

Staedion 

samen thuis



Jaarverslag 2024



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



Inhoud

Kerncijfers

Verhuureenheden ultimo 2024	6
Financieel ultimo 2024	6
Aedes-benchmark 2024	7
Financiële ratio's ultimo 2024	8
Organisatie ultimo 2024	9

Samenvatting

10

Voorwoord

12

6 Bestuursverslag 2024

6

6

1 Een veilig en betaalbaar thuis 15

7

1.1 Vergroten van het woningaanbod 16

8

1.1.1 Onze (woning)portefeuille 16

9

1.1.2 Wijzigingen in onze portefeuille 18

1.1.3 Gebiedsontwikkeling 20

1.1.4 Blik vooruit 21

1.2 Veerkracht en leefbaarheid versterken 21

1.2.1 Leefbaarheidsprojecten 21

1.2.2 Gerichter werken aan leefbaarheid 23

1.2.3 Wonen en zorg 23

1.2.4 Aanpak van woonfraude 25

1.2.5 Aanpak van overlast 26

1.2.6 Blik vooruit 26

1.3	Woningen van goede kwaliteit	28
1.3.1	Goed wonen	28
1.3.2	Veilig wonen	31
1.3.3	Blik vooruit	31
1.4	Duurzame woningen en buurten	32
1.4.1	Verduurzaming	32
1.4.2	Energiearmoede	35
1.4.3	Blik vooruit	35
1.5	Betaalbaar en passend wonen	36
1.5.1	Verhuren aan de doelgroep	36
1.5.2	Bijzondere doelgroepen	37
1.5.3	Huuraanpassing	38
1.5.4	Voorkomen van huurachterstanden	38
1.5.5	Blik vooruit	39

2	Bewoners dichtbij houden	40
2.1	Tevreden bewoners	42
2.1.1	Prettig wonen	42
2.1.2	Klachtenafhandeling	43
2.1.3	Blik vooruit	43
2.2	Betrokken bewoners	44
2.3	Huurdersvereniging Staedion	45
2.4	Gebiedsgericht samenwerken	47
2.5	Prestatieafspraken	47

3	Samen maximaal maatschappelijk presteren	48
3.1	Organisatieontwikkeling	51
3.2	Cultuur en gedrag	51
3.3	Medewerkers	52
3.4	Ondernemingsraad	53
3.5	Innovatie en digitalisering	54
3.6	Aedes-benchmark	55
3.7	Verbindingen	57

4	Financieel gezonde organisatie	58
4.1	Financiële strategie	60
4.2	Financiële ratio's	61
4.3	Financiële instrumenten en risicobeheersing	63
4.4	Fiscale toelichting bestuursverslag 2024	64
4.4.1	Fiscaal statuut	64
4.4.2	Fiscale visie en strategie	64
4.4.3	Fiscaal beleid	64
4.4.4	Fiscale organisatie en risicobeheersing	65
4.4.5	Horizontaal toezicht en relatie met de Belastingdienst	66
4.4.6	Opzegging vaststellingsovereenkomst (VSO 2) vennootschapsbelasting	66

4.4.7	Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)	66
4.4.8	Nieuw btw-vastgoedbesluit	67
4.5	Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat	67
4.6	Ontwikkeling beleidswaarde	68
4.7	Financiële jaarresultaten	70
4.8	Blik vooruit	70

5 Goed bestuur **71**

5.1	GRC-team en GRC-framework	72
5.2	Corporate governance	73
5.2.1	Bestuur	73
5.2.2	Directieteam	76
5.2.3	Externe controle en toezicht	76
5.3	Risicomanagement	77
5.3.1	Three Lines Model	78
5.3.2	Risicobereidheid	78
5.3.3	Toprisico's	79
5.4	Compliance	83

6 Raad van commissarissen **85**

6.1	Inleiding	86
6.2	Visie op toezicht	86
6.3	De raad	86
6.3.1	Leden	86
6.3.2	Commissies	90
6.3.3	Onderwerpen in 2024	90
6.3.4	Integriteit en onafhankelijkheid	94
6.3.5	Zelfevaluatie RvC	94
6.3.6	Beoordeling bestuur en evaluatie bestuursmodel	95
6.3.7	Blik vooruit	96

Jaarrekening 2024

Overige gegevens **186**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	187
Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	194

Kerncijfers

Verhuureenheden ultimo 2024

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-DAEB	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen			
• tot kwaliteitskortingsgrens	2.972	19	2.991
• van kwaliteitskortingsgrens tot 2° aftoppingsgrens	24.052	457	24.509
• 2° aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	6.206	678	6.884
• vanaf liberalisatiegrens	258	1.809	2.067
Totaal zelfstandige huurwoningen	33.488	2.963	36.541
Onzelfstandige overige woongelegenheden	852	108	960
Totaal woongelegenheden	34.340	3.071	37.411
Parkeergelegenheden			5.779
Bedrijfsruimtes/winkels			584
Maatschappelijk bezit			6
Overig bezit			1.100
Totaal niet-woongelegenheden			7.469
Totaal verhuureenheden			44.880

Financieel ultimo 2024

Huuropbrengsten in miljoenen (2023: € 273,9 miljoen)	€ 286,6
Huurderving (2023: 1,6%)	1,8%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2023: € 69,6 miljoen)	€ 42,6
Leningenportefeuille in miljoenen (2023: € 2.125 miljoen)	€ 2.251
Gemiddeld rentepercentage (2023: 2,8%)	3,0%
Eigen vermogen in miljoenen (2023: € 3.999 miljoen)	€ 4.502
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2023: € 6.089 miljoen)	€ 6.638
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2023: -1,6%)	9%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2023: -€ 331 miljoen)	€ 476
Beleidswaarde in miljoenen (2023: € 3.595 miljoen)	€ 4.292



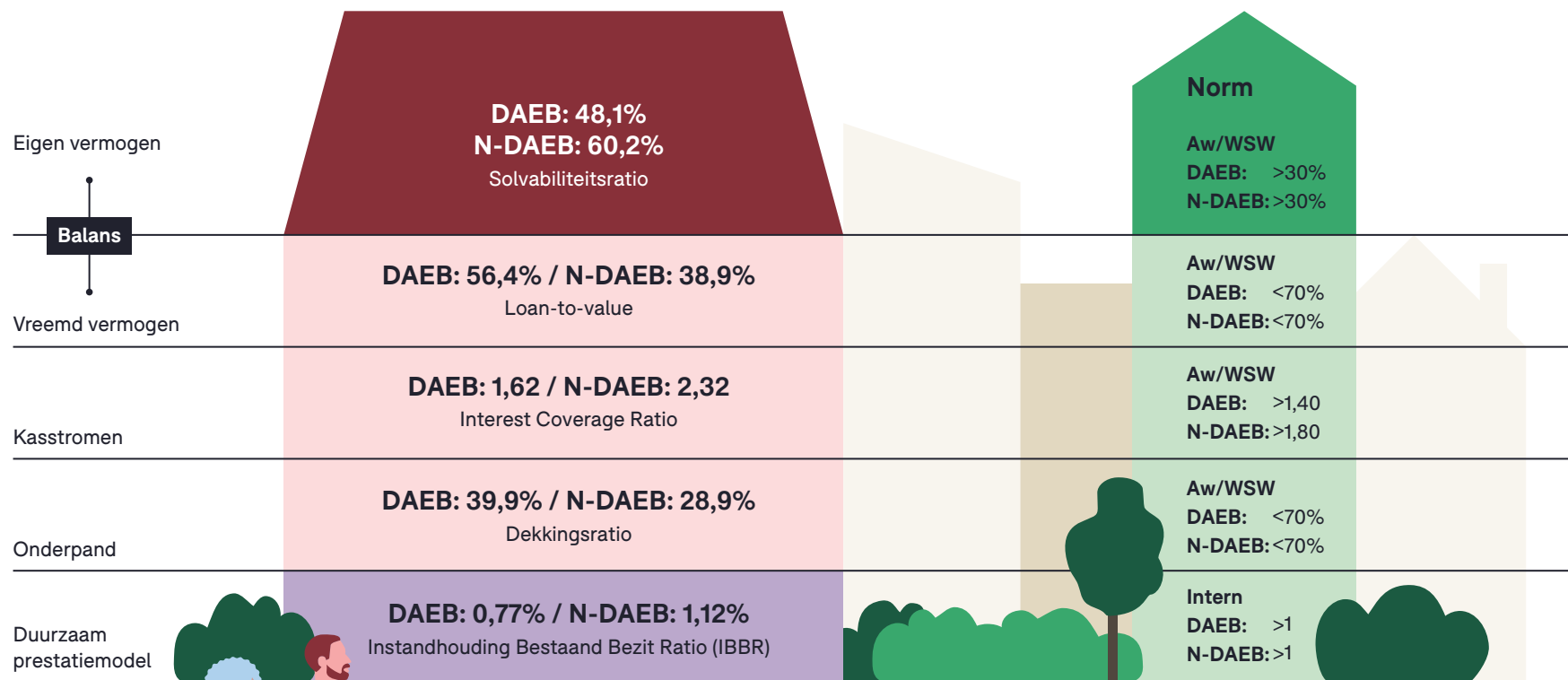
Aedes-benchmark 2024

Score: **BBBB**
(2023: BBBB)

