenen van zekerheden (waaronder garanties en hypotheek) voor de schulden van de vennootschap en van anderen; het deelnemen in, samenwerken met, het voeren van beheer over en het financieren van andere ondernemingen, vennootschappen en rechtspersonen, van welke aard ook.

Ontwikkelingscombinatie Atrium C.V.

Strategie: beëindigen in 2021.

Statutaire doelstelling: Het verwerven van gronden, het uitvoeren van infrastructurele werken, het in bouw- en woonrijpe staat verkopen van gronden die bestemd zijn voor opstalontwikkeling, het bebouwen van gronden voor derden of de commanditaire vennoten van de vennootschap, het inrichten van openbare ruimten, die vervolgens zullen worden overgedragen aan publiekrechtelijke rechtspersonen of (een) instantie(s), en alles wat hieraan vooraf gaat of verband heeft en daaraan bevorderlijk kan zijn.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag B.V.

Strategie: Staedion wil de samenwerking met de gemeente in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag B.V. beëindigen. Hiervoor worden in overleg met de gemeente meerdere scenario's uitgewerkt.

Statutaire doelstelling: De vennootschap is opgericht met het doel op te treden als beherend venoot van de commanditaire vennootschap Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag C.V.; het verkrijgen, vervreemden, in (onder)pacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken; het zelf-ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen en/of verhuren en/of exploiteren van onroerende zaken; het geheel of gedeeltelijk doen ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen van onroerende zaken en/of doen aannemen en uitvoeren van bouwwerken;

het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden, al dan niet onder hypothecair verband; het deelnemen in, het voeren van beheer over, het financieren van andere ondernemingen en vennootschappen en alles wat daarmee verband houdt of bevorderlijk kan zijn in de ruimste zin van het woord.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag C.V.

Strategie: Staedion wil de samenwerking met de gemeente in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag C.V. beëindigen. Hiervoor worden in overleg met de gemeente meerdere scenario's uitgewerkt.

Statutaire doelstelling: De vennootschap heeft ten doel het Herstructureringsplan te realiseren van de stedelijke herstructurering in het gebied Stationsbuurt-Oude Centrum in Den Haag; het tijdelijk exploiteren van de WOM-panden; het ter leen opnemen van gelden, en alles wat daarmee verband houdt of bevorderlijk kan zijn in de ruimste zin van het woord, en verder het deelnemen in en het voeren van beheer over andere ondernemingen, van welke aard ook.



Jaarrekening 2020

Inhoud

Geconsolideerde balans per 31 december 2020	96
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020	98
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020	99
Toelichting behorende bij de geconsolideerde jaarrekening 2020	101
Toelichting op de balansposten	134
Toelichting op de winst- en verliesrekening	167
Enkelvoudige balans per 31 december 2020	178
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020	180
Toelichting behorende bij de enkelvoudige jaarrekening 2020	181
Toelichting op de balansposten	184
Toelichting op de winst- en verliesrekening	196
Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2020	204
Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2020	206
Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2020	207

Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(In duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa		2020	2019
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1	24.503	24.721
Totaal materiële vaste activa		24.503	24.721
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2	4.513.677	3.870.079
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2	940.604	806.412
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3	43.575	38.638
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	52.903	6.818
Totaal vastgoedbeleggingen		5.550.759	4.721.947
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	5.1	22	23
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.2	2.273	2.253
Latente belastingvorderingen	5.3	46.885	26.666
Overige vorderingen	5.4	59.250	59.250
Totaal financiële vaste activa		108.430	88.192
Totaal vaste activa		5.683.692	4.834.860
Vlottende activa			
Vorraden			
Overige voorraden	6	8.841	8.848
Totaal voorraden		8.841	8.848
Vorderingen			
Huurdebiteuren	7	4.748	4.499
Overheid	8	75	945
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	11.712	0
Overige vorderingen	10	1.115	2.318
Overlopende activa	11	15.901	17.923
Totaal vorderingen		33.551	25.685
Liquide middelen	12	15.316	36.457
Totaal vlottende activa		57.708	70.990
Totaal activa		5.741.400	4.905.850

Passiva

2020

2019

Groepsvermogen

Eigen vermogen	13	3.707.688	3.148.666
Aandeel derden	14	1.511	1.492
Totaal groepsvermogen		3.709.199	3.150.158

Vorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	15	1.908	1.905
Voorziening latente belastingverplichtingen	16	63.696	54.534
Voorziening deelnemingen	17	54	586
Overige voorzieningen	18	3.555	2.776
Totaal voorzieningen		69.213	59.801

Langlopende schulden

Schulden/Leningen kredietinstellingen	19	1.725.433	1.514.331
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20	39.244	36.062
Overige schulden	21	1.561	1.419
Totaal langlopende schulden		1.766.238	1.551.812

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	22	62	224
Schulden aan kredietinstellingen	23	137.713	85.691
Schulden aan leveranciers	24	4.247	9.166
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	25	274	273
Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	26	11.049	11.869
Overige schulden en overlopende passiva	27	43.405	36.856
Totaal kortlopende schulden		196.750	144.079

Totaal passiva**5.741.400****4.905.850**

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020

(In duizenden euro's)

		2020	2019
Huuropbrengsten	30	256.640	249.861
Opbrengsten servicecontracten	31	18.212	15.444
Lasten servicecontracten	32	-15.793	-14.374
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	33	-16.194	-19.334
Lasten onderhoudsactiviteiten	34	-92.889	-85.846
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	35	-39.343	-34.652
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		110.633	111.099
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	36	0	21.500
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	36	-40	-8.481
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-40	13.019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	37	24.164	2.690
Toegerekende organisatiekosten	37	-208	-213
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	37	-20.759	-1.600
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.197	877
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38	-459	-14.051
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39	496.941	250.786
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	40	1.856	217
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		498.338	236.952
Opbrengsten overige activiteiten	41	755	340
Kosten overige activiteiten	42	-3.157	-2.514
Nettoresultaat overige activiteiten		-2.402	-2.174
Overige organisatiekosten	43	-3.829	-2.922
Leefbaarheid	44	-10.587	-9.956
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45	1.816	1.438
Rentelasten en soortgelijke kosten	46	-49.668	-51.055
Saldo financiële baten en lasten		-47.852	-49.617
Resultaat voor belastingen		547.458	297.278
Belastingen	47	11.057	-20.790
Resultaat deelnemingen	48	526	-116
Resultaat na belastingen		559.041	276.372
Resultaat aandeel derden	49	-19	319
Nettoresultaat		559.022	276.691

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020

(In duizenden euro's)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Hurenontvangsten	257.432	251.181
Vergoedingen (servicecontracten)	16.860	12.599
Overige bedrijfsontvangsten	4.067	3.639
Rente-ontvangsten	211	1.983
Saldo ingaande kasstromen	278.570	269.403
Uitgaven		
Erfpacht	-21	-243
Personeelsuitgaven	-30.863	-27.915
Onderhoudsuitgaven	-75.143	-68.808
Betaalde servicecontracten	-14.046	-10.428
Overige bedrijfsuitgaven	-35.596	-32.555
Rente-uitgaven	-48.835	-50.723
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-193	0
Verhuurderheffing	-28.407	-24.357
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.107	-1.547
Vennootschapsbelasting	-10.500	0
Saldo uitgaande kasstromen	-245.711	-216.575
Kasstroom uit operationele activiteiten	32.859	52.828
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	21.219	1.962
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	293	1.092
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	25.968
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	21.512	29.023
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-35.994	-17.947
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-64.810	-31.260
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-15.765	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	-655
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	-2.605	-3.547
Externe kosten bij verkoop	-316	-24
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-119.490	-53.433
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-97.978	-24.410

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020

(In duizenden euro's)

	2020	2019
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig (o.a. mutatie margin call)	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig (o.a. mutatie margin call)	0	-8.540
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-8.540
Kasstroom uit (des)investeringen	-97.978	-32.950
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	130.000	145.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-86.022	-145.969
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	43.978	-969
Mutatie liquide middelen	-21.141	18.909
Wijziging kort geld mutaties	0	0
Aansluiting liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	36.457	17.548
Liquide middelen per 31 december	15.316	36.457
Mutatie liquide middelen	-21.141	18.909

Toelichting behorende bij de geconsolideerde jaarrekening 2020

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 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

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 waarden marktwaarde 2020') 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.

Impact COVID-19

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen onverminderd plaats. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten. De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sectorbanken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven. Wij voldoen aan de stresstest voor derivaten zoals ingesteld door de Aw. Tot een rentedaling van 2%, hetgeen zeer onwaarschijnlijk is bij de huidige rentestanden, kunnen wij beschikken over de faciliteiten om eventuele margin calls te kunnen voldoen.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren.

De omstandigheden zoals hiervoor omschreven bevatten onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening passend.

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 5.3 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.

Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting.

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Staedion in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De gewijzigde definitie van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen, het resultaat en de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2020 is sprake van de volgende schattingswijziging:

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.

Presentatiewijziging

Als gevolg van gewijzigde definities in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening' van SBR-wonen is de volgende presentatiewijziging doorgevoerd:

- wijziging in kostenverdeling ten behoeve van functionele indeling winst- en verliesrekening in overeenstemming met de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening' van SBR-wonen.

Wijziging in kostenverdeling functionele winst- en verliesrekening

Op basis van de aangepaste 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening' van SBR-wonen heeft Staedion in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop de totale organisatiekosten toegerekend worden aan de verschillende activiteiten. Deze wijziging heeft invloed op de toedeling van de toegerekende organisatiekosten

aan alle activiteiten binnen de functionele winst- en verliesrekening. Deze wijziging heeft geen invloed op de totale te verdelen organisatiekosten.

De presentatiewijziging is retrospectief in de jaarrekening verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers zijn aangepast.

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 jaar-rekening 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 waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie 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 marktrente inclusief actuele kredietopslag. Hierbij is de continuïteitsgedachte als uitgangspunt genomen. Bij de bepaling van de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen is discontinuïteit (exclusief actuele kredietopslag) het uitgangspunt. Op 31 december 2020 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	-0,526	0,1100	-0,416
1 Y	-0,5205	0,1300	-0,3905
2 Y	-0,5210	0,1700	-0,3510
3 Y	-0,5060	0,1950	-0,3110
4 Y	-0,4850	0,2300	-0,2550
5 Y	-0,4590	0,2400	-0,2190
6 Y	-0,4270	0,2540	-0,1730
7 Y	-0,3890	0,2680	-0,1210
8 Y	-0,3490	0,2770	-0,0720
9 Y	-0,3060	0,2860	-0,0200
10 Y	-0,2605	0,2950	0,0345
12 Y	-0,1765	0,3030	0,1265
15 Y	-0,0755	0,3150	0,2395
20 Y	0,0060	0,3850	0,3910
25 Y	0,0055	0,4150	0,4205
30 Y	-0,0225	0,4450	0,4225
40 Y	-0,0870	0,5200	0,4330
50 Y	-0,1310	0,5650	0,4340

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 vervolgwwaardering 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 overhedginges.

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 waardeverminderingverlies 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, gedeconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingverliezen 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 oorspronkelijke effectieve rente.

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

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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. Investeringssubsidies 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 het jaar 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 2020').

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 slechts 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 die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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 waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex is als eenheid aan een derde partij te verkopen. Daarbij bestaat elk waarderingscomplex (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. 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 wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/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 studentenwoningen en/of 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;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Staedion heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten worden weergegeven in onderstaand overzicht.

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,4%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%
Looninflatie	2,5%	1,4%	1,95%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,5%	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	7,0%	4,5%	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
Markthuurl(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	Leegwaardestijging conform Handboek
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 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. Wij verwijzen naar de toelichting op de balanspost '2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' voor het aandeel van onderhoud in de marktwaarde 2020.

** 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.

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen gemaakt voor eenheden die in 2020 én 2019 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexpluiten	5,8%	(2019: 6,0%)
Disconteringsvoet uitponden	6,3%	(2019: 6,5%)
Exit yield doorexpluiten	5,2%	(2019: 5,9%)
Exit yield uitponden	5,1%	(2019: 5,6%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 198.500	(2019: € 175.000)
Contractuur per maand	€ 578	(2019: € 564)
Markthuur per maand	€ 829	(2019: € 802)
Exploitatielasten per maand	€ 258	(2019: € 248)

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 2020 én 2019 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet	8,8%	(2019: 8,7%)
Exit yield	9,3%	(2019: 8,9%)
Contractuur per m ² per jaar	€ 98	(2019: € 97)
Markthuur per m ² per jaar	€ 110	(2019: € 109)
Leegstandspercentage (als % van de markthuur)	10,0%	(2019: 11,0%)

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/ doorexpluiten	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 2020 én 2019 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexpluiten	6,5%	(2019: 6,7%)
Exit yield doorexpluiten	6,7%	(2019: 6,5%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 12.500	(2019: € 12.000)
Contracthuur per maand	€ 38	(2019: € 36)
Markthuur per maand	€ 59	(2019: € 57)

Intramuraal 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 2020 én 2019 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexploiteren	4,9%	(2019: 5,0%)
Exit yield	9,0%	(2019: 9,1%)
Contracthuur per maand	€ 503	(2019: € 491)
Markthuur per maand	€ 577	(2019: € 556)

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid (voor woningen op peildatum 31-12-2020) in de eindwaardeberekening is rekening gehouden met 9% (nieuwe wetgeving per 01-01-2021). Voor BOG, MOG, ZOG en parkeren wordt met 7% rekening gehouden (conform Handboek).

Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Het overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt door middel van een taxatie update bepaald door externe onafhankelijke taxateurs.

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'. Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar de grondslagen van de winst- en verliesrekening inzake de waardeveranderingen vastgoedportefeuille alsmede naar de toelichting van dit verloop.

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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies, 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;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

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 waardeverminderingverliezen.

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat.

De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, dan wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

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

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

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

Vorraden

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

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 waarderingsexplicitniveau 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 waarderingsexplicit 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 waarderingsexplicitniveau 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 waarderingsexplicit 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.

Vorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

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

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

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

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

Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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 CAO. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder 'Financiële instrumenten'. Voor de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' wordt verwezen naar hetgeen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen.

Kortlopende schulden

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, dan wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande 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 disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele markttrente 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 waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

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

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

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

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente 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 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 2020			
Verkrijgingsprijzen	23.295	14.301	37.596
Cumulatieve afschrijvingen	-6.283	-6.592	-12.875
Boekwaarde	17.012	7.709	24.721
Mutaties in het boekjaar			
Investeringsen	0	2.605	2.605
Desinvesteringsen	-463	-2.650	-3.113
Afschrijvingen	-602	-2.221	-2.823
Afschrijvingen desinvesteringsen	463	2.650	3.113
Saldo	-602	384	-218
Stand per 31 december 2020			
Verkrijgingsprijzen	22.832	14.256	37.088
Cumulatieve afschrijvingen	-6.422	-6.163	-12.585
Boekwaarde	16.410	8.093	24.503

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 1-1-2020) van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 15,5 miljoen.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 3,9 miljoen per 31 december 2020 (2019: € 5,5 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 2020 (2019: € 0).

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020
Stand per 1 januari 2020		
Aanschafprijs	1.761.580	452.965
Cumulatieve waardeveranderingen	2.108.499	353.447
Marktwaarde	3.870.079	806.412
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen in vastgoed in exploitatie	56.954	4.304
Aankopen vastgoed in exploitatie (waaronder Vestia-panden)	122.748	116.917
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	1.145	875
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-2.750	-1.813
Van Niet-DAEB naar DAEB	21.079	-21.079
Waardeveranderingen	450.303	49.885
Desinvesteringen vanwege verbeteringen	-2.902	-345
Desinvesteringen vanwege verkoop	-2.979	-14.552
Saldo	643.598	134.192
Stand per 31 december 2020		
Aanschafprijs	1.946.193	538.042
Cumulatieve waardeveranderingen	2.567.484	402.562
Marktwaarde	4.513.677	940.604

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 2.970 miljoen.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 36.876 woningen en 5.564 garages opgenomen. De geschatte WOZ-waarden gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 7.013 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 woonegelegenheden) met een marktwaarde van € 227,1 miljoen. Inclusief aankoopkosten (waaronder overdrachtsbelasting) is de aankoop voor € 232,5 miljoen opgenomen in het bovenstaande overzicht. Hiervan heeft € 115,6 miljoen betrekking op DAEB en € 116,9 miljoen betrekking op Niet-DAEB. Direct na de overname heeft Staedion 92 woonegelegenheden overgeheveld van Niet-DAEB naar DAEB tegen een marktwaarde van € 17,8 miljoen.

Tevens zijn er leningen overgenomen van Vestia met een eveneens een marktwaarde van € 227,1 miljoen. De nominale waarde van deze overgenomen leningen bedraagt op het moment van overname € 122,1 miljoen, waardoor er € 105,0 aan disagio (exclusief een nog te betalen rente positie van € 1,9 miljoen) op leningen is verwerkt in de jaarrekening. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar toelichting 19 'Schulden/Leningen kredietinstellingen' van de geconsolideerde balans.

Verklaring waardemutatie

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

Mutaties vastgoed in exploitatie	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
Boekwaarden per 1 januari 2020	3.870.079	806.412
Vorraadmutaties		
Nieuwbouw	1.145	0
Verkoop en sloop	-5.729	-16.365
Aankoop	122.748	116.917
Classificatiewijziging	21.079	-21.079
Overig	0	-22
	139.243	79.451
Objectgegevens		
Contractuur en leegstand	59.519	10.958
Maximaal redelijke huur	32.414	-541
Verhuurderheffing en gemeentelijke belastingen (door stijging WOZ-waarde)	-52.655	-1.845
Achterstallig onderhoud	-17.022	1.139
Erfpacht	104.313	7.860
Overige	4.133	1.366
	130.702	18.936
Methodische wijzigingen handboek en software		
Overdrachtskosten	-94.624	-13.490
Scenariobepaling	9.142	14
Overige	-2.545	-328
	-88.027	-13.804
Parameterswijzigingen/marktontwikkelingen		
Macro-economische parameters	-25.994	-4.305
Leegwaarde	124.230	24.059
Markthuur	46.369	8.602
Disconteringsvoet	159.355	23.082
Exit yield	174.610	15.302
Boveninflatoire huurverhoging	-21.298	-2.314
Onderhoud	-28.456	-8.585
Mutatie- en verkoopkans	5.071	566
Belastingen en verzekeringen	19.774	252
Overige	8.020	-7.049
	461.680	49.609
Boekwaarde per 31 december 2020	4.513.677	940.604

In lijn met de markt is de marktwaarde in verhuurde staat met ruim 10% gestegen. Twee belangrijke onderleggers van de marktwaarde in verhuurde staat laten een stijging zien van: 10% voor de leegwaarde (vrije verkoopwaarde) en 3% voor de markthuur. Ook deze parameters laten een marktconform beeld zien. Daarnaast veroorzaakt het erfpacht 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 182 en verder.

Erfpacht

De stijging van de marktwaarde door de post erfpacht wordt veroorzaakt doordat in 2020 een overeenkomst is 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.

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid (voor woningen op peildatum 31-12-2020). In de eindwaardeberekening vanaf 2021 is 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).

Gevoeligheidsanalyse

In onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de eerder vermelde uitgangspunten heeft op de vastgoedbeleggingen.

Parameter	Scenario	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2020	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet		6,16%	+1%-punt	-€ 532.334.553	-9,8%
			-1%-punt	€ 632.520.485	11,6%
Gemiddelde markthuur		€ 716,09	+1%	€ 18.277.641	0,3%
			-1%	-€ 20.209.904	-0,4%
Mutatiegraad	Doorexploiteren	6,75%	+1%-punt	€ 106.973.204	2,0%
	Uitponden	6,33%	-1%-punt	-€ 48.706.627	-0,9%
Leegwaarde		€ 168.465	+1%	€ 11.531.267	0,2%
			-1%	-€ 11.036.294	-0,2%

Daarnaast is een analyse uitgevoerd op effecten op de marktwaarde na balansdatum, welke naar verwachting terug zullen komen in de waardering per 31 december 2021. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk mogelijk effect de betreffende aanpassing heeft.

Parameter	Scenario	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Overdrachtsbelasting	In de waardering 2021 worden de overdrachtskosten per peildatum al direct voor alle VHE op 9% gezet.	-€ 289.546.436	-5,3%
Huurbevrozing	De huurverhoging voor 2021 wordt voor alle DAEB-woningen op 0% gezet.	-€ 73.204.201	-1,5%
Huurverlaging	De eenmalige huurverlaging 2021 wordt o.b.v. de gegevens van Staedion in de actuele huur verwerkt.	-€ 46.176.258	-0,8%

Beleidswaarde

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

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

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Streefhuur t.o.v. maximaal redelijke huur	89,9% (87,3% voor DAEB-woning)	87,4% (85,1% voor DAEB-woning)
Streefhuur per maand	€ 652 per woning (€ 610 voor DAEB-woning)	€ 635 per woning (€ 587 voor DAEB-woning)
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.825 per woning	€ 1.705 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.232 per woning	€ 1.088 per woning
Disconteringsvoet	5,76%	6,04%

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

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 3.146 miljoen (2019: € 2.853 miljoen). Van deze beleidswaarde heeft € 39,9 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2020	4.513.667	940.604
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	242.979	64.399
Betaalbaarheid (huren)	1.490.603 -/-	38.148 -/-
Kwaliteit (onderhoud)	380.492 -/-	21.386 -/-
Beheer (beheerkosten)	637.714 -/-	47.334 -/-
Subtotaal	2.265.830 -/-	42.469 -/-
Beleidswaarde per 31 december 2020	2.247.837	898.135

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2020 en ultimo 2019 op totaalniveau bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen in duizenden euro's):

	2020 vastgoed in exploitatie	2019 vastgoed in exploitatie
Marktwaarde ultimo boekjaar	5.454.271	4.676.491
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	307.378	170.680
Betaalbaarheid (huren)	1.528.751 -/-	1.246.535 -/-
Kwaliteit (onderhoud)	401.878 -/-	261.055 -/-
Beheer (beheerkosten)	685.048 -/-	486.533 -/-
Subtotaal	2.308.299 -/-	1.823.443 -/-
Beleidswaarde ultimo boekjaar	3.145.972	2.853.048

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	0,5% hoger	€ 345.005 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 95.510 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 122.174 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 119.685 lager

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2020

Stand per 1 januari 2020

Contractprijs (verkochte woningen)	30.095
Cumulatieve waardeveranderingen	8.543
Boekwaarde per 1 januari 2020	38.638

Mutaties in het boekjaar

Investerings	0
Desinvesterings	-1.248
Waardeveranderingen	6.185
Saldo	4.937

Stand per 31 december 2020

Contractprijs (verkochte woningen)	28.847
Cumulatieve waardeveranderingen	14.728
Boekwaarde per 31 december 2020	43.575

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt ultimo 2020: 173 (2019: 179). 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 173 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 **2020**

Stand per 1 januari 2020

Aanschafprijs	26.072
Cumulatieve waardeveranderingen	-19.254
Boekwaarde	6.818
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-1.905
Boekwaarde onder aftrek van de voorzieningen	4.913

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	43.591
Waardeveranderingen	-49
Overboeking van grondposities	0
Overboeking van DAEB bezit	2.750
Overboeking van niet-DAEB bezit	1.812
Overboeking naar DAEB bezit	-1.145
Overboeking naar niet-DAEB bezit	-875
Saldo	46.084

Stand per 31 december 2020

Aanschafprijs	72.206
Cumulatieve waardeveranderingen	-19.303
Boekwaarde	52.903
Opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-1.908
Boekwaarde onder aftrek van de voorzieningen	50.995

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd. (2019: idem).

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

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Stand per 1 januari 2020	1.905
---------------------------------	--------------

Mutaties in het boekjaar

Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	3
Stand per 31 december 2020	1.908

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 2020	23	2.253	26.666	59.250	88.192
Mutaties in het boekjaar					
Investerings/Verstrekkings	0	20	0	0	20
Storting	0	0	0	0	0
Oprenting	0	0	35	0	35
Vrijval/Aflossingen	0	0	-378	0	-378
Dotatie ten gunste van het resultaat	0	0	20.562	0	20.562
Aandeel in resultaat deelnemingen	531	0	0	0	531
Saldo	531	20	20.219	0	20.770
Mutaties voorziening op negatieve deelnemingen	-532	0	0	0	-532
Boekwaarde per 31 december 2020	22	2.273	46.885	59.250	108.430

5.1 Deelnemingen	2020	2019
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	9	9
Atrium Beheer B.V.	-54	-586
Westhaag Beheer B.V.	13	14
Saldo	-32	-563
Voorziening op negatieve deelnemingen	54	586
Totaal	22	23

Voor deelneming Atrium is 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 bedraagt € 54 duizend (2019: € 586 duizend); het verwerkte aandeel in de winst over het boekjaar bedraagt € 532 duizend (2019: € 9 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 € 530 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 %
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.

5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2020	2019
Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V.	495	490
Ontwikkelcombinatie Atrium C.V.	1.778	1.763
Totaal	2.273	2.253

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 vordering op Ontwikkelcombinatie Atrium C.V. is een kredietovereenkomst met een maximaal leningsbedrag van € 2,0 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%.

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 2019 en derhalve van toepassing op het jaar 2020.

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 zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen (toelichting 16).

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De tot waardering gebrachte latente belastingvordering bedraagt ultimo 2020 € 46,9 miljoen (2019: € 26,7 miljoen). De waardering vindt plaatst tegen contante waarde. Bij de waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaatst tegen een netto rente van 2,26% (2019: 2,29%). Dit percentage is afgeleid uit de voor Staedion geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2020 van 3,01%, onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. Voor het (fiscale) afschrijvingspotentieel op het vastgoed in exploitatie, de waarderingsverschillen in de leningen- en derivatenportefeuille, de compensabele verliezen en de fiscale onderhoudsvoorziening is in 2020 weer gerekend met het nominale belastingtarief van 25% (was voor 2019: (deels) 21,7%). In het Belastingplan 2021 is namelijk de eerdere in het vooruitzicht gestelde verlaging van het toptarief in de vennootschapsbelasting tot 21,7% teruggedraaid, waardoor het toptarief 25% blijft. De impact van de tariefwijziging op de latente vennootschapsbelasting, inclusief de daarmee samenhangende mutatie in de resultatenrekening, bedraagt € 6,44 miljoen.

Latente belastingvorderingen/-verplichtingen

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
Latente belastingvorderingen				
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	5.247	1.940	3.307	1.940
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	236	516	-280	-28
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	93	-93	12
Leningen- en derivatenportefeuille	0	0	0	-2.770
Overige voorzieningen	677	0	677	0
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	0	0	0	0
Compensabele verliezen	40.725	24.117	16.608	-10.211
Saldo	46.885	26.666	20.219	-11.057
Latente belastingverplichtingen				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	0
Leningen- en derivatenportefeuille	-1.082	-1.104	22	-1.104
Fiscale onderhoudsvoorziening	-62.614	-53.430	-9.184	-8.629
Saldo	-63.696	-54.534	-9.162	-9.733
Totaal latente belastingvorderingen/-verplichtingen	-16.811	-27.868	11.057	-20.790

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2020:

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Vershil	25%
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	31.502	31.502	7.876
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.331	5.871	1.540	385
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	24.503	24.623	120	30
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	52.903	72.861	19.958	4.990
Leningen- en derivatenportefeuille	1.863.146	1.864.950	-1.804	-451
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	0	60.474	60.474	15.119
Compensabele verliezen	0	177.935	177.935	44.484
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.454.281	3.853.463	-1.600.818	-400.205
Overige voorzieningen	5.517	350	5.167	1.292
Fiscale onderhoudsvoorziening	0	314.406	-314.406	-78.602
Totaal			-1.620.332	-405.083

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

Latente belastingvorderingen	2020	2019
Stand per 1 januari	26.666	37.723
Mutaties in het boekjaar		
Oprenting	35	632
Vrijval ten laste van het resultaat	-378	-13.641
Dotatie ten gunste van het resultaat	20.562	1.952
Stand per 31 december	46.885	26.666

Van deze vorderingen is een bedrag van € 4,0 miljoen (2019: € 9,9 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 0 (2019: € 0).

Compensabele verliezen	2020
Totale nog in de toekomst te compenseren verliezen	177.935
Nominale waarde van de tot waardering gebrachte verliescompensatie	44.484
Contante waarde van de tot waardering gebrachte verliescompensatie	40.725
Waarvan compensabel binnen 1 jaar	4.042

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

1. Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Als gevolg van nieuwe inzichten is in het voorgaande boekjaar voor het eerst een latente belastingvordering opgenomen voor het (fiscale) afschrijvingspotentieel op het 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 2020 bedraagt dit afschrijvingspotentieel voor Staedion € 31,5 miljoen (2019: € 13,6 miljoen) voor de komende 30 jaar. De toename van het afschrijvingspotentieel wordt deels veroorzaakt door het in 2020 in exploitatie genomen vastgoed, waaronder de overgenomen vastgoedportefeuille in de gemeente Pijnacker-Nootdorp van Vestia. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 7,9 miljoen (2019: 3,4 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 5,3 miljoen (2019: € 1,9 miljoen).

2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De fiscale boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 5,9 miljoen (2019: € 6,1 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 4,3 miljoen (2019: € 2,7 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,39 miljoen (2019: € 0,85 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 0,24 miljoen (2019: € 0,52 miljoen). De gemiddelde looptijd bedraagt 22 jaar.

3. Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Ultimo 2020 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 € 0,12 miljoen (2019: € 0,62 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,03 miljoen (2019: € 0,15 miljoen). Staedion heeft niet de intentie om het pand (de Klopperman) te vervreemden, waardoor bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2019: € 0,09 miljoen).

4. Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

De fiscale boekwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie bedraagt € 72,9 miljoen (2019: € 26,1 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 52,9 miljoen (2019: € 6,8 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 5,0 miljoen (2019: € 4,8 miljoen). De verschillende projecten die worden ontwikkeld zijn uitsluitend bestemd voor de eigen exploitatie en niet voor de verkoop. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (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 (2019: idem).

5. Leningen- en derivatenportefeuille

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de latente belastingverplichtingen, welke zijn opgenomen onder de voorzieningen (toelichting 16).

6. Overige voorzieningen

De fiscale boekwaarde van de overige voorzieningen bedraagt € 0,35 miljoen (2019: nihil) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 5,5 miljoen (2019: € 5,3 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 1,3 miljoen (2019: € 1,3 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 0,68 miljoen (2019: nihil). De gemiddelde looptijd bedraagt 8 jaar.

7. 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 2020 € 26,9 miljoen (2019: € 33,5 miljoen) aan rente in aftrek beperkt. Ultimo 2020 bedraagt de stand van de niet in aftrek gebrachte rente derhalve € 60,5 miljoen. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 15,1 miljoen (2019: € 8,4 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).

8. 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 2020 € 177,9 miljoen (2019: € 110,9 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 44,5 miljoen (2019: € 25,5 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 40,7 miljoen (2019: € 24,1 miljoen). De latentie loopt naar verwachting binnen 6 jaar af, aangezien het de verwachting is dat de verliezen uiterlijk in 2026 zijn gecompenseerd met fiscale winsten.

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 2020 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 2020 heeft Staedion de aangiften vennootschapsbelasting tot en met het boekjaar 2015 ingediend. Tevens is er voor deze jaren een definitieve aanslag ontvangen. De aangiften over de boekjaren 2016 tot en met 2020 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 nauwkeurig 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 2021 streeft Staedion ernaar om de aangiften over de boekjaren 2016 tot en met 2018 in te dienen.

5.4 Overige vorderingen	2020	2019
Margin-call deposito	59.250	59.250
Totaal	59.250	59.250

In het kader van de renteswaps is ultimo 2020 een bedrag van € 59,25 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.

Vorraden

6. Overige voorraden	2020	2019
Kosten grond- en ontwikkelposities	11.657	11.629
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-3.372	-3.369
Saldo voorraad grondposities	8.285	8.260
Onderhoudsmaterialen	556	588
Totaal	8.841	8.848

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 etcetera).

Naam locatie	Gemeente
1 Vlielandseweg 1	Pijnacker-Nootdorp
Vlielandseweg 2	Pijnacker-Nootdorp
2 Monster-West – Slaperdijk	Westland
Monster-West – Heijdsepad	Westland
3 Spinoza	Den Haag
4 Wippolder	Westland

Vorderingen

7. Huurdebiteuren	2020	2019
Huurdebiteuren	9.725	10.163
Voorziening wegens oninbaarheid	-4.977	-5.664
Totaal	4.748	4.499

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 3,3 miljoen (2019: € 4,6 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft betalingsafspraken met huurders.

8. Overheid	2020	2019
Debiteuren overheid	75	945
Totaal	75	945

In de vorderingen overheid is geen bedrag begrepen (2019: € 0,8 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2020	2019
Vennootschapsbelasting	10.500	0
Omzetbelasting	1.212	0
Totaal	11.712	0

In de vorderingen belastingen en premies sociale verzekeringen is € 10,5 miljoen opgenomen aan vorderingen op de Belastingdienst inzake de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2020 en € 1,2 miljoen aan vorderingen op de Belastingdienst inzake de ingediende verzoeken teruggaaf BTW pro rata over de jaren 2015-2019.

10. Overige vorderingen	2020	2019
Andere vorderingen	1.115	2.318
Totaal	1.115	2.318

11. Overlopende activa	2020	2019
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	14.766	17.143
Overige	1.135	780
Totaal	15.901	17.923

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 2034) ten laste van het resultaat worden gebracht. Een bedrag van € 2,4 miljoen heeft

betrekking op 2020 (2019: € 2,8 miljoen), een bedrag van circa € 8,4 miljoen (2019: € 9,8 miljoen) heeft betrekking op de periode na 5 jaar. De post 'Overige' heeft een looptijd korter dan één jaar.

12. Liquide middelen	2020	2019
Rekening-courant banken	15.316	36.457
Totaal	15.316	36.457

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar. Het margin call deposito is opgenomen onder de overige financiële vaste activa en voor een bedrag van € 59,25 miljoen (2019: € 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	2020	2019
Minderheidsbelang derden in deelneming		
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	1.511	1.492

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:

	2020	2019
Stand per 1 januari	1.492	3.271
Aandeel derden in het resultaat	-19	319
Herwaarderingen	38	-2.098
Stand per 31 december	1.511	1.492

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	2020	2019
Stand per 1 januari	54.534	44.801
Mutaties in het boekjaar		
Dotatie ten laste van het resultaat	9.027	9.112
Vrijval ten gunste van het resultaat	-19	0
Oprenting	154	621
Stand per 31 december	63.696	54.534

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 (2019: € 0).

De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting bedraagt ultimo 2020 € 63,7 miljoen (2019: € 54,5 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 2,26% (2019: 2,39%). Dit percentage is afgeleid uit de voor Staedion geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2020 van 3,01%, onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. Voor de bepaling van de netto rente over 2019 is het nominale belastingtarief van 21,7% gehanteerd, het destijds in het vooruitzicht gestelde verlaagde toptarief in de vennootschapsbelasting. In het Belastingplan 2021 is deze verlaging teruggedraaid, waardoor het toptarief 25% blijft. Een nadere toelichting per onderdeel van deze belastinglatentie inzake de tijdelijke verschillen is onderstaand weergegeven.

1. 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 € 3,854 miljard (2019: € 3,598 miljard) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 5,454 miljard (2019: € 4,676 miljard). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 400,2 miljoen (2019: € 269,6 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.

2. Leningen- en derivatenportefeuille

De fiscale boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1,865 miljard (2019: € 1,604 miljard). De commerciële boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1,863 miljard (2019: 1,601 miljard). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 0,45 miljoen (2019: € 0,72 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingverplichting bedraagt € 1,1 miljoen (2019: € 1,1 miljoen). De gemiddelde looptijd bedraagt 18 jaar.

3. 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 2020 € 314,4 miljoen (2019: € 313,5 miljoen). Commercieel bestaat deze onderhoudsvoorziening niet. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 78,6 miljoen (2019: € 78,4 miljoen). De contante waarde van de latentie bedraagt € 62,6 miljoen (2019: € 53,4 miljoen), waarbij als looptijd de gemiddelde cyclus van de betreffende werksoorten – waarvoor de voorziening is gevormd – is gehanteerd.

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

Staedion is van mening dat zij een pleitbaar standpunt heeft ten aanzien van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening en is tevens van mening dat de hoogte van de fiscale onderhoudsvoorziening verdedigbaar is. Mocht uiteindelijk – na gerechtelijke procedures – blijken dat er geen of een beperkte fiscale onderhoudsvoorziening gevormd kan worden, dan zal Staedion mogelijk vanaf het boekjaar 2018 vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. 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.

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar toelichting 5.3 latente belastingvorderingen.

17. Voorziening deelnemingen	2020	2019
Voorziening deelnemingen	54	586
Saldo	54	586

Voor een toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost 'Voorziening deelnemingen' wordt verwezen naar toelichting 5.1 'Deelnemingen'.

18. Overige voorzieningen	Energie- levering	Jubilea	Loopbaan- ontwikkeling	Overige	Totaal
Stand per 1 januari 2020	1.653	0	1.018	105	2.776
Mutaties in het boekjaar					
Onttrekkingen	0	-23	-142	-5	-170
Dotatie/vrijval resultaat	0	500	199	250	949
Stand per 31 december 2020	1.653	477	1.075	350	3.555

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. De voorziening wordt in 2020 voor de eerste keer opgenomen, dankzij de mogelijkheid een betrouwbare inschatting te maken van de omvang van de voorziening. Deze inschatting is betrouwbaar te maken als gevolg van onder andere een verbeterd inzicht in de blijfkansen.