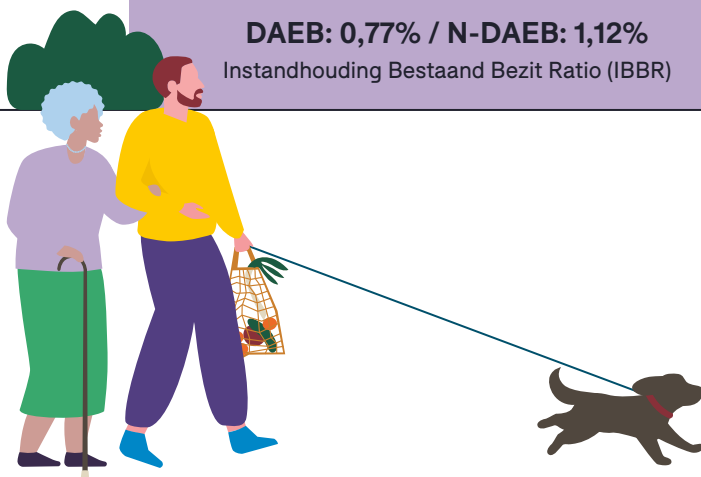
Huurdersoordeel (2023: B)	Bedrijfslasten (2023: B)	Onderhoud (2023: B)	Duurzaamheid (2023: B)
B	B	B	B
Nieuwe huurder 8,0 (gemiddelde sector: 7,8) Huurder met reparatie-verzoek 7,7 (gemiddelde sector: 7,9) Vertrokken huurder 7,6 (gemiddelde sector: 7,4)	Bedrijfslasten per vhe € 1.066 (gemiddelde sector: € 1.018 per vhe)	Instandhoudingskosten 5-jarig per vhe € 3.895 (gemiddelde sector: € 3.623 per vhe) Technische woningkwaliteit (EP₂) 175,7 kWh/m² (gemiddelde sector: 176,8 kWh/m ²) Ervaren woningkwaliteit huurder 6,9 (gemiddelde sector: 6,9)	Primair fossiel energieverbruik (EP₂) 175,7 kWh/m² (gemiddelde sector: 176,8 kWh/m ²) CO₂-uitstoot warmtevraag per m² 15,9 (gemiddelde sector: 16,6) Isolatieprestatie 40,9 kWh/m² (gemiddelde sector: 35,2 kWh/m ²)



Financiële ratio's ultimo 2024



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



Organisatie ultimo 2024

Aantal medewerkers
(2023: 433)

473

Gemiddeld fte
(2023: 414)

440



Gemiddelde deeltijdfactor
(2023: 0,94)

0,95

Gemiddelde lengte dienstverband
(2023: 9,5 jaar)

9,2 jaar

Ziekteverzuim
(2023: 5,45%)

6,46%



Gemiddelde leeftijd
(2023: 47 jaar)

47 jaar

Man-/vrouwverhouding

Aantal mannen
(2023: 55%)

56%

Aantal vrouwen
(2023: 45%)

44%

Instroom aantal medewerkers
(2023: 101 medewerkers)

59

Doorstroom aantal medewerkers
(2023: 60 medewerkers)

47

Uitstroom aantal medewerkers
(2023: 67 medewerkers)

43



pwc

PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Samenvatting

Vastberaden koers in uitdagende tijden

2024 was voor Staedion een jaar van zowel uitdagingen als successen. Ondanks tegenwind zetten we ons in voor betaalbare woningen in wijken waar het prettig wonen is. De maatschappelijke rol van Staedion gaat verder dan alleen woningbouw: we zijn een constante factor in de wijk en werken samen met partners om duurzaam en sociaal te investeren in de stad en regio.

Vergroten en verbeteren van het woningaanbod

In 2024 realiseerde Staedion 157 nieuwe woningen en startte de bouw van 524 extra woningen. Projecten zoals Hart van Nootdorp, De Kiem in Pijnacker en The Blox in Binckhorst dragen bij aan de groei van het woningaanbod. Daarnaast loopt de grootschalige gebiedsontwikkeling in Den Haag Zuidwest, waarmee duizenden woningen worden toegevoegd. Staedion investeerde € 162,7 miljoen in nieuwbouw en transformatie. We leverden 225 gerenoveerde woningen op en begonnen met de renovatie van 411 woningen.

Veerkracht en leefbaarheid versterken

Leefbaarheid in wijken blijft een speerpunt. In 2024 voerden we 177 projecten uit, variërend van speelplekken en buurttuinen tot initiatieven die sociale cohesie bevorderen. We scherpten wijkvisies aan om gericht in te spelen op de behoeften van bewoners. Een impactmeting op leefbaarheidsprojecten helpt om effectiviteit te monitoren.

We startten een innovatief experiment in Morgenstond, de ‘regelluwe wijk’ genoemd. Het project laat zien hoe bureaucratische drempels kunnen worden weggenomen om participatie en leefbaarheid te verbeteren. Ook in het aanpakken van woonfraude en overlast boekte Staedion resultaten: 53% van de onderzochte woonfraudegevallen bleek gegrond. We werkten intensief samen met politie en gemeente om misstanden aan te pakken.

Duurzaam wonen en energiearmoede

Staedion investeert in verduurzaming en het tegengaan van energiearmoede. In 2024 werden 567 woningen voorbereid op de energietransitie en 1.554 huishoudens kregen zonnepanelen. Ook daalde het aantal woningen met een E-, F- of G-label met 730, dankzij verduurzamingsmaatregelen. Daarnaast verbeterden we in diverse complexen de isolatie en plaatsten we CO₂-gestuurde ventilatiesystemen om een gezond binnenklimaat te bevorderen.

Betaalbaar en passend wonen

Staedion verhuurt woningen aan huishoudens met een bescheiden inkomen en zet in op maatwerk voor bijzondere doelgroepen. We stimuleren doorstroming en pakken huurachterstanden actief aan. In 2024 verhuisden 120 huishoudens van 65 jaar en ouder naar een passende woning en ontwikkelden we initiatieven als ‘Wonen met een Plus’ en intensieve zorgverlening in bestaande woningen verder.

Bewonersparticipatie en klanttevredenheid

We versterkten de relatie met huurders via bewonerscommissies en wijkteams. Klachtenafhandeling en participatie zijn verbeterd en de impact van leefbaarheidsprojecten wordt actiever gemeten.

Organisatie en samenwerking

Intern zette Staedion in op leiderschap en professionalisering. Programma’s zoals ‘Expeditie 25’ hielpen medewerkers hun kernwaarden te versterken. De samenwerking met gemeenten en maatschappelijke partners blijft een prioriteit, om gezamenlijk de woningnood en leefbaarheidsproblemen aan te pakken.



Financieel gezonde organisatie

Staedion blijft financieel solide opereren. De investeringen worden afgestemd op de mogelijkheden binnen de financiële ratio's die zijn vastgesteld door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Klokkenluidersmelding

Eind 2024 ontving de RvC een melding in het kader van de Klokkenluiders-regeling. Naar aanleiding van de melding, heeft de RvC KPMG opdracht gegeven onderzoek te doen naar de governance rondom investerings- en onderhouds-projecten, de bijbehorende inkoopfunctie en de informatievoorziening daarover naar de RvC. De RvC heeft de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geïnformeerd over de melding en de vervolgstappen. Op 7 juli is het interim-bestuur aan de hand van een presentatie door de RvC geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek en de standpunten, conclusies en besluiten van de RvC. Het interim-bestuur zal, op basis van prioritering in overleg met de RvC, zorgdragen voor de uitvoering en implementatie van de door de RvC genomen besluiten.

Herijking bestuursmodel

In 2024 vond een herijking plaats van het bestuursmodel. Op basis van de gezamenlijke evaluatie van de RvC en de bestuurder heeft de RvC eind 2024 besloten over te stappen op een tweehoofdig bestuursmodel, bestaande uit een Chief Executive Officer en een Chief Financial Officer. Hiermee wordt op bestuursniveau een goed evenwicht gerealiseerd tussen de maatschappelijke en de beheersmatige verantwoordelijkheid.

Samenstelling bestuur

In het eerste kwartaal is de heer D. Vrijmoet benaderd voor de rol van interim-CFO. In goed overleg tussen de bestuurder en de RvC is na de eerste zittings-termijn op 10 mei 2025 afscheid genomen van de heer G.J. van Herk als bestuursvoorzitter. De heer J.J.M. Thielen is vervolgens benaderd voor de rol van interim-CEO. Na positieve adviezen van de ondernemingsraad en de huurdersvereniging en positieve zienswijzen van de Aw zijn de heer J.J.M. Thielen per 12 mei 2025 en de heer D. Vrijmoet per 8 mei 2025 benoemd als interim-CEO respectievelijk interim-CFO.

Vooruitblik

In 2025 viert Staedion haar 25-jarig bestaan en blijven we inzetten op groei en verbetering. Met ambitie en samenwerking blijven we werken aan betaalbare woningen en leefbare wijken, ondanks uitdagingen zoals de stijgende bouwkosten en een krappe woningmarkt.

Voorwoord

Vastberaden koers in uitdagende tijden

2024 was voor Staedion een jaar van zowel grote uitdagingen als betekenisvolle successen. Ondanks tegenwind hielden we vast aan onze koers: bouwen aan voldoende betaalbare woningen en wijken waar mensen prettig wonen.

Brede maatschappelijke rol

Als woningcorporatie zijn we meer dan een bouwer van woningen. We zijn een constante factor in de wijk, een partner die geworteld is in de stad en de regio. In 2024 werkten we aan het toevoegen van woningen, een duurzamere toekomst, investeerden we in de veerkracht van onze wijken en zetten we in op samenwerking. De drie criteria van ESG – Environmental, Social en Governance – nemen we daarbij ook in ogenschouw.

Vruchten geplukt

Voor een groter woningaanbod zijn het afgelopen jaar grote stappen gezet. We realiseerden honderden nieuwe woningen en werkten aan diverse projecten, zoals Hart van Nootdorp, KIEM Pijnacker, oplevering van Pegasus – na Elara – en start de Blox in Binckhorst, Wenkenbach in Molenwijk, de Kreken in Westland en Betje Wolff en Schaloen in Moerwijk. In Den Haag Zuidwest, waar we met onze grootschalige gebiedsontwikkeling in de wijken Dreven, Gaarden en Zichten

duizenden woningen toevoegen, is de bouw van Steenzicht in volle gang. Na jaren van voorbereiding plukken we nu de vruchten van deze inspanningen.

Wijkvisies die werken

De leefbaarheid van wijken staat hoog op onze agenda. In 2024 investeerden we in 177 leefbaarheidsprojecten: van speelplekken en buurttuinen tot initiatieven die ontmoeting en sociale samenhang stimuleren. Met nieuwe wijkvisies hebben we onze aanpak versterkt. Daarnaast maakten we de impact van onze aanpak in de wijken meetbaar. Dit helpt ons inzicht te krijgen in wat werkt en waar we nog meer kunnen bijdragen. Onze huurders merken dat wij er voor hen zijn. Niet alleen door huizen te bieden, maar ook door wijken te creëren waar ze zich thuis voelen.

Uitdagingen moedig aanpakken

Het aantal woningzoekenden blijft stijgen, en in onze stad zijn honderden gezinnen en jongeren zonder eigen plek. Dat raakt ons diep. Maar ontmoedig raken, past ons niet. We voelen de verantwoordelijkheid om uitdagingen te blijven aanpakken, met durf, innovatie en samenwerking. Dat levert resultaten op. Of het nu gaat om de huisvesting van politieagenten, een versnelde aanpak van woningen met EFG-labels, het MuseumLAB in Den Haag Zuidwest of het opstarten van gebiedsontwikkeling in Viersprong Moerwijk. Met onze inzet realiseren we tastbare, positieve veranderingen voor onze huidige en toekomstige huurders.

Sterke organisatie

Ook intern hebben we niet stilgestaan. Op basis van de gezamenlijke evaluatie van de RvC en de bestuurder heeft de RvC eind 2024 besloten over te stappen op een tweehoofdig bestuursmodel. Met leiderschapstrajecten en onze ‘Expeditie 25’ investeerden we in onze kernwaarden: verbinden, doen en sociaal-maatschappelijk. Deze kernwaarden zijn ons kompas. Ons jaarplan en de meerjarenbegroting zijn breed gedragen binnen de organisatie en vormen een gezamenlijke basis. We werken vanuit één plan, één aanpak, één Staedion.



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Samenstelling bestuur

In mei 2025 namen we afscheid van de heer G.J. van Herk als bestuursvoorzitter en verwelkomden we de heer J.J.M. Thielen en de heer D. Vrijmoet als interim-CEO respectievelijk interim-CFO.

Hartelijk dank

We willen onze huurders, medewerkers en samenwerkingspartners, waaronder de gemeenten, bedanken voor hun inzet en vertrouwen in 2024. Zonder jullie was het niet mogelijk geweest om zoveel te bereiken. Ook onze huurdersvereniging verdient een speciaal dankwoord voor hun kritische steun en betrokkenheid. Samen maken we het verschil.

25 jaar Staedion

2025 wordt een bijzonder jaar voor Staedion. We vieren ons 25-jarig bestaan en grijpen dit moment aan om te laten zien wat we samen hebben opgebouwd in al die jaren. Tegelijkertijd kijken we vooruit: met ambitie, moed en een scherpe focus blijven we bouwen aan een goede toekomst voor onze huurders en toekomstige huurders in wijken waar het prettig wonen is.

Mede namens het directieteam,

Jacques Thielen
interim-bestuursvoorzitter Staedion

Daan Vrijmoet
interim-bestuurder Staedion

Wat is ESG?

ESG staat voor Environmental, Social en Governance. Dit zijn de drie criteria waarop bedrijven en organisaties rapporteren over hun duurzaamheid en ethische impact. ESG richt zich op milieu (zoals klimaat en energie), sociale kwesties (zoals arbeidsomstandigheden en inclusie) en goed bestuur (transparantie en ethische besluitvorming). In dit verslag vind je elk van de drie ESG-thema's in een apart tekstvak toegelicht.

Waarom is ESG belangrijk?

ESG is een essentieel onderdeel van strategische bedrijfsvoering. Investeerders, klanten en regelgevers eisen steeds vaker dat bedrijven niet alleen winst maken, maar ook bijdragen aan een duurzamere toekomst. Een sterke ESG-strategie helpt risico's te beheersen, reputatie te versterken en langetermijnwaarde te creëren.

De impact van ESG

ESG heeft zowel maatschappelijke als bedrijfseconomische voordelen. Organisaties en bedrijven die duurzaamheid omarmen, trekken talent aan, versterken klantloyaliteit en vergroten hun toegang tot kapitaal. Tegelijkertijd draagt ESG bij aan een betere wereld, door milieuproblemen aan te pakken en sociale ongelijkheid te verminderen.

Bestuurs- verslag 2024



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

1

Een veilig en betaalbaar thuis



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Staedion verhuurt woningen aan mensen die vanwege hun beperkte inkomen moeilijk zelf een woning kunnen vinden. We bieden hen huurwoningen in wijken waar het prettig samenleven is. We beseffen: een veilig en betaalbaar thuis is een randvoorwaarde voor geluk en gezondheid. In ons werkgebied is er echter een tekort aan woningen, in alle prijssegmenten. Tegelijkertijd staat de leefbaarheid van wijken onder druk en vraagt het leefklimaat en de energetische kwaliteit van een deel van onze woningen extra aandacht.



Met die uitdagingen voor ogen willen we maximaal maatschappelijk presteren. Dat vertalen we in ons ondernemingsplan 2022-2026 primair in twee dingen: het vergroten van het woningaanbod en het versterken van veerkracht en leefbaarheid in wijken.

In onze meerjarenbegroting is de doelstelling ambitieus: in vijftien jaar willen we ongeveer 7.000 woningen toevoegen. Dit is in lijn met de financiële ratio's tot 2031, zoals vastgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Uitbreiding van ons woningaanbod met duurzame en toegankelijke woningen, realiseren we door nieuwbouw of door aankoop.

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitdagingen en de behaalde resultaten in 2024.

1.1 Vergroten van het woningaanbod

In 2024 werkten we intensief aan de uitbreiding van onze woningvoorraad. Dit is noodzakelijk vanwege de grote behoefte aan extra woningen. Het is ook in lijn met onze ambitie om de portefeuille te blijven vernieuwen en aan te sluiten bij de demografische ontwikkelingen. Met de aanvullingen op ons bestaande vastgoed vergroten we ook de differentiatie in wijken.

Voor de uitbreiding richten we ons specifiek op de gemeenten Den Haag, Pijnacker-Nootdorp en Westland. In 2024 leverden we 157 nieuwbouwwoningen op en zijn we gestart met de bouw van nog eens 524 woningen. Deze nieuwe woningen zijn energiezuinig en toegankelijk, passend bij onze duurzaamheidsdoelen.

1.1.1 Onze (woning)portefeuille

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van het woningbezit van Staedion, verdeeld over verschillende prijscategorieën.

Aantal verhuureenheden per 31 december 2024

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-DAEB	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen			
• tot kwaliteitskortingsgrens	2.972	19	2.991
• van kwaliteitskortingsgrens tot 2 ^e aftoppingsgrens	24.052	457	24.509
• 2 ^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	6.206	678	6.884
• vanaf liberalisatiegrens	258	1.809	2.067
Totaal zelfstandige huurwoningen	33.488	2.963	36.451
Onzelfstandige overige woonegelegenheden	852	108	960
Totaal woonegelegenheden	34.340	3.071	37.411
Parkeergelegenheden			5.779
Bedrijfsruimtes/winkels			584
Maatschappelijk bezit			6
Overig bezit			1.100
Totaal niet-woonegelegenheden			7.469
Totaal verhuureenheden			44.880



1.1.2 Wijzigingen in onze portefeuille

Nieuwbouw en transformatie

In 2024 investeerde Staedion € 162,7 miljoen in nieuwbouw en in transformatie van bestaand vastgoed. Dankzij de projecten **Wenckebach** en **Koolwitjelaan** zijn 157 woningen en 47 parkeerplaatsen opgeleverd. Daarnaast is gestart met de bouw van 524 woningen, waarmee we ons jaardoel hebben overtroffen.

Renovatie en sloop

In 2024 investeerden we € 36,4 miljoen in renovaties. We leverden 225 woningen gerenoveerd op en begonnen met de renovatie van 411 woningen. Ook hebben we stappen gezet in het verduurzamen van woningen met een slecht energielabel, waardoor het aantal woningen met een E-, F- of G-label met 730 is afgenomen (deze hebben nu minimaal label D).

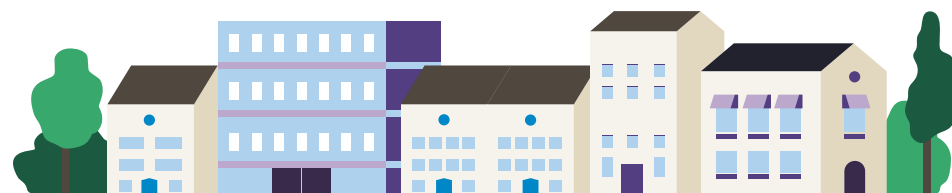
Voor het project **Ruimzicht** sloopten we 33 van de 66 woningen en 8 bedrijfsruimtes. Voor het project **Houthaghe** onderzochten we in samenwerking met Florence de mogelijkheden voor het leeggekomen gedeelte, nadat hun locatie verbouwd is.

Aan- en verkoop

In 2024 verkochten we 12 individuele woningen en 4 parkeerplaatsen, met een totale opbrengst van € 3,2 miljoen. Deze opbrengsten investeren we in het vergroten van de woningvoorraad binnen onze kerngebieden. Daarnaast kochten we 3 individuele woningen binnen VvE's terug om deze VvE's aan te helen.

Wijzigingen vastgoedportefeuille

De onderstaande tabel bevat de wijzigingen in onze vastgoedportefeuille als gevolg van sloop, nieuwbouw, aankoop en verkoop.