Overige voorziening en loopbaanontwikkeling

Het bedrag van de overige voorzieningen wikkelen af tussen 1 en 5 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	2020
Langlopend deel per 1 januari 2020	1.514.331
Aflossingsverplichtingen 2020 opgenomen onder kortlopende schulden	85.691
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924
Saldo per 1 januari 2020	1.600.946
Ontvangen nieuwe leningen	130.000
Overgenomen bestaande leningen	122.062
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-925
Disagio leningen Vestia	103.052
Afschrijving disagio overgenomen leningen Vestia	-759
Aflossingen	-85.702
Saldo per 31 december 2020	1.868.674
Aflossingsverplichtingen 2021 opgenomen onder kortlopende schulden	-137.713
Kortlopend deel afschrijving disagio leningen Vestia	-4.604
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-924
Langlopend deel per 31 december 2020	1.725.433

In de volgende tabel wordt aangegeven dat het saldo van het oorspronkelijke leningsbedrag en de cumulatieve aflossingen gelijk is aan het nominale bedrag dat ultimo 2020 uitstaat bij kredietinstellingen. 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 er reeds bestaande leningen met een hogere couponrente zijn overgenomen dan de rentepercentages op het moment van overname.

	2020
Oorspronkelijk leningsbedrag	1.752.502
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	35.851
Disagio leningen Vestia	102.293
	1.890.646
Cumulatieve aflossingen	-21.972
Saldo	1.868.674

In onderstaande tabel is de looptijd weergegeven van de totale uitstaande schulden aan kredietinstellingen inclusief de marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen.

Looptijd van:	2020
< 1 jaar	141.295
1-5 jaar	453.779
> 5 jaar	1.273.600
Totaal	1.868.674

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden leningen kredietinstellingen
Vastrentende leningen	1.087.969
Variabel rentende leningen	325.000
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	35.851
Disagio leningen Vestia	102.293
Basisrenteleningen	317.561
Stand per 31 december 2020	1.868.674

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,19% (2019: 2,06%). Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde effectieve rente 3,01% (2019: 3,05%). 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 risicoparagraaf '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 0,28%. 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 -3,75 tot en met +92 punten (met een gewogen gemiddelde opslag van 0,28%) boven Euribor. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 270 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1.730 miljoen (2019: € 1.564 miljoen).

Over het boekjaar 2020 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 13,3 miljoen (2019: € 16,6 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 33,1 miljoen (2019: € 32,6 miljoen) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,01% (2019: 3,05%). Gedurende 2020 heeft Staedion als onderdeel van de totale rentelast een bedrag van € 0,9 miljoen (2019: € 0,9 miljoen) aan 'negatieve' rentelast ontvangen van diverse geldverstrekkers. Het betreft hier voornamelijk 3-maands Euribor leningen en een aantal in 2016 t/m 2018 afgesloten fixe leningen met looptijden van 2 tot 4 jaar.

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 2020 € 35,9 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. Het gemiddeld rentepercentage bedraagt 4,16%. De 23 leningen hebben een restant looptijd van 3 tot 38 jaar. Het disagio bedraagt € 103 miljoen (na verwerking van de nog te betalen rente positie op overnamedatum van €1,9 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 2020 is er geen gebruik gemaakt van de faciliteit.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd (duration) van de leningenportefeuille, inclusief derivaten, bedraagt ultimo boekjaar 16,5 jaar (2019: 15,2 jaar).

Convenanten

Gedurende 2020 zijn geen convenanten verbonden geweest aan de leningenportefeuille.

20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Stand per 1 januari	36.062	36.499
Mutaties in het boekjaar		
Vermindering als gevolg van terugkoop	-1.148	-943
Waardemutatie terugkoopverplichting	4.330	506
Stand per 31 december	39.244	36.062

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 2020 betrekking op 173 woningen (2019: 179 woningen).

21. Overige schulden	Claims en geschillen	Waarborgsommen	Totaal
Stand per 1 januari 2020	144	1.275	1.419
Mutaties in het boekjaar			
Aflossing	0	0	0
Vrijval/dotatie	185	109	294
Ontvangsten	-5	-147	-152
Saldo	180	-38	142
Overige schulden	324	1.237	1.561
Af: Kortlopend deel per 31 december 2020	0	0	0
Langlopend deel per 31 december 2020	324	1.237	1.561
Looptijd van			
	2020	2019	
Niet langer dan 1 jaar	0	0	
Tussen 1 en 5 jaar	1.561	1.419	

Kortlopende schulden

22. Schulden aan overheid	2020	2019
Belastingen	46	0
Overige	16	224
Totaal	62	224

23. Schulden aan kredietinstellingen	2020	2019
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	137.713	85.691
Totaal	137.713	85.691

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2020 € 25 miljoen (2019: € 25 miljoen). De faciliteit betreft een niet-gecommitteerde faciliteit, waarbij bij gebruikmaking een rentetarief geldt van 1-maands Euribor plus 220 basispunten. Hier wordt slechts incidenteel gebruik van gemaakt. Per 31 december 2020 bedraagt de schuld € 0,0 miljoen (2019: € 0,0 miljoen). De kredietfaciliteit in rekening-courant bij ABN AMRO Bank N.V. bedraagt per 31 december 2020 € 0,5 miljoen (2019: € 0,5 miljoen), waarbij bij gebruikmaking een rentetarief geldt van 1-maands Euribor rente plus 135 basispunten. Gedurende 2020 is hiervan geen gebruikgemaakt.

24. Schulden aan leveranciers	2020	2019
Leveranciers, aannemers e.a.	4.247	9.166
Totaal	4.247	9.166

25. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2020	2019
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	274	273
Totaal	274	273

26. Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	2020	2019
Omzetbelasting	10.187	10.707
Loonheffing	855	793
Schulden ter zake van pensioenen	7	369
Totaal	11.049	11.869

27. Overige schulden en overlopende passiva	2020	2019
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924	924
Kortlopend deel afschrijving disagio leningen Vestia	4.604	0
Niet vervallen rente	15.810	14.691
Niet vervallen renteswaps	4.265	5.153
Nog te betalen stichtingskosten	3.739	0
Vooruitontvangen huren	5.265	6.842
Te verrekenen servicekosten	1.077	2.003
Aanspraken verlof- en vakantie uren	992	726
Nog te betalen bedragen	6.249	6.169
Overige	480	348
Totaal	43.405	36.856

Onder de overlopende passiva zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan één 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 € 82,7 miljoen, bestaande uit leningen aan en vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen ad € 2,3 miljoen, huurdebiteuren ad € 4,7 miljoen, overige vorderingen ad € 60,4 miljoen en liquide middelen ad € 15,3 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 4,7 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) € 2,3 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 € 59,25 miljoen is gestort bij een bank die volgens Moody's, Fitch en/of Standard & Poors een rating heeft van ten minste A.

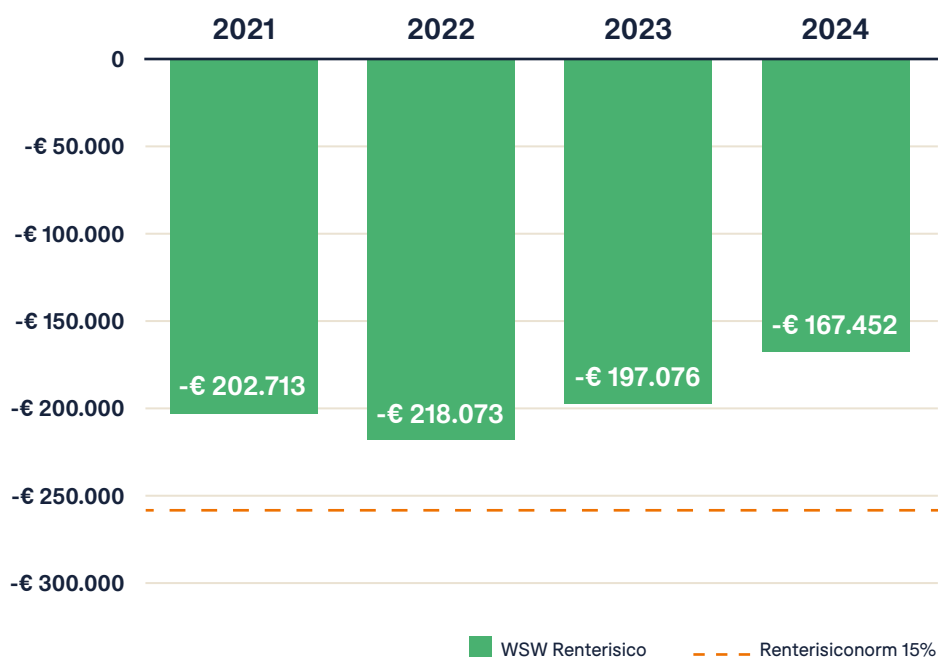
Renterisico en kasstroomrisico

Staedion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken 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 bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.
- In het geval van opslagherzieningen van basisrenteleningen wordt de hoofdsom voor 50% meegewogen in het jaar dat de herziening plaatsvindt.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit (bedragen in duizenden euro's):



Uit bovenstaand figuur blijkt dat het renterisico in geen enkel jaar de norm van € 259.580.000,- 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):

	2020	2019
< 1 jaar	202.713	190.413
1 - 3 jaar	415.149	420.017
3 - 5 jaren	283.039	360.358
>5 jaren	1.582.862	1.404.927
Totaal	2.483.763	2.375.715

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	- 156.800
Effectieve deel van de hedgerelatie	- 156.800
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	0
In de winst- en verliesrekening 2020 verwerkte ineffectiviteit	0

Financieringsbeleid

Het beleid van de toegelaten instelling is om haar financieringen voor 100% aan te trekken met vastrentende leningen en voor 0% met variabel rentende leningen. In 2020 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	Marktwaaarde (in x miljoen)
ABN-AMRO	€ 80,0						€ -65,8
1	€ 25,0	01-09-2010	03-09-2035	5,159	3M Euribor	Ja	€ -20,1
2	€ 30,0	01-12-2010	03-12-2040	4,613	3M Euribor	Ja	€ -28,1
3	€ 20,0	01-07-2010	01-07-2027	4,832	3M Euribor	Ja	€ -7,5
4	€ 5,0	01-07-2011	01-07-2061	4,778	3M Euribor	Ja	€ -10,1
BNG	€ 170,0						€ -85,7
5	€ 20,0	04-05-2009	02-05-2029	4,289	3M Euribor	Ja	€ -8,5
6	€ 20,0	01-10-2009	01-10-2024	4,287	3M Euribor	Ja	€ -3,8
7	€ 30,0	02-06-2008	01-06-2023	4,854	3M Euribor	Ja	€ -4,8
8	€ 20,0	01-10-2008	01-10-2021	4,532	3M Euribor	Ja	€ -1,0
9	€ 50,0	01-11-2011	01-11-2052	3,855	3M Euribor	Ja	€ -63,0
10	€ 10,0	03-11-2008	01-11-2023	4,160	3M Euribor	Ja	€ -1,4
11	€ 10,0	01-09-2009	01-09-2022	5,119	3M Euribor	Ja	€ -1,1
12	€ 10,0	01-07-2009	01-07-2024	4,769	3M Euribor	Ja	€ -2,1
ING	€ 20,0						€ -5,3
13	€ 20,0	01-10-2010	01-10-2025	4,743	3M Euribor	Ja	€ -5,3
Totaal	€ 270,0						€ -156,8

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 2020 € 59,25 miljoen. Deze onderpandverplichting is bij ABN AMRO Bank N.V. gestort. De reële waarde van de derivatenportefeuille bedraagt € 58,8 miljoen, de marktwaarde op basis van discontinuïteit € 65,8 miljoen.

De maximaal te storten onderpandverplichting bedraagt conform de overeenkomst € 59,25 miljoen. Een daling van de marktwaarde van de gerelateerde financiële instrumenten onder dit bedrag heeft derhalve geen verder effect op de te storten onderpandverplichting. Ultimo 2020 is reeds € 59,25 miljoen aan onderpandverplichting volgestort. Een renteschok van 200 basispunten heeft derhalve een impact van € 0,0 miljoen. Staedion voldoet ultimo 2020 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 2020 bedraagt de basispuntgevoeligheid van het CSA-deel (ABN AMRO) van de derivatenportefeuille € 0,2 miljoen. De basispuntgevoeligheid van het niet-CSA-deel van de derivatenportefeuille bedraagt € 0,3 miljoen. Hiermee bedraagt de totale basispuntgevoeligheid van de derivatenportefeuille € 0,5 miljoen. Conform artikel 8 BTIV heeft een renteschok van 200 basispunten op het CSA-deel van de derivatenportefeuille een maximale impact van € 0,4 miljoen, uitgaande van de reële waarde.