	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Totaal 2024	Totaal 2023	Totaal 2022	Totaal 2021	Totaal 2020
Aantal verhuureenheden 1-1	34.264	10.390	44.654	43.436	43.905	43.952	42.767
Nieuwbouw	157	47	204	632	9	366	10
Aankoop	3	-	3	624	1	2	1.385
Sloop	-66	-8	-74	-96	-85	-542	-46
Verkoop	-10	-6	-16	-25	-269	-29	-155
Overige mutaties (splitsing/samenvoeging)	1	108	109	83	-125	156	-9
Aantal verhuureenheden 31-12	34.349	10.531	44.880	44.654	43.436	43.905	43.952

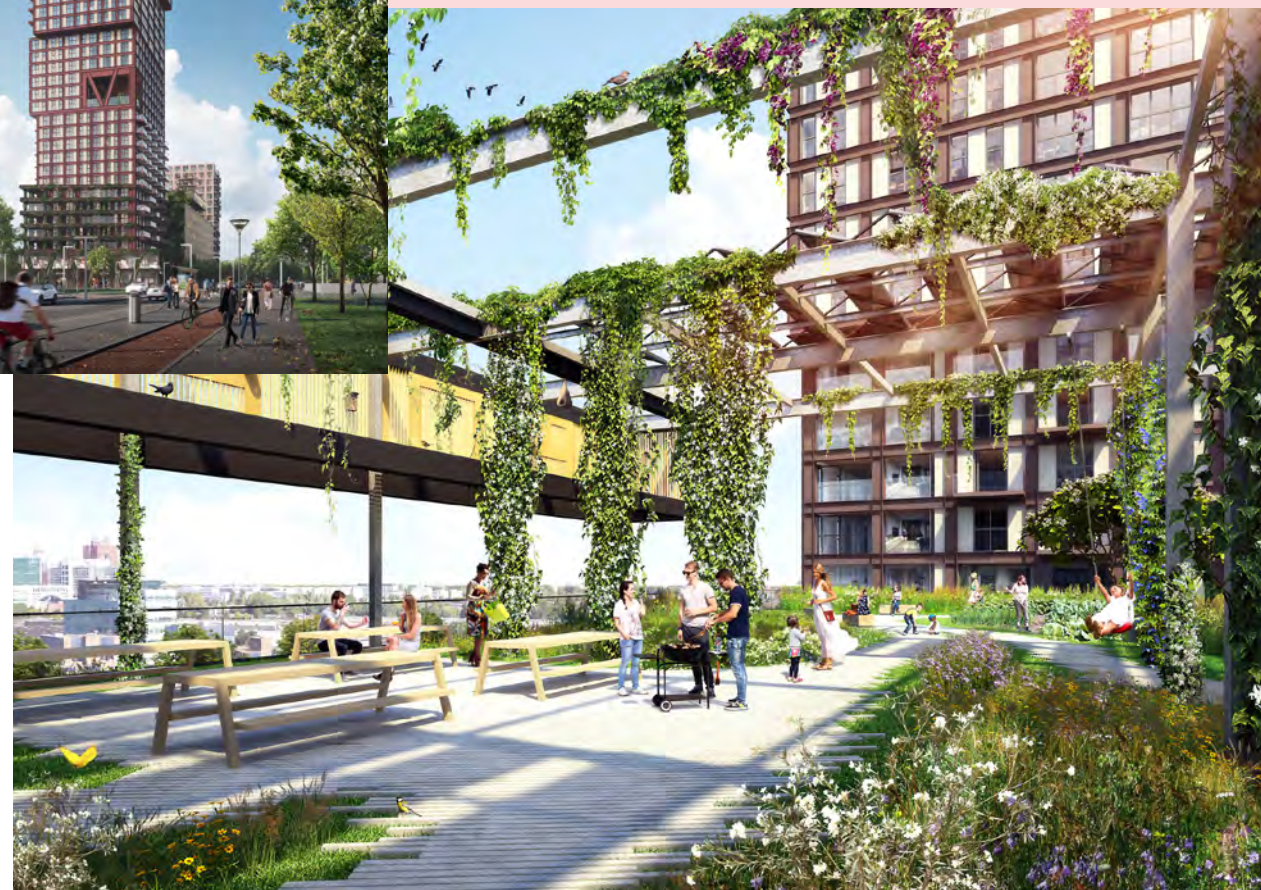
The Blox: een woontoren met een groen hart!

Staedion realiseert een innovatieve woontoren aan de Haagse Binckhorstlaan: The Blox. Deze 130 meter hoge toren omvat 360 appartementen, waarvan 220 sociale huurwoningen, 72 middenhuurwoningen en 68 vrijesectorwoningen. De woningen zijn bedoeld voor starters, kleine gezinnen en tweepersoons-huishoudens. Daarnaast biedt The Blox diverse ontmoetingsplekken, zoals een dakpark en binnentuinen, die de leefbaarheid in de wijk versterken. De bouw is in juli 2024 gestart en de oplevering wordt eind 2027 verwacht.

“De voorbereiding van the Blox was enorm uitdagend. We werkten met verschillende disciplines en afdelingen die allemaal hun eigen expertise inbrachten. Het was soms echt een puzzel en vroeg veel van onze flexibiliteit. Normaal gesproken duurt de voorbereiding van een complex project als dit ruim twee jaar, maar in dit geval gingen we in slechts één jaar van eerste idee tot aankoop en bouwstart”

“The Blox wordt meer dan alleen een woontoren. Het wordt een levendige, groene en duurzame omgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het natuurinclusieve ontwerp omvat voorzieningen als daktuinen, vliedertuinen en bijenhôtels. Daarmee draagt dit project niet alleen bij aan de woningvoorraad, maar ook aan het welzijn van de bewoners en de stad.”

Sara Belkadim – projectmanager



1.1.3 Gebiedsontwikkeling

Staedion werkt aan meerdere gebiedsontwikkelingen in Den Haag, Nootdorp en Wateringen. Deze projecten dragen bij aan het vergroten van onze woningvoorraad en het versterken van de veerkracht en leefbaarheid in wijken.

Dreven, Gaarden en Zichten – gemeente Den Haag

Samen met Heijmans Vastgoed en de gemeente Den Haag werkt Staedion de komende tien jaar aan de grootschalige verbetering en verduurzaming van de buurten Dreven, Gaarden en Zichten. In die 10 jaar voegen we samen met onze samenwerkingspartners zo'n 5.500 duurzame en toegankelijke woningen toe aan Dreven, Gaarden en Zichten.

Voor het deelproject **Steenzicht** bouwen we momenteel 220 woningen, die in 2025 worden opgeleverd. Dit project levert een belangrijke bijdrage aan doorstroming en herhuisvesting in de drie buurten. Daarnaast startten we in 2024 met de sloop van een deel van **Ruimzicht** en planden we in 2025 de start van **Dreven 1BCD**, het volgende deelproject.

Binckhorst – gemeente Den Haag

De Binckhorst wordt ontwikkeld tot een levendig stadsdeel met 10.000 tot 12.500 nieuwe woningen voor diverse inkomensgroepen. Staedion draagt hieraan bij met de projecten **Pegasus** en **Elara**. In 2024 startten we ook met de bouw van **The Blox**, een project waarin Staedion 360 woningen afneemt via een samenwerking met VORM Ontwikkeling. Oplevering staat gepland in 2027.

Vlietpoort – gemeente Den Haag

Staedion werkt met Stebru aan de ontwikkeling van **Vlietpoort**, gelegen aan de Van Maanenkafe nabij station Hollands Spoor, in het Central Innovation District (CID). Dit project omvat de herontwikkeling nabij studentencomplex **De Struyck**. In vervolg op de samenwerkingsovereenkomst in 2022 voeren we gesprekken en doen we onderzoek om de plannen verder vorm te geven.



Hart van Nootdorp – gemeente Pijnacker-Nootdorp

Het project **Hart van Nootdorp** omvat een kindcentrum in opdracht van de gemeente en 63 woningen. De bouw startte in 2024 en de oplevering staat gepland voor 2026. Dit project verloopt via een Europese aanbesteding binnen de bouwstroom.

KIEM – gemeente Pijnacker-Nootdorp

Op de locatie **KIEM** (voorheen De Scheg) realiseert Janssen de Jong 323 woningen. Staedion neemt hiervan 100 woningen af. De bouw is gestart en de oplevering van de woningen is gepland voor 2025.

Wateringen Noord – gemeente Westland

In Wateringen (voorheen Wippolder) bezit Staedion grond, samen met Weboma, BPD en de gemeente Westland. In 2020 is de gebiedsvisie vastgesteld, en in 2024 zijn belangrijke stappen gezet richting samenwerking. In 2025 moet dit leiden tot een vastgesteld bestemmingsplan. Staedion wil in dit gebied 270 sociale huurwoningen realiseren, naast ongeveer 100 zorgwoningen.

1.1.4 Blik vooruit

Staedion wil de komende vijf jaar meer dan 3.000 woningen toevoegen door nieuwbouw en verdichting. Voor 2025 verwachten we de oplevering van 627 woningen. Deze woningen zijn nu in aanbouw:

- 100 woningen bij project KIEM
- 220 woningen bij Steenzicht
- 307 woningen bij Schaloenstraat fase 1



Daarnaast worden binnen het project Denenburg in 2025 108 gerenoveerde woningen opgeleverd. De resterende 50 woningen volgen in 2026. Bij het project Van Maerlantlaan verwachten we in 2025 134 gerenoveerde woningen op te leveren en in 2026 nog eens 65.

Staedion blijft investeren in uitbreiding, verduurzaming en verjonging van de woningvoorraad om de krapte op de woningmarkt te verminderen. Tegelijkertijd worden onze investeringsmogelijkheden beïnvloed door externe factoren, zoals hoge inflatie en stijgende rente. Dit vraagt om zorgvuldige keuzes in onze ontwikkelkansen en financiële inzet.

1.2 Veerkracht en leefbaarheid versterken

Staedion wil woningen bieden in wijken waar het prettig samenleven is. Daarom zien we het versterken van de veerkracht en leefbaarheid van die wijken ook als belangrijk doel. Onze leefbaarheidsstrategie bepaalt onze rol en inzet daarbij. Samen met gemeenten, andere woningcorporaties en partners willen we in 2040 bereikt hebben dat de leefbaarheid in alle wijken met veel bezit van Staedion substantieel is verbeterd.

1.2.1 Leefbaarheidsprojecten

In 2024 hebben we het proces voor leefbaarheid opnieuw beschreven. We stelden vast hoe we onze leefbaarheidsstrategie en wijkvisies vertalen naar concrete wijkplannen en projecten. Daarbij geldt een tweejaarlijkse cyclus: één jaar voor de voorbereiding en één jaar voor de uitvoering.

De S van Social

Verantwoordelijkheid naar de samenleving

Het sociale aspect van ESG draait om de impact van organisaties op mensen en gemeenschappen. Dit omvat thema's zoals leefbaarheid, sociale cohesie, inclusie en ondersteuning van kwetsbare groepen. Organisaties die sterke sociale waarden naleven, bouwen vertrouwen op en dragen bij aan een rechtvaardigere samenleving.

Ambities van Staedion

Staedion richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken. Dit doen we door bewoners actief te betrekken bij beleidsvorming en uitvoering, via enquêtes, bewonerscommissies en klankbordgroepen. Extra aandacht gaat uit naar passende woonoplossingen voor kwetsbare groepen, zoals statushouders en senioren.

Concrete resultaten in 2024

- **Leefbaarheidsprojecten:** 177 projecten gerealiseerd, zoals moestuinen en speelvoorzieningen.
- **Sport en spel:** drie nieuwe Krajicek-playgrounds in Den Haag Zuidwest en een moestuin in Laak.
- **Afvalscheiding:** het project nudging in Morgenstond stimuleerde bewoners om afval beter te scheiden, wat de leefomgeving direct verbeterde.
- **Wijkvisies:** samen met bewoners en partners zijn plannen ontwikkeld voor Laakkwartier en Morgenstond.

Het team Leefbaarheid & Participatie werkt gericht en proactief aan leefbaarheid, met aandacht voor specifieke wijken en projecten. De focus ligt op drie thema's: participatie, veiligheid en de fysieke leefomgeving.

Voor 2024 stelden we als doel om 95 procent van het budget van € 3,6 miljoen in te zetten volgens planning en strategie. Dit doel is behaald: we voerden 177 leefbaarheidsprojecten uit en besteedden € 3,65 miljoen. De projecten zorgen dat het in wijken prettiger wonen is en vergroten de tevredenheid en betrokkenheid van bewoners.

Daarnaast realiseerden we cofinanciering voor projecten, voor 2 procent van het budget. Hiermee behaalden we onze doelstelling. In de komende jaren willen we dit aandeel verder vergroten.

Effect van onze inzet op leefbaarheid

In het najaar van 2024 onderzocht bureau Onderzoek de impact van een aantal van onze leefbaarheidsprojecten. Het onderzoek richtte zich op de vraag: "Wat werkt en wat is het effect?". Daarbij zijn drie projecten onderzocht die opschaalbaar zijn:

- **Participatie:** de 16 moestuinen in Den Haag Zuidwest.
- **Veiligheid:** extra inzet op handhaving in studentencolplex De Struyck.
- **Leefomgeving:** het project nudging in Morgenstond, dat bewoners stimuleert om afval beter af te voeren met als doel een blijvende gedragsverandering.

Het doel van het onderzoek is om per thema een lijst te maken van interventies die aantoonbaar effectief zijn. Het eindrapport is in het eerste kwartaal van 2025 klaar.

Daarnaast hebben we een klanttevredenheidsmeting (KCM) voorbereid voor 2025. Hiermee willen we de tevredenheid meten van bewoners na afloop van leefbaarheidsprojecten.

1.2.2 Gerichter werken aan leefbaarheid

In 2024 werkten we de leefbaarheidsstrategie en portefeuillestrategie verder uit in nieuwe of verbeterde wijkvisies. Voor de wijken Stationsbuurt, Laakkwartier, Spoorwijk en Morgenstond staan nu ook wijkvisies beschreven. En die voor Transvaal, Nootdorp, Mariahoeve en Moerwijk stelden we bij. In 2025 staan wijkvisies voor Centrum, Ypenburg en Loosduinen op de agenda. Een wijkvisie laat zien wat onze plannen zijn voor een wijk in de komende 10 jaar. Multi-disciplinaire regieteams bepalen wat een wijk nodig heeft om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Dit doen ze samen met bewoners en samenwerkingspartners, zodat we samen de beste aanpak kiezen. De regieteams maken vervolgens keuzes wat betreft leefbaarheidsaanpak, vastgoed en financiën.

In 2024 hebben we de samenwerking in de wijkteams versterkt. Er kwamen nieuwe rollen, met nieuwe mensen, en we voerden verbeteringen in processen en dienstverlening door. Verder werkten we intern en extern aan de bekendheid van de wijkteams en aan het in praktijk brengen van de leefbaarheidsstrategie. Wijkteams werken steeds meer opgavegericht, met de focus op een specifieke taak, zoals:



- **Participatie:** de relatie met bewonerscommissies is verbeterd en er zijn nieuwe vormen van participatie ontwikkeld. Voor 2025 hebben we doelen gesteld, zoals meer actieve bewoners en een grotere tevredenheid over de samenwerking.
- **Veiligheid:** het team Woonfraude werkt nu datagedreven en er is een nieuw proces voor sociaal beheer, met de consultant in de hoofdrol. Voor 2025 willen we de klanttevredenheid meten en het werkproces verder verbeteren.
- **Leefomgeving:** er zijn nieuwe groencontracten aanbesteed en startte een pilot met *Apptimize* voor het meten van de kwaliteit van algemene ruimtes. Ook is er extra aandacht besteed aan brandveiligheid door strengere regels toe te passen.

1.2.3 Wonen en zorg

De samenleving verandert: mensen worden ouder en blijven langer thuis wonen, terwijl er steeds minder zorgpersoneel is. Dit heeft grote gevolgen, ook voor onze huurders. Veel van hen hebben een woning nodig die ook geschikt is op latere leeftijd, met goede zorg en voorzieningen in de buurt. Helaas merken we dat mensen met een lager inkomen vaak moeilijk toegang hebben tot passende zorg. Dit kan leiden tot problemen, voor hen en voor de wijk. Staedion werkt samen met gemeenten en zorgorganisaties aan de aanpak.

Ons programma Wonen & Zorg voor senioren 2023-2027 richt zich op vier speerpunten: passende woningen, doorstroming, nieuwe woon(zorg)concepten en een woonomgeving met voorzieningen. Hieronder lichten we die punten toe en geven we de resultaten in 2024 weer.

1. **Passende woningen:** we zorgen voor meer en betere woningen die makkelijk toegankelijk zijn, in de bestaande en nieuwe voorraad. Ook werken we samen met zorg- en welzijnsorganisaties, zodat huurders, ook bij toenemende kwetsbaarheid, ondersteuning en zorg kunnen krijgen.

Regels? Die zijn er om te helpen!

Starre regels kunnen projecten vertragen, maar binnen de wetgeving is vaak meer mogelijk dan gedacht. In Morgenstond startte Staedion met ‘de regelluwe wijk’, een initiatief om bureaucratische drempels weg te nemen en meer voor bewoners te betekenen. In samenwerking met het Instituut Publieke Waarden, de gemeente en corporaties ontstonden waardevolle ideeën, zoals een hogere vergoeding voor actieve vrijwilligers met een uitkering, zonder dat dit hun financiële situatie schaadt. Dit stimuleert niet alleen participatie, maar vergroot ook de kans op doorstroom naar betaald werk en draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk.

“Het mooie aan de regelluwe wijk is dat we niet stoppen als een regel ons in de weg zit. We kijken hoe we binnen de kaders toch oplossingen kunnen vinden. Dit vraagt om een andere manier van denken — niet ‘kan het wel?’, maar ‘hoe kan het wel?’. Ik zie dat steeds meer collega’s en netwerkpartners deze nieuwe mindset omarmen. Dat is een enorme stap vooruit.”

“We hebben lang genoeg op ons eigen eilandje gewerkt. De uitdagingen in een wijk als Morgenstond los je niet alleen op. Dit project draait om samenwerking: met corporaties, de gemeente, welzijnsorganisaties en bewoners. Een collega noemde dit de ‘coalition of the willing’, en dat klopt helemaal. Als de wil er is, komen we er samen. En ik zie die wil overal.”

Linda Heppener – projectleider leefbaarheid



Resultaten 2024: we brachten in kaart welke woningen geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden voor senioren. Daarnaast ontwikkelden we een conceptprogramma van eisen voor de basiskwaliteit van seniorenwoningen.

2. **Doorstroming:** ongeveer de helft van onze 65-plussers woont in een woning die niet meer passend voor hen is. Met een pilot proberen we deze situatie te verbeteren. We helpen senioren bijvoorbeeld met bemiddeling, een doorstroommakelaar en voorrangregelingen.

Resultaten 2024: er verhuisden ongeveer 120 huishoudens van 65 jaar en ouder naar een toegankelijke woning. Daarmee haalden we onze doelstelling.

3. **Nieuwe woon(zorg)concepten:** we ontwikkelen nieuwe woon(zorg)concepten die beter passen bij de wensen van ouderen, zoals 'Wonen met een Plus', een woonzorgchallenge en intensieve zorglevering (Volledig Pakket Thuis) in bestaande woningen.

Resultaten 2024: we evalueerden ons eerste 'Wonen met een Plus'-project (Loosduinse Hof). Daarnaast sloten we een samenwerkingsovereenkomst af met zorgorganisatie Cardia voor de levering van intensieve zorg in flat Landzicht. Ook kwamen we tot een intentieovereenkomst met Respect Zorg voor het ontwikkelen van nieuwe woon(zorg)concepten.

4. **Woonomgeving:** een veilige en toegankelijke woning is belangrijk, maar voorzieningen in de buurt zijn dat ook. We bekijken per wijk wat er al is en wat er beter kan, zoals meer zorgvoorzieningen of aanpassingen aan woningen.

Resultaten 2024: in alle wijkvisies van Staedion maakten we, conform onze doelstelling, een analyse van de woon- en zorgsituatie. De analyses schetsen per wijk de geschiktheid van het aanbod, de voorzieningen en de kansen. Uit de eerste analyses blijkt dat er vooral in de Schildersbuurt, Rustenburg, Oostbroek en Transvaalkwartier tot 2040 een tekort is aan seniorenwoningen.