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:

	2020	2019
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	748.593	660.254
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	823.937	785.916
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	143.000	103.000
Collegiale financiering	15.000	15.000
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	0	0
Stand per 31 december	1.730.530	1.564.170
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	35.851	36.776
Disagio	102.293	-
Totaal	1.868.674	1.600.946

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 structuurvenootschap.

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 220 basispunten (2019: 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 2020 is er geen gebruik gemaakt van de faciliteit.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen, verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, overige langlopende schulden en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2020 € 2.750 miljoen (2019: € 2.311 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 leningportefeuille (inclusief interestderivaten) op basis van discontinuïteit (excl. actuele kredietopslag) bedraagt € 2.837 miljoen (2019: € 2.367 miljoen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 1.731 miljoen (2019: € 1.564 miljoen).

De reële waarde (met kredietopslag) van de afgeleide financiële instrumenten in een hedgerelatie bedraagt per 31 december 2020 € -/- 138 miljoen. De marktwaarde zonder kredietopslag (o.b.v. discontinuïteit) bedraagt ultimo 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 15,6 jaar (2019: 14,0 jaar) en inclusief afgeleide instrumenten 16,5 jaar (2019: 15,2 jaar).

Rentederivaten

Staedion heeft haar renterisico's afgedekt door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten. Dit betreft 13 payer renteswaps ('plain vanilla'). De resterende looptijd bedraagt <1 tot 40,5 jaar (jaar 2021-2061).

Ultimo 2020 heeft Staedion voor € 270 miljoen aan renteswaps met een totale reële waarde (met kredietopslag) van € -/- 138 miljoen en een marktwaarde zonder kredietopslag (o.b.v. discontinuïteit) van € -/- 157 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 2020 is de verhuurderheffing wettelijk vastgesteld op 0,562% van de WOZ-waarde van de woningen. Het tarief wordt in 2021 structureel verlaagd tot 0,526%.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot € 737,14 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 € 294.000 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 2021 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 2020 aan de corporatiesector geen heffing voor saneringssteun opgelegd (2019: nihil). Tevens is aangegeven dat een corporatie rekening dient te houden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB als de niet-DAEB tak binnen Staedion.

Leaseverplichting

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operationele leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst- en verliesrekening verwerkt. De verplichtingen die hieruit voortvloeien van de op 31 december 2020 in gebruik zijnde voertuigen bedragen voor 2020 € 1,0 miljoen (2019: € 1,4 miljoen).

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Leasing	2020
Niet langer dan 1 jaar	0,5
Tussen 1 en 5 jaar	0,5
Langer dan 5 jaar	0,0
Totaal	1,0

Het bedrag van leasebetalingen dat is verwerkt als last in 2020 bedraagt € 0,5 miljoen (2019: € 0,5 miljoen).

Contracten licenties

Er zijn contracten inzake licenties ICT en bedrijfsmiddelen afgesloten tot een verplichting van circa € 2,6 miljoen (2019 : € 2,2 miljoen). De meeste licenties kennen een looptijd van < 1 jaar en/of zijn maandelijks en jaarlijks opzegbaar.

Licenties	2020
Niet langer dan 1 jaar	1,2
Tussen 1 en 5 jaar	1,4
Langer dan 5 jaar	0,0
Totaal	2,6

Garanties

De door Staedion ten behoeve van derden afgegeven garanties bedragen per 31 december 2020 circa € 1,1 miljoen (2019: € 1,1 miljoen).

Wet ketenaansprakelijkheid

Staedion is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Staedion kan worden aangesproken is geschat op nihil (2019: nihil).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 17,2 miljoen (2019: € 15,8 miljoen).

Onderhoudsprojecten

Met betrekking tot deze projecten zijn er reeds verplichtingen aangegaan voor € 25,3 miljoen (2019: € 13,5 miljoen).

Aansprakelijkheidsverplichting

Staedion draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van beherend venoot in commanditaire vennootschappen. Daarnaast is Staedion commanditair venoot 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)

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2020 € 65,6 miljoen (2019: € 59,0 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling te kunnen opvangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Erfpacht

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,2 miljoen per jaar (2019: € 0,2 miljoen). Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het deel van € 176.000 eeuwigdurend zonder einddatum. De contracten met einddatum hebben een verplichting op 31 december 2020 van € 0,9 miljoen.

Erfpachtverplichtingen	2020
Niet langer dan 1 jaar	0,1
Tussen 1 en 5 jaar	0,3
Langer dan 5 jaar	0,5
Totaal	0,9

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(In duizenden euro's)

30. Huuropbrengsten	2020	2019
Netto huur	262.262	254.269
Af: Huurderving wegens leegstand	5.622	4.408
Totaal	256.640	249.861
Huurderving in % van de netto huur	2,14%	1,73%
Huurachterstand in % van de netto huur	3,71%	4,00%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 2,6% (2019: 2,6%). Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie +1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage van 1 december 2018 tot 1 december 2019 wordt daarbij gebruikt. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2020 dus 2,6%. De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen.

Netto huur per gemeente

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
Delft	982	959
Leidschendam-Voorburg	467	452
Pijnacker-Nootdorp	5.022	3.313
Rijswijk	1.150	1.625
's-Gravenhage	248.348	247.271
Westland	671	647
Totaal	256.640	254.269

Netto huur per bezit

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
Zelfstandige wooneenheden	236.184	233.865
Onzelfstandige wooneenheden	6.172	6.191
Bedrijfsruimtes	10.764	10.613
Parkeergelegenheid	2.861	2.710
Overige eenheden	659	890
Totaal	256.640	254.269

31. Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
Opbrengsten servicecontracten	18.212	15.444
Totaal	18.212	15.444

32. Lasten servicecontracten	2020	2019
Lasten servicecontracten	14.879	13.510
Toegerekende organisatiekosten	914	864
Totaal	15.793	14.374

De toename van de lasten servicecontracten wordt veroorzaakt door een additionele verschuiving van de boeking met betrekking tot de voorschotten servicecontracten.

33. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2020	2019
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	170	1.014
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.336	3.847
Toegerekende organisatiekosten	13.687	14.473
Totaal	16.194	19.334

34. Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
Planmatig onderhoud	37.664	31.569
Mutatieonderhoud	17.986	18.455
Reparatie-/klachtenonderhoud	17.841	18.708
Toegerekende organisatiekosten	19.398	17.114
Totaal	92.889	85.846

De vastgestelde portefeuillestrategie 2018-2030 legt de focus op de bestaande voorraad. Ook in 2020 heeft Staedion ervoor gezorgd dat de kwaliteit van het bezit op orde blijft en verbetert. We continueren onze aanpak om zoveel mogelijk woningen op 'basiskwaliteit' te brengen en te houden. In 2020 zien we een duidelijke piek in het planmatig onderhoud. Deze bestaat uit het onderhoud van diverse complexen waar verdere vertraging niet wenselijk is.

35. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
Bijdrageheffing Aw	193	202
Verhuurderheffing	28.273	24.450
Erfpacht	243	243
Zakelijke lasten	10.258	9.450
Verzekeringen	376	307
Totaal	39.343	34.652

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, servicecontracten, leefbaarheid en overige organisatiekosten. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten.

Lonen en salarissen	2020	2019
Salarissen	23.340	21.155
Sociale lasten	3.898	3.513
Pensioenlasten	3.933	3.380
Overige personeelskosten	6.857	6.239
Totaal	38.027	34.287

In 2020 is het aantal fte toegenomen ten opzichte van 2019. Dit is in het onderstaande personeelsbestand uiteengezet. Dit zorgt voor een toename in de salarissen en werkgeverslasten. De toename in de overige personeelskosten wordt veroorzaakt, doordat er in 2020 meer gebruik gemaakt is van inhuur personeel dan in 2019.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal fte bij de toegelaten instelling en haar (geconsolideerde) dochter toegelaten instellingen 405 (exclusief ingehuurd personeel) (in 2019: 376).

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal fte's) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Personeelsbestand	2020	2019
Gemiddeld aantal FTE's		
Wonen/verhuur	145	125
Onderhoud	123	108
Verkoop	0	0
Projectontwikkeling	14	9
Staf en financiën	57	55
Overige	66	79
Totaal	405	376

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 uitvoerings-overeenkomst 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 2020 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 109,3% (31 december 2019: 113,2%). 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 beleids-beslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 126,6% (2019: 125,3%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2020 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2019). Het fonds heeft voor 1 april 2018 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	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	21.500
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-40	-8.481
Totaal	-40	13.019

In 2020 is geen vastgoed in ontwikkeling verkocht.

37. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2020	2019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.933	2.690
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.528	-1.600
Netto verkoopopbrengst	3.405	1.090
Toegerekende organisatiekosten	-208	-213
Totaal	3.197	877

38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-3	415
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-434	-14.769
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	-22	303
Totaal	-459	-14.051

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	2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie	447.401	201.533
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	49.540	49.253
Totaal	496.941	250.786

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 de toelichting op het vastgoed in exploitatie (toelichting 2).

40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.185	723
Waardeveranderingen verplichting uithoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.329	-506
Totaal	1.856	217

41. Opbrengsten overige activiteiten	2020	2019
Vergoedingen administratie	154	179
Overige	601	161
Totaal	755	340

42. Kosten overige activiteiten	2020	2019
Kosten overige activiteiten	2.655	2.083
Toegerekende organisatiekosten	503	431
Totaal	3.157	2.514

43. Overige organisatiekosten	2020	2019
Totale organisatiekosten	47.121	44.260
Af: toegerekende organisatiekosten Servicecontracten	914	864
Af: toegerekende organisatiekosten Verhuur en beheer	13.687	14.473
Af: toegerekende organisatiekosten Onderhoud	19.398	17.114
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	503	431
Af: toegerekende organisatiekosten Verkoop vastgoedportefeuille	208	213
Af: toegerekende organisatiekosten Leefbaarheid	8.636	8.285
Toegerekende organisatiekosten Overige	3.776	2.880
Kosten overige organisatiekosten	54	42
Totaal	3.829	2.922

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de uren-besteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten.

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2020	2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.823	2.802
Totaal	2.823	2.802

Deze kosten zijn verwerkt in de toegerekende organisatiekosten.

44. Leefbaarheid	2020	2019
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	2.394	2.074
Mens gerelateerde leefbaarheid	-443	-403
Toegerekende organisatiekosten	8.636	8.285
Totaal	10.587	9.956

45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2020	2019
Leningen aan deelnemingen	0	-13
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	924	924
Afschrijving disagio leningen Vestia	759	0
Deposito's en spaarrekeningen	19	23
Rente Belastingdienst	114	504
Totaal	1.816	1.438

46. Rentelasten en soortgelijke kosten	2020	2019
Rente kredietinstellingen en payerswaps	46.715	47.874
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	2.376	2.770
Overige	577	411
Totaal	49.668	51.055

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 belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

	2020	2019
Mutatie tijdelijke verschillen	11.057	-20.790
Totaal	11.057	-20.790

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

	2020
Resultaat vóór belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	547.458
Bij	
Fiscaal niet-aftekbare rentelasten	26.929
Fiscale correctie overige voorzieningen	778
Fiscaal hogere AK- en rentetoerekening aan projecten	1.717
Fiscaal per saldo afschrijving op (dis)agio leningen O/G	1.136
Fiscale correctie commerciële afschrijvingen	73
Fiscaal beperkt aftrekbare gemengde kosten	77
	30.710
Af	
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-496.482
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening	-897
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-27.566
Fiscaal correctie deel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-4.807
Fiscale afschrijvingen onroerend goed in exploitatie	-3.772
Fiscaal geen waardering VOV-woningen	-1.856
Dotatie fiscale herinvesteringsreserve	-2.400
	-537.780
Belastbare winst over 2020	40.388
Af: te verrekenen verliezen	-40.388
Belastbaar bedrag 2020	0

De gehele belastbare winst wordt gecompenseerd door fiscale verliezen uit het verleden, waardoor het belastbaar bedrag over 2020 naar verwachting nihil zal zijn. Ultimo 2020 bedragen de compensabele verliezen € 177,9 miljoen (2019: € 110,9 miljoen). Voor een toelichting op de actieve latente belastingen alsmede een toelichting op de niet-gewaardeerde latente belastingvordering voor de niet-aftekbare rentelasten wordt verwezen naar toelichting 5.3 latente belastingvorderingen.