Het programma Wonen & Zorg voor senioren loopt vier jaar en wordt elk jaar geëvalueerd en aangepast. De stuurgroep, het programmateam en een netwerk van collega's verzorgen de organisatie hiervan

1.2.4 Aanpak van woonfraude

Onze woningen zijn voor onze huurders om daar zelf in te wonen. Gebeurt dit niet, dan noemen we dat woonfraude. Dit is het geval als iemand zich bijvoorbeeld niet inschrijft op het adres bij de gemeente, een woning illegaal onderverhuurt of er criminele activiteiten uitvoert, zoals hennep kweken of prostitutie. Wij lossen deze situaties op door huurders te laten herstellen wat fout is of, als dat niet lukt, de woning vrij te maken voor een nieuwe huurder. We pakken woonfraude aan zodat woningen worden bewoond door mensen die daar recht op hebben, en ter verbetering van de leefbaarheid.

Controle helpt

In 2024 stapte het team Woonfraude over op datagedreven werken. Met een signaleringsmodel bepalen we vooraf welke meldingen kansrijk zijn om te onderzoeken. Zo werken we sneller en slimmer. De gebruikte algoritmes zijn zorgvuldig getoetst en onze werkwijze voldoet volledig aan de AVG-richtlijnen. Samen met de gemeente Den Haag voerden we een pilot 'huurderscontrole' uit. We vergeleken onze huurders met de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. Dit leverde meer dan 100 gevallen van onrechtmatige bewoning op. Vanwege dit succes spraken we af deze controle regelmatig te herhalen.

In studentencolplex De Struyck gingen we extra aan de slag. Hier ontdekten we meerdere gevallen van woonfraude en prostitutie. Samen met de politie, de pandbrigade en het Haags Economisch Interventie Team (HEIT) normaliseerden we de situatie in de flat. Ook deden wij doorverwijzingen naar de zorg.

We stelden ons in 2024 het doel om 450 dossiers te onderzoeken, met een slagingskans van 45% (202 gevallen). Uiteindelijk onderzochten we 389 dossiers, waarvan 53% (206 gevallen) echte woonfraude bleek. Hoewel we minder dossiers behandelden, achterhaalden we meer misstanden. Dit leidde tot meer herstelde woonsituaties, gedragsaanwijzingen en beëindigde huurcontracten.

1.2.5 Aanpak van overlast

In 2024 nam het aantal ernstige incidenten sterk toe. Vooral woningaanslagen kwamen veel vaker voor dan in eerdere jaren. We hielden geen exacte aantallen bij, maar incidenten gebeurden minimaal maandelijks en soms zelfs wekelijks. De ramp aan de Tarwekamp had een enorme impact, ook al betrof het niet ons complex. Het laat een verharding zien in de maatschappij en de ernstige gevolgen daarvan, ook voor onze bewoners. We ontfermden ons over de getroffen bewoners door hen tijdelijk onderdak te bieden in logeerwoningen en zorgden voor nazorg voor omwonenden. Dit doen we, waar mogelijk, ook bij andere incidenten.



Expertise delen

Samen met de andere grote Haagse woningcorporaties werken we aan oplossingen voor deze problemen. We overleggen regelmatig met Openbare Orde en Veiligheid over incidenten, zoals woningaanslagen. Het is belangrijk om samen snel en op dezelfde manier te reageren, zodat we getroffen bewoners en omwonenden goed kunnen helpen. Landelijk werken we mee aan de stuurgroep 'Ondermijning' van Aedes. Hier bespreken we thema's zoals veiligheid van medewerkers, datagedreven aanpak en samenwerking bij informatiedeling. Binnen deze stuurgroep brengen we onze expertise in, bijvoorbeeld over de aanpak van woonfraude, en leren we van andere organisaties.

Overlast vraagt veel

Om overlast breder aan te pakken, verbeteren we onze processen. Vanaf 2025 nemen de consultants Sociaal Beheer de regierol. We gaan onze aanpak meten, bijvoorbeeld in aantallen en mate van klanttevredenheid. Ook werken we meer samen met convenantpartners om overlast te voorkomen. We zien steeds vaker kwetsbare huurders die moeite hebben om zelfstandig te wonen. Dit vraagt veel van onze medewerkers en heeft impact op de leefbaarheid van complexen. We investeren daarom in training en bieden nazorg na incidenten. We willen dat corporatiemedewerkers onder de publieke taak gaan vallen. Dat zorgt voor meer bescherming, toegang tot middelen en een erkenning van het maatschappelijk belang van hun werk. Dit onderwerp bespreken we ook binnen de landelijke werkgroep van Aedes.

1.2.6 Blik vooruit

In het eerste kwartaal van 2025 ontvangen we het eindrapport van de impactmeting van drie leefbaarheidsprojecten. Vervolgens voeren we een klanttevredenheidsmeting (KCM) uit om de resultaten van onze leefbaarheidsprojecten te beoordelen. In maart 2025 organiseren we een congres over leefbaarheid, waarin we onze kennis en ervaring delen met partners in de stad. Daarnaast werken we verder aan een dashboard voor leefbaarheid. Dit helpt ons om beter datagedreven te werken en onze impact te vergroten.



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Parkeren: meer grip en betere oplossingen!

Staedion heeft in 2024 grote stappen gezet in het verhuren van parkeerplaatsen. Waar parkeren eerder weinig aandacht kreeg, is er nu een duidelijke visie en strategie ontwikkeld. Een pilot met vijf slecht renderende parkeerterreinen heeft geleid tot verbeterde verhuur en meer veiligheid. Daarnaast speelde Staedion actief in op gemeentelijk parkeerbeleid dat parkeren op eigen terrein (POET) voorschrijft, wat invloed had – en in de toekomst zal hebben – op huurders. Door een combinatie van kentekenherkenning, betere bebording en maatwerkoplossingen is een deel van de parkeerportefeuille toekomstbestendig gemaakt. De komende jaren pakken we de resterende parkeerplaatsen aan.

“Veiligheid is een grote factor bij parkeren. We hebben niet alleen betere verlichting en duidelijke bebording aangebracht, maar ook toegangscontrole via kentekenherkenning. Dat voorkomt misbruik en zorgt ervoor dat huurders zich 's avonds en 's nachts veiliger voelen.”

“Toen we begonnen, stonden er 128 parkeerplaatsen leeg. Inmiddels hebben we dat aantal meer dan gehalveerd. Dat betekent dat we niet alleen huurders beter bedienen, maar ook dat onze parkeerlocaties financieel beter renderen. Dit project heeft laten zien dat we door kleine maar slimme ingrepen écht verschil kunnen maken.”

Vincent Huntelman – projectmanager parkeren



1.3 Woningen van goede kwaliteit

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



1.3.1 Goed wonen

Basiskwaliteit

Staedion streeft ernaar dat al haar woningen voldoen aan de basiskwaliteit, zodat huurders goed en comfortabel kunnen wonen. In een handboek hebben we vastgelegd waaraan een woning minimaal moet voldoen. Bij mutaties en planmatig onderhoud brengen we woningen op basiskwaliteit waar nodig. Basiskwaliteit is echter geen statisch gegeven: woningen kunnen door gebruik of ouderdom afwijken van het oorspronkelijke kwaliteitsniveau. Wij sturen daarom niet op een totaalpercentage van ons bezit dat op basiskwaliteit is.

We zorgen er wél voor dat woningen bij mutatie – na vertrek van een huurder en vóór de komst van een nieuwe huurder – op het niveau van de basiskwaliteit worden gebracht. In 2024 hebben we 2.039 huurcontracten van zelfstandige woningen beëindigd en deze woningen op de basiskwaliteit gebracht. Dit is ongeveer 18% meer dan in 2023. In totaal hebben we 2.579 zelfstandige woningen verhuurd (inclusief nieuwbouw) die aan de basiskwaliteit voldeden. Daarnaast zorgen we er bij grootschalige renovaties voor dat woningen weer aan de basiskwaliteit voldoen. En bij reparatie-onderhoud herstellen we onderdelen naar de basiskwaliteit in reactie op reparatieverzoeken van huurders. We registreren echter niet continu hoeveel woningen in totaal afwijken van de basiskwaliteit, omdat dit een dynamisch gegeven is.

Reparaties

In 2024 ontvingen we ongeveer 37.500 reparatieverzoeken, 1.500 minder dan in 2023 (-3,8%). Het gemiddelde aantal reparatieverzoeken per eenheid daalde van 0,86 naar 0,81.

De gemiddelde kosten per reparatieverzoek stegen met 12,3%, van € 312,50 in 2023 naar € 351 in 2024. Dit kwam deels door een indexatie van 5% op de uurtarieven van externe partijen. Daarnaast moesten we door onderbezetting bij onze eigen onderhoudsdienst meer werk uitbesteden, wat de kosten verder verhoogde.



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Onderhoud en verbetering

In 2024 hebben we met een doelgerichte aanpak gewerkt aan het onderhoud en de verbetering van ons vastgoed. We richtten ons niet alleen op instandhouding, maar ook op het verlengen van de levensduur en het behouden van de waarde van onze woningen. Binnen het planmatig onderhoud voerden we onder meer schilderwerk, gevel- en dakonderhoud uit en vervingen we preventief cv-ketels, liften en mechanische ventilatiesystemen.

Naast regulier onderhoud hebben we ook energetische verbeteringen doorgevoerd. Onze aanpak richt zich primair op de isolatie van de gebouwschil. Daarnaast hebben we zonnepanelen geplaatst, verwarmingsinstallaties verduurzaamd en vraaggestuurde ventilatie geïnstalleerd. In 2024:

- kregen 730 woningen een beter energielabel en vallen niet langer in categorie E, F of G;
- zijn 567 woningen voorbereid op de energietransitie door hoogwaardige isolatie;
- profiteren 1.554 huishoudens van nieuw geplaatste zonnepanelen.

Daarnaast hebben we voor een deel van ons woningbezit een nieuwe conditiemeting uitgevoerd. De gemiddelde conditiescore kwam uit op 1,64, een minimale stijging (+0,07) ten opzichte van vorig jaar. Hoe lager de score, hoe beter de kwaliteit van het vastgoed. Onze score blijft aanzienlijk beter dan de bandbreedte van het gemiddelde corporatiebezit (1,92 - 2,70). De lichte stijging komt door de natuurlijke degradatie van vastgoed en het feit dat de score van ongeveer 30 complexen, waaronder het aangekochte voormalige Omnia-bezit, nog niet volledig is verwerkt.

Serviceabonnement

Om bewoners te ontzorgen, bieden we een serviceabonnement aan. Een groot deel van onze huurders maakt hier gebruik van en betaalt hiervoor een vast bedrag per maand. Abonnementhouders krijgen een preventieve controle en, indien nodig, worden kleine reparaties vakkundig uitgevoerd. Eind 2024 hadden 27.625 huurders een serviceabonnement, een stijging van 0,7% ten opzichte van 2023.



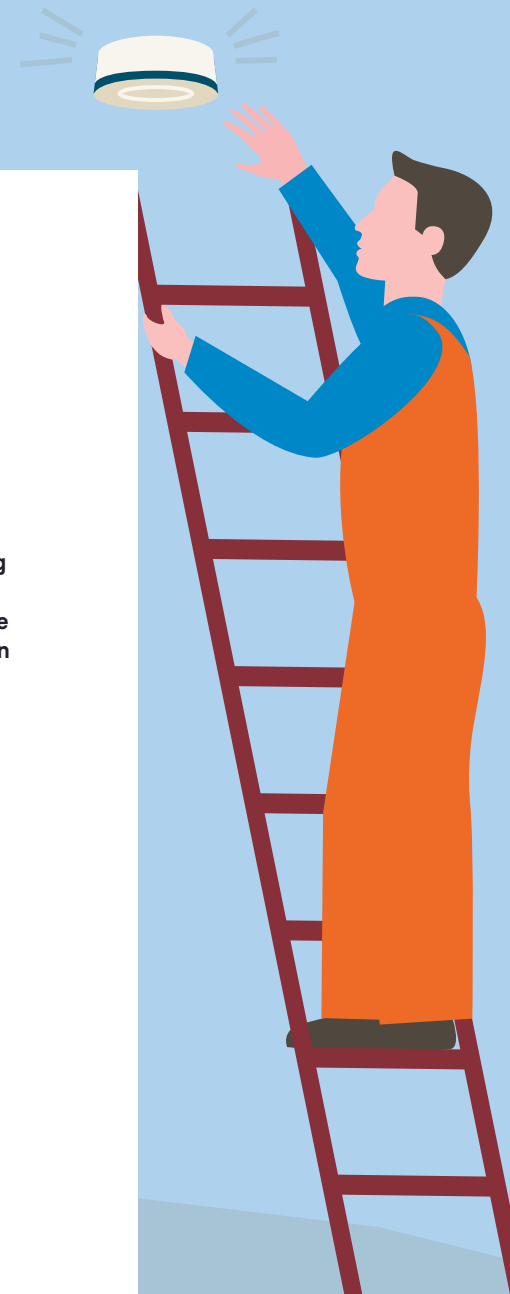
Veiligheid voorop: rookmelders en cv-onderhoud bij alle huurders!

Staedion heeft in 2024 met een vernieuwende aanpak de installatie van rookmelders en achterstallig cv-onderhoud aangepakt. Voor woningen waar het eerder niet lukte om een onderhoudsafspraak te maken, werden nieuwe methodes ingezet. Zo werd samengewerkt met Stichting Talentontwikkeling, en met Breman voor cv-onderhoud. Voor dit project wordt ook binnen Staedion nauw samengewerkt tussen de verschillende afdelingen, namelijk Herstructurering, Sociaal Beheer, Klantenservice en Planmatig Onderhoud. Deze aanpak verhoogde niet alleen de veiligheid van huurders, maar zorgde ook voor signalering van woonfraude en sociale problemen.

“Sommige cv-ketels waren al meer dan tien jaar niet onderhouden. Wat daar uitkwam, wil je niet weten – van dikke roetlagen tot verstoppingen die écht gevaarlijk waren. Dit is niet alleen een technisch probleem, maar een serieuze kwestie van veiligheid en gezondheid voor bewoners. Het was hoog tijd om in actie te komen.”

“De samenwerking met Stichting Talentontwikkeling was een echte gamechanger. Zij werken met mensen uit de wijk, spreken de taal van de bewoners en weten vertrouwen op te bouwen. Daardoor kwamen we bij huurders binnen waar anderen dat niet lukt. En het mooie is: zij helpen niet alleen ons, maar bieden ook werkervaring aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.”

Nick Christie – manager Herstructurering



1.3.2 Veilig wonen

In 2024 heeft Staedion gericht geïnvesteerd in de brandveiligheid van haar woningen. We hebben onder andere vluchtwegen geoptimaliseerd en het risico op brandoverslag verkleind. Met deze maatregelen is de brandveiligheid van ruim 1.700 woningen verbeterd, voldoen we aan de actuele regelgeving en bieden we onze huurders een veiliger thuis.

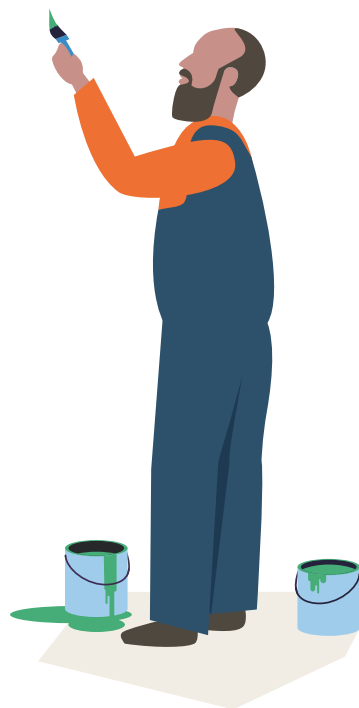
Gezond wonen

Een gezond binnenklimaat is essentieel voor het welzijn van onze huurders. Daarom heeft Staedion in 2024 geïnvesteerd in betere ventilatie en isolatie. In 255 woningen zonder mechanische ventilatie hebben we CO₂-gestuurde ventilatiesystemen geplaatst om de luchtkwaliteit te verbeteren. Daarnaast hebben we in 7.405 woningen regulier onderhoud uitgevoerd aan bestaande mechanische ventilatiesystemen. Zo dragen we bij aan een gezond en comfortabel leefklimaat.

Ons schimmelpreventieteam verhelpt vocht- en schimmelproblemen na meldingen van bewoners. Wanneer bewonersgedrag een rol speelt, geven we voorlichting over het voorkomen van vocht- en schimmelproblemen, verwijzen door of schakelen een expert in.

1.3.3 Blik vooruit

In 2024 hebben we opnieuw stappen gezet om onze woningen veiliger, gezonder en comfortabeler te maken. We hebben de brandveiligheid verder verbeterd en geïnvesteerd in een gezond binnenklimaat door goede ventilatie en de toevoer van frisse lucht. Zo dragen we bij aan een veilige en prettige leefomgeving voor onze huurders.



Criteria ESG

De E van *Environmental*

Zorg voor het milieu

Het milieuaspect van ESG richt zich op het verduurzamen van bedrijfsactiviteiten en het verkleinen van de impact op het klimaat en de natuurlijke omgeving. Belangrijke thema's hierbij zijn de vermindering van CO₂-uitstoot, verantwoord energie- en watergebruik en duurzaam afvalbeheer. Met duurzaam beleid volgen organisaties de veranderende wet- en regelgeving en de groeiende vraag naar milieubewuste oplossingen. Zo dragen zij bij aan een gezondere planeet

Ambities van Staedion

Het streven van Staedion is in 2050 een volledig CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. Dit gebeurt via energiebesparende maatregelen zoals betere isolatie, energiezuinige installaties en het verwijderen van gasaansluitingen. Daarnaast worden woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 naar een hoger label gebracht (uitgezonderd monumenten en sloopwoningen). Samen met bewoners stimuleert Staedion duurzame keuzes, in lijn met het ondernemingsplan 2022-2026.

Concrete resultaten in 2024

- **Verbetering energielabels:** 730 woningen met een slecht energielabel zijn naar minimaal label D gebracht.
- **Klimaatadaptatie:** 800 m² verharding is vervangen door groen, inclusief groendaken en waterbergende systemen.
- **BeHaaglijker Wonen:** ruim 2.800 huishoudens hebben eenvoudige energiebesparende maatregelen ontvangen.
- **Duurzame nieuwbouw:** in het project Dreven, Gaarden en Zichten werken we aan de ontwikkeling van 5.500 duurzame woningen wat bijdraagt aan klimaatbestendigheid en lagere energiekosten.

In 2025 introduceren we een vernieuwde digitale tool waarin de basiskwaliteit is herijkt en gedigitaliseerd. Hiermee kunnen we de basiskwaliteit efficiënter en transparanter monitoren, en is de informatie voor de hele organisatie toegankelijk. Dit versterkt onze interne processen en draagt bij aan de duurzame kwaliteit van onze woningen.

1.4 Duurzame woningen en buurten

Staedion wil bijdragen aan een duurzame wereld en minder CO₂ uitstoten. Ons uitgangspunt daarbij is een prettige woning en leefomgeving voor onze huurders. We werken aan verschillende duurzaamheidsthema's en zetten grote stappen richting een duurzame toekomst. We maken steeds meer gebruik van duurzame energiebronnen en minder van fossiele. Zo plaatsen we zonnepanelen op daken en isoleren we onze woningen beter. Ook sluiten we woningen aan op het warmtenet en bouwen we elk jaar nieuwe duurzame gasloze woningen. Daarnaast gebruiken we steeds vaker circulaire materialen bij nieuwbouw, renovaties en onderhoud.

1.4.1 Verduurzaming

We maken onze woningen comfortabeler en energiezuiniger door ze goed te isoleren. Het aantal woningen met een energielabel E, F of G is flink gedaald. Eind 2023 was 9,3% van onze woningen nog onvoldoende geïsoleerd; in 2024 is dit afgenomen tot 6,8%. In 2024 hebben we de energielabels verbeterd van 674 woningen.