48. Resultaat deelnemingen	2020	2019
Resultaat Atrium Beheer B.V.	532	-9
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	-1	-8
Saldo	531	-17
Resultaat Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V.	-5	-99
Totaal	526	-116

49. Resultaat aandeel derden	2020	2019
Resultaat WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	-19	319
Totaal	-19	319

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.

De afname van de liquide middelen komt geconsolideerd uit op € 21,1 miljoen. Deze € 21,1 miljoen is het saldo van de operationele, investerings- en financieringskasstroom. De operationele kasstroom komt uit op een positieve kasstroom van € 32,9 miljoen (2019: € 52,8 miljoen). De daling in deze post wordt voornamelijk veroorzaakt door € 10,5 miljoen betaling van vennootschapsbelasting en € 6,3 miljoen meer uitgaven aan onderhoud. De kasstroom uit (des)investeringen komt uit op -€ 98,0 miljoen (2019: -€ 24,4 miljoen). De stijging van deze post wordt zowel veroorzaakt door meer uitgaven aan nieuwbouw als meer uitgaven aan woningverbetering. De kasstroom uit financieringsactiviteiten bedraagt € 44,0 miljoen (2019: € -1,0 miljoen).

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 betreffen onder meer de relaties tussen Staedion en haar verbindingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt Staedion goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin Staedion een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties zijn op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met transacties met derden.

In 2020 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 0 en de verkopen van goederen en diensten aan verbonden partijen bedroegen € 0. Per 31 december 2020 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 2,3 miljoen, terwijl de schulden aan verbonden partijen € 0,3 miljoen bedroegen.

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder toelichting 48 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	2020	2020	2020
Onderzoek van de jaarrekening	251	0	251
Andere controleopdrachten	36	0	36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	287	0	287

	Accountants	Overig accountants netwerk	Totaal
In duizenden euro's	2019	2019	2019
Onderzoek van de jaarrekening	227	0	227
Andere controleopdrachten	36	0	36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	263	0	263

54. Gebeurtenissen na balansdatum

Huurbevroezing

In februari 2021 heeft de Tweede Kamer de motie Beckerman aangenomen. Deze motie heeft tot gevolg dat de huren van de gereguleerde woningen in de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 niet verhoogd mogen worden. In de meerjarenbegroting 2021 van Staedion is gerekend met een huurverhoging van 1,1% voor de gereguleerde woningen. De huurbevroezing heeft invloed op de marktwaarde, de beleidswaarde en de huurinkomsten. Ten opzichte van de cijfers ultimo 2020 resulteert de huurbevroezing naar verwachting in een afname van de marktwaarde van circa € 73 miljoen en een afname van de beleidswaarde van circa € 26 miljoen. Ten opzichte van de begroting resulteert de huurbevroezing in een afname van de huurinkomsten van € 1,2 miljoen in 2021 (en € 2,4 miljoen in 2022). Deze afnames werken door in de financiële ratio's ICR (afname van circa 0,05) en Loan-to-Value (toename van circa 1%). Beiden ratio's verslechteren iets, maar blijven ruimschoots boven respectievelijk onder de gestelde normen van het Aw/WSW. Op dit moment is nog niet duidelijk op welke wijze het verlies aan huurinkomsten wordt gecompenseerd door de overheid.

Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(In duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa		2020	2019
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1	24.503	24.715
Totaal materiële vaste activa		24.503	24.715
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2	4.513.677	3.870.079
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2	895.862	751.892
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3	7.346	7.082
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	52.385	6.267
Totaal vastgoedbeleggingen		5.469.270	4.635.320
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.1	56.537	50.287
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.2	0	12.027
Deelnemingen	5.3	22	23
Latente belastingvorderingen	5.4	46.885	26.666
Overige vorderingen	5.5	59.250	59.250
Totaal financiële vaste activa		162.694	148.253
Totaal vaste activa		5.656.467	4.808.288
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	6	4.598	3.540
Totaal voorraden		4.598	3.540
Vorderingen			
Huurdebiteuren	7	4.161	4.496
Overheid	8	75	945
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	9	0	11
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	11.712	0
Overige vorderingen	11	1.411	2.046
Overlopende activa	12	15.996	17.986
Totaal vorderingen		33.355	25.484
Liquide middelen	13	11.335	35.111
Totaal vlottende activa		49.288	64.135
Totaal activa		5.705.755	4.872.423

Passiva

2020

2019

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves	14	3.087.295	2.576.968
Overige wettelijke en statutaire reserves	14	3	5
Overige reserves	14	620.390	571.693
Totaal eigen vermogen		3.707.688	3.148.666

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15	1.908	1.905
Voorziening latente belastingverplichtingen	16	63.696	54.534
Voorziening deelnemingen	17	54	586
Overige voorzieningen	18	3.205	2.776
Totaal voorzieningen		68.863	59.801

Langlopende schulden

Schulden/Leningen kredietinstellingen	19	1.725.433	1.514.331
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20	6.522	6.470
Overige schulden	21	1.459	1.315
Totaal langlopende schulden		1.733.414	1.522.116

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	22	62	224
Schulden aan kredietinstellingen	23	137.713	85.691
Schulden aan leveranciers	24	4.068	8.932
Schulden aan groepsmaatschappijen	25	1.840	568
Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	26	11.028	11.778
Overige schulden en overlopende passiva	27	41.079	34.647
Totaal kortlopende schulden		195.790	141.840

Totaal passiva		5.705.755	4.872.423
-----------------------	--	------------------	------------------

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020

(In duizenden euro's)

		2020	2019
Huuropbrengsten	29	254.057	247.137
Opbrengsten servicecontracten	30	16.801	14.262
Lasten servicecontracten	31	-14.986	-13.544
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	32	-15.690	-19.002
Lasten onderhoudsactiviteiten	33	-91.647	-84.746
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	34	-39.176	-34.400
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		109.359	109.707
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	35	0	21.500
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	35	-40	-8.481
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-40	13.019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	36	8.671	2.701
Toegerekende organisatiekosten	36	-207	-211
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	36	-8.144	-1.600
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		320	889
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	685	-14.484
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38	495.127	249.568
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	39	276	114
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		496.088	235.198
Opbrengsten overige activiteiten	40	789	369
Kosten overige activiteiten	41	-3.168	-2.337
Nettoresultaat overige activiteiten		-2.379	-1.968
Overige organisatiekosten	42	-3.815	-2.898
Leefbaarheid	43	-10.540	-9.838
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	44	1.797	2.017
Rentelasten en soortgelijke kosten	45	-49.606	-54.824
Saldo financiële baten en lasten		-47.809	-52.807
Resultaat voor belastingen		541.184	291.303
Belastingen	46	11.057	-20.790
Resultaat deelnemingen	47	6.781	6.178
Resultaat na belastingen		559.022	276.691

Toelichting behorende bij de enkelvoudige jaarrekening 2020

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2020 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.

Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting.

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Staedion in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De gewijzigde definitie van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen, het resultaat en de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2020 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.

Presentatiewijziging

Als gevolg van gewijzigde definities in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening' van SBR-wonen is de volgende presentatiewijziging doorgevoerd:

- wijziging in kostenverdeling ten behoeve van functionele indeling winst- en verliesrekening in overeenstemming met de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening' van SBR-wonen.

Wijziging in kostenverdeling functionele winst- en verliesrekening

Op basis van de aangepaste 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening' van SBR-wonen heeft Staedion in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop de totale organisatiekosten toegerekend worden aan de verschillende activiteiten. Deze wijziging heeft invloed op de toebedeling van de toegerekende organisatiekosten aan alle activiteiten binnen de functionele winst- en verliesrekening. Deze wijziging heeft geen invloed op de totale te verdelen organisatiekosten.

De presentatiewijziging is retrospectief in de jaarrekening verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers zijn aangepast.

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, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen. Daarnaast is in de niet-DAEB tak het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

In de balans volgt Staedion waar mogelijk de scheiding DAEB en niet-DAEB tak overeenkomstig de registratie (vanuit het goedgekeurde scheidingsplan) van het vastgoed. Dit is met name het geval voor vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en voorraden. Bij de andere vorderingen en schulden wordt gekeken naar de opbouw van de post om de scheiding te bepalen. Dit geldt voor bijvoorbeeld huurdebiteuren, overlopende activa, voorzieningen en schulden. Waar de opbouw geen uitsluitel geeft over DAEB of niet-DAEB scheiding en aangenomen kan worden dat een post voor zowel de DAEB als niet-DAEB tak bestemd is wordt een verdeelsleutel op basis van percentage eenheden toegepast. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de latente belastingen en 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 2020			
Verkrijgingsprijzen	23.295	14.192	37.487
Cumulatieve afschrijvingen	-6.283	-6.489	-12.772
Boekwaarde	17.012	7.703	24.715

Mutaties in het boekjaar

Investeringsen	0	2.605	2.605
Desinvesteringsen	-463	-2.650	-3.113
Afschrijvingen	-602	-2.215	-2.817
Afschrijvingen desinvesteringsen	463	2.650	3.113
Saldo	-602	390	-212

Stand per 31 december 2020

Verkrijgingsprijzen	22.832	14.147	36.979
Cumulatieve afschrijvingen	-6.422	-6.054	-12.476
Boekwaarde	16.410	8.093	24.503

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2020		
Aanschafprijs	1.761.580	408.910
Cumulatieve waardeveranderingen	2.108.499	342.982
Marktwaarde	3.870.079	751.892
Mutaties in het boekjaar		
Investerings in vastgoed in exploitatie	56.954	4.150
Aankopen vastgoed in exploitatie (waaronder Vestia-panden)	125.982	116.917
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	1.145	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-2.750	-1.813
Van Niet-DAEB naar DAEB	17.845	-17.845
Waardeveranderingen	450.303	48.071
Desinvesteringen vanwege verbeteringen	-2.902	-345
Desinvesteringen vanwege verkoop	-2.979	-5.165
Saldo	643.598	143.970
Stand per 31 december 2020		
Aanschafprijs	1.946.193	508.349
Cumulatieve waardeveranderingen	2.567.484	387.513
Marktwaarde	4.513.677	895.862

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2020

Stand per 1 januari 2020	
Contractprijs (verkochte woningen)	5.075
Cumulatieve waardeveranderingen	2.007
Boekwaarde per 1 januari 2020	7.082
Mutaties in het boekjaar	
Investerings	0
Desinvesteringen	-657
Waardeveranderingen	921
Saldo	264
Stand per 31 december 2020	
Contractprijs (verkochte woningen)	4.418
Cumulatieve waardeveranderingen	2.928
Boekwaarde per 31 december 2020	7.346

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie **2020**

Stand per 1 januari 2020

Aanschafprijs	24.402
Cumulatieve waardeveranderingen	-18.135
Boekwaarde	6.267
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.905
Boekwaarde onder aftrek van de voorzieningen	4.362

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	42.847
Waardeveranderingen	-146
Overboeking van grondposities	0
Overboeking van DAEB bezit	2.750
Overboeking van niet-DAEB bezit	1.812
Overboeking naar DAEB bezit	-1.145
Overboeking naar niet-DAEB bezit	0
Saldo	46.118

Stand per 31 december 2020

Aanschafprijs	70.666
Cumulatieve waardeveranderingen	-18.281
Boekwaarde	52.385
Opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.908
Boekwaarde onder aftrek van de voorzieningen	50.477

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari 2020	1.905
---------------------------------	--------------

Mutaties in het boekjaar

Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3
Stand per 31 december 2020	1.908

5. Financiële vaste activa	5.1 Deel- nemingen in groeps- maat- schappijen	5.2 Vorderingen op groeps- maat- schappijen	5.3 Deel- nemingen	5.4 Latente belasting- vorderingen	5.5 Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2020	50.287	12.027	23	26.666	59.250	148.253

Mutaties in het boekjaar

Investerings/Verstrekingen	0	0	0	0	0	0
Storting	0	0	0	0	0	0
Oprenting	0	0	0	35	0	35
Vrijval/aflossing	0	-12.027	0	-378	0	-12.405
Dotatie ten gunste van het resultaat	0	0	0	20.562	0	20.562
Resultaat deelnemingen	6.250	0	531	0	0	6.781
Saldo	6.250	-12.027	531	20.219	0	14.973
Mutaties voorziening op negatieve deelnemingen	0	0	-532	0	0	-532
Boekwaarde per 31 december 2020	56.537	0	22	46.885	59.250	162.694

5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2020	2019
Staedion Vastgoed Holding B.V.	56.537	50.287
Totaal	56.537	50.287

5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	2020	2019
Rekening-courant Staedion Vastgoed Holding B.V.	0	12.027
Totaal	0	12.027

De rekening-courant positie op Staedion Vastgoed Holding B.V. betrof een krediet-overeenkomst met een maximaal leningsbedrag van € 15,0 miljoen. De rekening-courant posities met groepsmaatschappijen en maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn in 2020 volledig afgelost.

5.3 Deelnemingen	2020	2019
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	9	9
Atrium Beheer B.V.	-54	-586
Westhaag Beheer B.V.	13	14
Saldo	-32	-563
Voorziening op negatieve deelnemingen	54	586
Totaal	22	23

Voor deelneming Atrium is 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 bedraagt € 54 duizend (2019: € 586 duizend); het verwerkte aandeel in het resultaat over het boekjaar bedraagt € 532 duizend (2019: € 9 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

5.4 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar toelichting 5.3 'Latente belastingvorderingen' van de geconsolideerde balans.

5.5 Overige vorderingen	2020	2019
Margin-call deposito	59.250	59.250
Totaal	59.250	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	2020	2019
Kosten grond- en ontwikkelposities	6.267	6.320
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-2.225	-3.369
Saldo voorraad grondposities	4.042	2.951
Onderhoudsmaterialen	556	589
Totaal	4.598	3.540

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

Naam locatie	Gemeente
1 Vlielandseweg 1	Pijnacker-Nootdorp
Vlielandseweg 2	Pijnacker-Nootdorp
2 Spinoza	Den Haag
3 Monster-West – Slaperdijk	Westland

Vorderingen

7. Huurdebiteuren	2020	2019
Huurdebiteuren	9.022	10.160
Voorziening wegens oninbaarheid	-4.861	-5.664
Totaal	4.161	4.496

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 2,9 miljoen (2019: € 4,5 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft betalingsafspraken met huurders.

8. Overheid	2020	2019
Debiteuren overheid	75	945
Totaal	75	945

Voor een toelichting op de overheid wordt verwezen naar toelichting 8. 'Overheid' van de geconsolideerde balans.

9. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2020	2019
Rekening-courant Energiek 2 B.V.	0	11
Totaal	0	11

De rekening-courant posities met groepsmaatschappijen en maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn in 2020 volledig afgelost.

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2020	2019
Vennootschapsbelasting	10.500	0
Omzetbelasting	1.212	0
Totaal	11.712	0

11. Overige vorderingen	2020	2019
Overige vorderingen	1.411	2.046
Totaal	1.411	2.046

12. Overlopende activa	2020	2019
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	14.767	17.143
Overige	1.229	843
Totaal	15.996	17.986

Voor een toelichting op de looptijd wordt verwezen naar toelichting 11. 'Overlopende activa' van de geconsolideerde balans.

13. Liquide middelen	2020	2019
Rekening-courant banken	11.335	35.111
Totaal	11.335	35.111

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar. Het margin call deposito is opgenomen onder de overige financiële vaste activa voor een bedrag van € 59,25 miljoen (2019: € 59,25 miljoen) en staat niet ter vrije beschikking van Staedion.

Passiva

14. Eigen vermogen	Herwaarde- ringsreserves	Overige wettelijke en statutaire reserves	Overige	Totaal
Stand per 1 januari 2020	2.576.968	5	571.693	3.148.666
Mutaties in het boekjaar				
Overige mutaties	0	-2	2	0
Resultaatbestemming 2020	510.327	0	48.695	559.022
Stand per 31 december 2020	3.087.295	3	620.390	3.707.688

Statutaire bestemming van het eigen vermogen en resultaat

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

Herwaarderingsreserves

De herwaarderingsreserve bedraagt € 3,1 miljard (2019: € 2,6 miljard) en heeft betrekking op de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Overige wettelijke en statutaire reserves

De post overige wettelijke reserves bestaat uit wettelijke reserve deelnemingen. De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 3.391,- (2019: € 4.763,-) 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 2020 ad € 559 miljoen als volgt te bestemmen:

Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 510,3 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen en het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 48,7 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is reeds verwerkt in de jaarrekening.

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

Voor een toelichting op de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar toelichting 16. 'Voorziening latente belastingverplichtingen' van de geconsolideerde balans.

17. Voorziening deelnemingen	2020	2019
Voorziening deelnemingen	54	586
Saldo	54	586

18. Overige voorzieningen	Energie- levering	Jubilea	Loopbaan- ontwikkeling	Overig	Totaal
Stand per 1 januari 2020	1.653	0	1.018	105	2.776

Mutaties in het boekjaar

Ottrekkingen	0	-23	-142	-5	-170
Dotatie/vrijval resultaat	0	500	199	-100	699
Stand per 31 december 2020	1.653	477	1.075	0	3.205

Voor een toelichting op de overige voorzieningen wordt verwezen naar toelichting 18. 'Overige voorzieningen' van de geconsolideerde balans.

Langlopende schulden

19. Schulden/leningen kredietinstellingen	2020
Langlopend deel per 1 januari 2020	1.514.331
Aflossingsverplichtingen 2020 opgenomen onder kortlopende schulden	85.691
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924
Saldo per 1 januari 2020	1.600.946
Ontvangen nieuwe leningen	130.000
Overgenomen bestaande leningen	122.062
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-925
Disagio leningen Vestia	103.052
Afschrijving disagio overgenomen leningen Vestia	-759
Aflossingen	-85.702
Saldo per 31 december 2020	1.868.674
Aflossingsverplichtingen 2021 opgenomen onder kortlopende schulden	-137.713
Kortlopend deel afschrijving disagio leningen Vestia	-4.604
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-924
Langlopend deel per 31 december 2020	1.725.433

Voor een toelichting op de langlopende leningen wordt verwezen naar toelichting 19. 'Schulden/leningen kredietinstellingen' van de geconsolideerde balans.

20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Stand per 1 januari	6.470	6.391

Mutaties in het boekjaar

Vermindering als gevolg van terugkoop	-593	-186
Waardemutatie terugkoopverplichting	645	265
Stand per 31 december	6.522	6.470

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.

21. Overige schulden	Claims en geschillen	Waarborgsommen	Totaal
Stand per 1 januari 2020	144	1.171	1.419

Mutaties in het boekjaar

Aflossing	0	0	0
Vrijval/dotatie	185	109	294
Ontvangsten	-5	-145	-150
Saldo	180	-36	144
Overige schulden	324	1.135	1.459
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	0	0	0
Stand per 31 december 2020	324	1.135	1.459

Looptijd van	2020	2019
Niet langer dan 1 jaar (verantwoord onder kortlopend)	0	0
Tussen 1 en 5 jaar	1.459	1.315

Voor een toelichting op de overige schulden wordt verwezen naar toelichting 21. 'Overige schulden' van de geconsolideerde balans.

Kortlopende schulden

22. Schulden aan overheid	2020	2019
Belastingen	40	0
Overige	22	224
Totaal	62	224

23. Schulden aan kredietinstellingen	2020	2019
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	137.713	85.691
Totaal	137.713	85.691

Voor een toelichting op de schulden aan kredietinstellingen wordt verwezen naar toelichting 23. 'Schulden aan kredietinstellingen' van de geconsolideerde balans.

24. Schulden aan leveranciers	2020	2019
Leveranciers, aannemers e.a.	4.068	8.932
Totaal	4.068	8.932

25. Schulden aan groepsmaatschappijen	2020	2019
Rekening-courant WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	0	568
Overige schulden WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	735	0
Overige schulden Staedion Vastgoed Holding B.V.	1.105	0
Totaal	1.840	568

De rekening-courant posities met groepsmaatschappijen en maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn in 2020 volledig afgelost.

De overige schulden op groepsmaatschappijen betreffen feitelijke crediteurenposities inzake de afrekening van de beheervergoeding.

26. Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	2020	2019
Omzetbelasting	10.166	10.616
Loonheffing	855	793
Schulden ter zake van pensioenen	7	369
Totaal	11.028	11.778

27. Overige schulden en overlopende passiva	2020	2019
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924	924
Kortlopend deel afschrijving disagio leningen Vestia	4.604	0
Niet vervallen rente	15.810	14.691
Niet vervallen renteswaps	4.265	5.153
Nog te betalen stichtingskosten	3.739	0
Vooruitontvangen huren	5.265	6.841
Te verrekenen servicekosten	1.077	2.003
Aanspraken verlof- en vakantieuren	992	726
Nog te betalen bedragen	4.144	4.165
Overige	259	144
Totaal	41.079	34.647

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.

28. 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.

WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.

Staedion Vastgoed Holding B.V. heeft een overeenkomst met de WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V. voor een kapitaalstorting van € 2,2 miljoen (2019: € 1,7 miljoen), welke direct opeisbaar is.

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)

29. Huuropbrengsten	2020	2019
Netto huur	259.576	251.474
Af: Huurderving wegens leegstand	5.519	4.337
Totaal	254.057	247.137

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

30. Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
Opbrengsten servicecontracten	16.801	14.262
Totaal	16.801	14.262

31. Lasten servicecontracten	2020	2019
Lasten servicecontracten	14.088	12.708
Toegerekende organisatiekosten	899	836
Totaal	14.986	13.544

32. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2020	2019
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-145	1.002
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.253	3.698
Toegerekende organisatiekosten	13.582	14.302
Totaal	15.690	19.002

33. Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
Planmatig onderhoud	36.874	31.071
Mutatieonderhoud	17.923	18.405
Reparatie-/klachtenonderhoud	17.615	18.408
Toegerekende organisatiekosten	19.235	16.862
Totaal	91.647	84.746

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.

34. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
Bijdrageheffing Aw	193	202
Verhuurderheffing	28.253	24.317
Erfpacht	243	243
Zakelijke lasten	10.136	9.345
Verzekeringen	351	293
Totaal	39.176	34.400

35. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	21.500
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-40	-8.481
Totaal	-40	13.019

36. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2020	2019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.671	2.701
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.144	-1.600
Netto verkoopopbrengst	527	1.101
Toegerekende organisatiekosten	-207	-211
Totaal	320	890

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	1.144	415
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-531	-14.978
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	72	79
Totaal	685	-14.484

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie	447.401	201.533
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	47.726	48.035
Totaal	495.127	249.568

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	921	379
Waardeveranderingen verplichting uithoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-645	-265
Totaal	276	114

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2020	2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.817	2.796
Totaal	2.817	2.796

40. Opbrengsten overige activiteiten	2020	2019
Vergoedingen administratie	150	177
Overige	639	192
Totaal	789	369

41. Kosten overige activiteiten	2020	2019
Kosten overige activiteiten	2.675	1.920
Toegerekende organisatiekosten	493	417
Totaal	3.168	2.337

42. Overige organisatiekosten	2020	2019
Totale organisatiekosten	46.742	43.656
Af: toegerekende organisatiekosten Servicecontracten	899	836
Af: toegerekende organisatiekosten Verhuur en beheer	13.582	14.302
Af: toegerekende organisatiekosten Onderhoud	19.235	16.862
Af: toegerekende organisatiekosten Overige activiteiten	493	417
Af: toegerekende organisatiekosten Verkoop vastgoedportefeuille	207	211
Af: toegerekende organisatiekosten Leefbaarheid	8.566	8.172
Toegerekende organisatiekosten Overige	3.760	2.856
Kosten overige organisatiekosten	54	42
Totaal	3.815	2.898

43. Leefbaarheid	2020	2019
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	2.394	2.066
Mens gerelateerde leefbaarheid	-420	-400
Toegerekende organisatiekosten	8.566	8.172
Totaal	10.540	9.838

44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2020	2019
Leningen aan deelnemingen	0	589
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	924	924
Afschrijving disagio leningen Vestia	759	0
Rente Belastingdienst	114	504
Totaal	1.797	2.017

45. Rentelasten en soortgelijke kosten	2020	2019
Rente kredietinstellingen en payerswaps	46.715	47.874
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	2.376	2.770
Rekening-courant deelnemingen	0	3.782
Overige	515	398
Totaal	49.606	54.824

46. Belastingen	2020	2019
Mutatie tijdelijke verschillen	11.057	-20.790
Totaal	11.057	-20.790

47. Resultaat deelnemingen	2020	2019
Resultaat Staedion Vastgoed Holding B.V.	6.250	6.195
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	-1	-8
Resultaat Atrium Beheer B.V.	532	-9
Totaal	6.781	6.178

48. 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 2020 van € 201.000. 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
Funcțiegegevens	Bestuursvoorzitter	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	179.718	175.569
Beloningen betaalbaar op termijn	23.661	23.621
Bezoldiging	203.379	199.190
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	203.379	199.190
Het bedrag van de overschrijding	2.379	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Er is sprake van overgangsrecht, waarbij conform regelgeving wordt afgebouwd	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019		
Funcțiegegevens	Bestuursvoorzitter	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	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	190.789	171.935
Beloningen betaalbaar op termijn	22.595	21.984
Subtotaal	213.384	193.919
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	194.000
Totaal bezoldiging 2019	213.384	193.919

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

Bedragen x € 1	C. Martinot
Functiegegevens	Interim bestuurder
Kalenderjaar	2020
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/12 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	1
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	136
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	26.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	26.248
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	22.100
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	22.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	22.100
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.

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Dhr. L.H. Kok	Dhr. J.A.P. van Oosten	Dhr. L.H. Kok
Functiegegevens	Voorzitter		
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12		
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	26.550		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		
Totale bezoldiging	26.550		
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 2019			
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	24/10 - 31/12	1/1 - 23/10	1/1 - 23/10
Totale bezoldiging	4.910	20.690	13.797
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.581	23.519	15.733

bedragen x € 1	Dhr. T.M. de Witte	Dhr. R. Steenbeek	Mevr. A. van Gorsel
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.750	17.750	17.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	20.100	20.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	17.750	17.750	17.750
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 2019			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	17.100	17.100	17.100
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.400	19.400	19.400

bedragen x € 1	Mevr. H. Verhoeven	Mevr. M. Hermans
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	17.750	17.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	20.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	17.750	17.750
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 2019		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Totale bezoldiging	17.100	5.716
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.400	6.484

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2020

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa

Vaste activa	DAEB 31-12-20	DAEB 31-12-19	Niet-DAEB 31-12-20	Niet-DAEB 31-12-19
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	24.503	24.715	0	0
Totaal materiële vaste activa	24.503	24.715	0	0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.513.677	3.870.079	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	895.862	751.892
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0	7.346	7.082
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	52.385	6.267	0	0
Totaal vastgoedbeleggingen	4.566.062	3.876.346	903.208	758.974
Financiële vaste activa				
Interne lening	310.320	272.500	0	0
Netto-vermogenswaarde Niet-DAEB	585.154	532.340	0	0
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0	56.537	50.287
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	12.027
Deelnemingen	0	0	22	23
Latente belastingvorderingen	39.120	22.328	7.765	4.338
Overige vorderingen	59.250	59.250	0	0
Totaal financiële vaste activa	993.844	886.418	64.324	66.675
Totaal vaste activa	5.584.409	4.787.480	967.532	825.649
Vlottende activa				
Vorraden				
Overige voorraden	464	493	4.135	3.047
Totaal voorraden	464	493	4.135	3.047
Vorderingen				
Huurdebiteuren	2.551	3.455	1.610	1.041
Overheid	63	791	12	154
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	11
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.772	0	1.940	0
Overige vorderingen	1.191	1.962	220	85
Overlopende activa	15.793	17.849	204	137
Totaal vorderingen	29.370	24.057	3.986	1.428
Liquide middelen	7.049	26.472	4.286	8.639
Totaal vlottende activa	36.883	51.022	12.407	13.114
Totaal activa	5.621.292	4.838.501	979.939	838.763

Passiva

	DAEB 31-12-20	DAEB 31-12-19	Niet-DAEB 31-12-20	Niet-DAEB 31-12-19
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	2.576.968	2.389.972	396.324	345.379
Overige wettelijke en statutaire reserves	3	5	3	5
Overige reserves	571.695	481.998	118.164	113.952
Resultaat boekjaar	559.022	276.691	70.663	73.004
Totaal eigen vermogen	3.707.688	3.148.666	585.154	532.340
Vorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructure- ringen	1.908	1.905	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	53.147	45.663	10.549	8.871
Voorziening deelnemingen	0	0	54	586
Overige voorzieningen	1.294	941	1.911	1.835
Totaal voorzieningen	56.349	48.509	12.514	11.292
Langlopende schulden				
Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.671.059	1.514.331	54.374	0
Interne lening	0	0	310.320	272.500
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht	0	0	6.522	6.470
Overige schulden	393	274	1.066	1.041
Totaal langlopende schulden	1.671.452	1.514.605	372.282	280.011
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	52	187	10	36
Schulden aan kredietinstellingen	137.713	85.691	0	0
Schulden aan leveranciers	3.394	7.419	674	1.513
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	1.840	568
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.051	1.033	2.977	10.745
Overlopende passiva	36.593	32.391	4.488	2.258
Totaal kortlopende schulden	185.803	126.721	9.989	15.120
Totaal passiva	5.621.292	4.838.501	979.939	838.763

Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2020

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's)

	DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019
Huuropbrengsten	213.777	208.440	40.280	38.697
Opbrengsten servicecontracten	14.924	12.835	1.877	1.427
Lasten servicecontracten	-12.957	-12.256	-2.029	-1.435
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-13.909	-27.746	-1.781	-4.719
Lasten onderhoudsactiviteiten	-76.178	-68.733	-15.469	-12.514
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-36.952	-32.139	-2.224	-2.261
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	88.705	80.401	20.654	19.195
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	21.500
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	-40	-8.481
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	-40	13.019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.494	327	6.177	2.374
Toegerekende organisatiekosten	-183	-298	-24	-44
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.117	-302	-5.027	-1.298
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-806	-273	1.126	1.032
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-531	-14.978	1.216	494
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	447.401	201.533	47.726	48.035
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0	276	114
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	446.870	186.555	49.218	48.643
Opbrengsten overige activiteiten	283	4	506	366
Kosten overige activiteiten	-2.492	-19	-676	-313
Nettoresultaat overige activiteiten	-2.209	-15	-170	53
Overige organisatiekosten	-3.233	-436	-582	-58
Leefbaarheid	-10.540	-4.007	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.779	1.350	18	667
Rentebaten interne lening	8.148	8.671	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-49.580	-51.024	-26	-3.799
Rentelasten interne lening	0	0	-8.148	-8.671
Saldo financiële baten en lasten	-39.653	-41.003	-8.156	-11.803
Resultaat voor belastingen	479.133	221.222	62.051	70.081
Belastingen	9.226	-17.535	1.831	-3.255
Resultaat deelnemingen	70.663	73.004	6.781	6.178
Resultaat na belastingen	559.022	276.691	70.663	73.004

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2020

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's)

	DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huren	216.617	209.995	40.815	41.187
Vergoedingen (servicecontracten)	14.764	11.287	2.096	1.255
Overige bedrijfsontvangsten	1.693	1.360	1.020	609
Rente-ontvangsten	188	1.315	23	668
Saldo ingaande kasstromen	233.262	223.957	43.954	43.718
Uitgaven				
Erfpacht	-19	-185	-2	-58
Personeelsuitgaven	-25.970	-24.011	-4.893	-3.903
Onderhoudsuitgaven	-61.402	-58.932	-13.361	-9.095
Betaalde servicecontracten	-12.038	-9.273	-2.008	-1.086
Overige bedrijfsuitgaven	-28.628	-28.389	-5.394	-2.915
Rente-uitgaven	-48.783	-50.732	0	0
Rente interne lening	8.148	8.671	-8.148	-8.671
Sectorspecifieke heffing	-193	0	0	0
Verhuurderheffing	-27.655	-23.473	-749	-850
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.107	-1.547	0	0
Vennootschapsbelasting	-8.761	0	-1.739	0
Saldo uitgaande kasstromen	-207.408	-187.871	-36.294	-26.578
Kasstroom uit operationele activiteiten	25.854	36.086	7.660	17.140
(Des)investeringsactiviteiten				
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.494	162	6.177	1.800
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	0	0	0	1.092
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	25.968
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	2.494	162	6.177	28.860
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-39.000	-17.563	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-59.788	-27.284	-4.357	-2.983
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-12.531	0	-3.234	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0	0	-655
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0
Investerings overig	-2.605	-3.547	0	0
Externe kosten bij verkoop	-4	0	-11	-24
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-113.928	-48.394	-7.602	-3.662
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-111.434	-48.232	-1.425	25.198

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2020

(Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in duizenden euro's)

	DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0	0	13.152	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0	-1.561	-1.649
Uitgaven overig	0	-8.511	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-8.511	11.591	-1.649
Kasstroom uit (des)investeringen	-111.434	-56.743	10.166	23.549
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe geborgde leningen	130.000	145.000	0	0
Aflossing interne lening	22.180	17.500	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-86.022	-145.969	0	0
Aflossing interne lening	0	0	-22.180	-17.500
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	66.158	16.531	-22.180	-17.500
Mutatie liquide middelen	-19.422	-4.125	-4.354	23.189
Wijziging kort geld mutaties	0	0	0	0
Aansluiting liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	26.471	30.596	8.640	-14.549
Liquide middelen per 31 december	7.049	26.471	4.286	8.640
Mutatie liquide middelen	-19.422	-4.125	-4.354	23.189

Den Haag, 22 april 2021

Het Bestuur

Drs. Ing. W.M.K. Krzeszewski
Bestuursvoorzitter

Drs. C.P. Martinot
Bestuurder a.i.

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
Dhr. mr. drs. T.M. de Witte RA
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 2020

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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020 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 2020;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; 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.

CTHJR7X7HVKT-647569979-87

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 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

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. In de paragraaf "gebruik van schattingen" van de jaarrekening heeft Stichting Staedion de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat, de toelichting van de beleidswaarde bij het vastgoed in exploitatie en de schattingen in de fiscale positie, mede als gevolg van de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. 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 experts en specialisten op onder meer het gebied van belastingen, IT, vastgoedwaardering en derivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €57 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 waarden marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- Onzekerheden in de fiscale positie.

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	€57 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 2020.

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 €2,9 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. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen op pagina 154 van de 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%

Door bovengenoemde werkzaamheden 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.

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden 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 serviceproviders

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 rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware 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 Standaard 3000D-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

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.

Onze focus op het risico op fraude

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of een vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij het bestuur onder het toezicht van de raad van commissarissen.

Onze risicoanalyse

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving en het risico van omkoping en corruptie bij aanbesteding. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het bestuur waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet, de implementatie en, indien van toepassing, de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Stichting Staedion, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben middels een deelwaarneming op nieuwe afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt op basis van vooraf vastgestelde objectieve criteria.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Paragraaf 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie op pagina 110 tot en met 112 en de daarbij horende grondslagen op pagina 90 tot en met 97

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Voor deze waardering past Stichting Staedion de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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 mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke vrijheidsgraden die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn 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.

Het belang van deze schattingen en de significantie van deze post voor de jaarrekening is de reden dat wij dit als kernpunt van onze controle hebben geïdentificeerd.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde deskundige hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast heeft het bestuur diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens 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.

Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen 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.

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.

Op pagina's 112 tot en met 114 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. Deze wordt gebruikt om de ratio's loan to value en solvabiliteit te bepalen.

Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Staedion de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Staedion, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

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.

Wij hebben kennisgenomen van de ratio's loan to value en solvabiliteit bij Stichting Staedion en hebben die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 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.

Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, 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.

Kernpunten

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Stichting Staedion die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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.

Schattingen in de fiscale positie

Paragraaf 16 – voorziening latente belastingverplichtingen

De aangiftes vanaf verslagjaar 2016 zijn nog niet definitief vastgesteld door de Belastingdienst. In de belastinglast voor de verslagjaren waarvan de aangiftes nog niet zijn vastgesteld, zijn standpunten ingenomen die nog niet met de Belastingdienst zijn afgestemd. De uitgangspunten die het meest van belang zijn voor de fiscale positie in de jaarrekening 2020 zijn de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening en het als gevolg daarvan verantwoorde compensabele verlies alsmede de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de fiscale afschrijvingen.

Onze controle start bij de risicoanalyse. Wij hebben kennisgenomen van de gehanteerde fiscale uitgangspunten zoals verwoord in het door Stichting Staedion, samen met haar externe fiscaal adviseur, opgestelde fiscale memo.

Vervolgens hebben wij de in het fiscale memo opgenomen cijfermatige informatie aangesloten met de financiële administratie en de meest recent ingediende aangifte vennootschapsbelasting.

Kernpunten

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 expert op het gebied van vennootschapsbelasting 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

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 het als gevolg daarvan verantwoorde compensabele verlies alsmede de gehanteerde uitgangsposities 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 in andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is aan de verwerking van de fiscale positie in overeenstemming met de genoemde uitgangspunten. Dergelijke tegenstrijdige 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 ten aanzien van de fiscale aftrekbaarheid van de dotatie aan de onderhoudsvoorziening 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 2020 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

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het Bestuursverslag 2020;
- de overige gegevens;

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.

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 daarna voor verslagjaar 2020 herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 2 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 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020.

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.

Rotterdam, 23 april 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 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 gereede 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 Janneke van Bommel

Ontwerp, productie en illustraties

Ontwerpwerk

Druk

Drukkerij Van Deventer B.V.