Energielabel	31 december 2024	31 december 2023
A t/m A++++	17.511	15.387
B	7.478	7.693
C	6.893	7.801
D	2.213	2.382
E	1.325	1.861
F	679	852
G	488	465

Duurzame energie

Ook in 2024 plaatsten we zonnepanelen, waardoor 299 extra huishoudens nu profiteren van duurzame energie. Hiermee komt het totaal aantal huishoudens met zonnepanelen eind 2024 op 4.881.

Klimaatadaptatie

De gevolgen van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast, worden steeds duidelijker. Daarom pakken we dit probleem actiever aan. In 2024 verwijderden we ongeveer 800 m² verharding om meer ruimte te maken voor groen. Ook begonnen we met het aanleggen van een groen dak op de bergingen in het Regentessekwartier en installeerden we een waterbergend systeem in de Sandenburgstraat.



Slim omgaan met regenwater in Moerwijk

Staedion werkt aan innovatieve projecten voor een duurzamere leefomgeving, zoals Apptimize voor conditiemetingen en waterberging om extreme neerslag op te vangen. In de Sandenburgstraat in Moerwijk is een slim waterbergend systeem aangelegd dat regenwater opslaat en hergebruikt voor moestuinen bij de participatiekeuken aan de Guntersteinweg. Dit systeem communiceert met weersvoorspellingen en regelt automatisch de afvoer en opslag van water. In samenwerking met de gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap draagt Staedion zo bij aan een klimaatbestendige stad, onder meer via het initiatief ‘Klimaatkrachtig Delfland’.

“Het mooiste aan dit project is dat het voortkwam uit een onverwachte kans. We waren bezig met het opschonen van privétuinen en ontdekten dat ophoging nodig was. In plaats van simpelweg zand te storten, besloten we een waterbergend systeem aan te leggen, dat niet alleen water opslaat, maar ook als achterpad voor de bewoners dient. Dit is precies hoe je duurzaamheid moet aanpakken: kansen grijpen op momenten dat je toch al bezig bent.”

“Dit is het eerste waterbergende systeem op zo’n grote schaal bij een bestaand wooncomplex. De techniek is slim en toekomstbestendig: het systeem anticipeert op het weer en bepaalt zelf wanneer water moet worden opgeslagen of juist afgevoerd. Tijdens droogte kunnen bewoners het opgevangen water gebruiken voor hun moestuinen, en bij hevige regenbuien voorkomt het dat het riool overbelast raakt.”

Stephan Ros – projectleider Fysieke Leefomgeving

Samen sterk voor duurzaamheid: grote stappen in 2024!

In 2024 hebben woningcorporaties hun samenwerking op duurzaamheidsthema's geïntensiveerd. Het doel was om kennis en ervaring te bundelen en om gezamenlijke stappen te zetten op thema's als warmtetransitie en klimaatadaptatie. Samen met andere corporaties met vastgoed in Den Haag startten we twee trajecten: een gezamenlijke klimaatrisicoanalyse en een intensiever traject rondom de warmtetransitie.

“Met de klimaatrisicoanalyse hebben we nu scherp in beeld waar de grootste uitdagingen liggen, zoals hittestress en wateroverlast. Dit stelt ons in staat om gericht maatregelen te nemen en onze wijken toekomstbestendiger te maken. Door deze aanpak versterken we niet alleen onze woningen, maar ook de leefbaarheid voor bewoners. Het is een belangrijke mijlpaal in onze gezamenlijke duurzaamheidsstrategie.”

“Ik ben er trots op hoe we elkaar hebben opgezocht en versterkt. We hebben niet alleen kennis gedeeld, maar ook samengewerkt aan concrete oplossingen voor de warmtetransitie. Zo zetten we stappen richting een toekomst zonder aardgas, met oog voor de belangen van onze huurders. Door onze krachten te bundelen, hebben we een stevig fundament gelegd voor 2025. Dit jaar laat zien dat samenwerking écht het verschil maakt.”

Sharon Schotte – adviseur Strategie



Samen met woningcorporaties Arcade wonen, Haag Wonen en Hof Wonen werken we aan een klimaatrisicoanalyse. Hiermee brengen we de gevolgen en risico's van klimaatverandering per wijk, straat en complex in kaart. Met deze informatie kunnen we gerichte maatregelen nemen om de effecten van klimaatverandering voor onze huurders te beperken.

Circulair materiaalgebruik

Bij onze nieuwbouw en renovaties gebruiken we veel bouw materiaal. Door materialen te hergebruiken, verminderen we onze afhankelijkheid van nieuwe grondstoffen en verlagen we de CO₂-uitstoot. In 2024 startten we met pilotprojecten waarin we hergebruikte materialen toepassen bij onderhoud. Ook onderzoeken we circulaire renovatie en stellen we 'materiaalpaspoorten' op voor onze projecten. Zo zorgen we ervoor dat circulair bouwen een vast onderdeel wordt van onze werkwijze.

1.4.2 Energiearmoede

In 2024 richtten we ons wederom op het bestrijden van energiearmoede in complexen en wijken waar dit probleem het grootst is. Dit deden we onder andere via het project **BeHaaglijker Wonen**. Onze energiecoaches bezochten ruim 2.800 huishoudens in woningen die nog niet zijn verduurzaamd. Ze voerden eenvoudige verbeteringen door, zoals het plaatsen van radiatorfolie, tochtstrips, waterbesparende douchekoppen en radiatorventilatoren. Samen met bewoners analyseerden ze het stookgedrag en gaven tips om dit te verbeteren. Het doel van deze aanpassingen is zowel meer comfort als lagere energiekosten. We voerden dit project uit samen met Haag Wonen, Hof Wonen en de gemeente, en hielpen gezamenlijk in totaal 10.000 huishoudens.

1.4.3 Blik vooruit

In 2025 blijven we onze woningvoorraad verduurzamen en streven we ernaar het aantal woningen met energielabels E, F en G verder te verminderen.

Met behulp van de klimaatrisicoanalyse krijgen we een beter beeld van de risico's voor ons bezit. We gebruiken deze inzichten om een plan te maken met effectieve, haalbare en betaalbare oplossingen. Zo willen we niet alleen de risico's beperken, maar ook het wooncomfort van onze huurders vergroten. We betrekken onze huurders actief bij deze plannen.

Op het gebied van circulariteit bouwen we verder op de ervaringen uit onze pilotprojecten. De inzichten uit deze pilots helpen ons om circulair materiaalgebruik nog beter te integreren in onze nieuwbouw- en renovatieprojecten.



Hier is het
BeHaaglijker
Wonen

1.5 Betaalbaar en passend wonen

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

1.5.1 Verhuren aan de doelgroep

In 2024 voldeed Staedion aan de toewijzingsregels van het Rijk. Wij verhuurden onze vrijgekomen woningen aan mensen met een laag inkomen die moeilijk een woning vinden in de marktsector.

Afgesloten huurcontracten

Staedion sloot in 2024 in totaal 1.983 huurcontracten af. Hiervan waren 1.862 (94%) voor sociale huurwoningen. Dit betrof 142 nieuwbouwwoningen, 285 studentenwoningen en 22 woningruilen. We verhuurden daarnaast 121 woningen in de vrije sector, waarvan 43 in het middenhuursegment. Deze cijfers zijn exclusief 23 overschrijvingen en 132 verhuringen aan leegstands-beheerders.

De mutatiegraad van onze woningen steeg in 2024 naar 5,8% (2023: 4,7%). Voor sociale huurwoningen, exclusief studentenwoningen en andere onzelfstandige woningen, kwam de mutatiegraad uit op 5,0% (2023: 4,5%).

Woningtoewijzing

In 2024 wees Staedion 96,9% van de woningen passend toe aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. Dit ligt boven de gestelde norm minimaal 95%. Van de verhuurde woningen ging 98,7% naar huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens, ruim boven de norm van 85%. We verhuurden 74,5% van de sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep.



Hiermee behaalden we de prestatieafpraak van minimaal 70% met de gemeente Den Haag

Wacht- en zoekduur

De wachtduur (de tijd dat iemand ingeschreven staat) voor een sociale huurwoning steeg in 2024. Woningzoekenden in de regio Haaglanden wachten gemiddeld 79 maanden (2023: 73 maanden). In de gemeente Den Haag is de gemiddelde wachtduur 76 maanden. Ook de zoekduur, de periode dat iemand actief reageert op het woningaanbod, nam toe. Woningzoekenden in de regio Haaglanden wachten gemiddeld 53 maanden vanaf hun eerste reactie (2023: 49 maanden). In Den Haag is dit 55 maanden. Om deze lange wacht- en zoekduur te verkorten, zetten we samen met de regio in op doorstroming en het optimaal benutten van de vrijgekomen woningen. Bijvoorbeeld door friends-contracten en kamergewijze verhuur.

Beter benutten bestaande woningvoorraad

Staedion werkt hard om het woningtekort in de regio Haaglanden aan te pakken. Alleen nieuwbouw lost dit probleem niet op, want nieuwbouw voegt jaarlijks slechts 1% toe aan de totale woningvoorraad. Daarom realiseren we woningdelen. Om er daarnaast voor te zorgen dat mensen passender wonen, stimuleren wij doorstroming voor een langere verhuisketen. Zo kunnen senioren langer zelfstandig wonen en komen starters sneller aan de beurt.

Woningen delen

In 2024 hebben we de maatregelen van 2023 voortgezet om onze woningvoorraad beter te benutten. We handhaafden de aangepaste bezettingsnorm en werkten de mogelijkheden voor woningdelen (zoals friends-contracten en kamergewijze verhuur) verder uit. We verhuurden 61% van de woningen aan eenpersoonshuishoudens (2023: 63%) en 29% aan twee- en driepersoonshuishoudens (2023: 27%). Daarnaast verhuurden we 9 woningen aan 18 friends en 4 woningen kamergewijs aan 8 statushouders. Samen met de gemeente en andere corporaties breidden we het aantal kamergewijze verhuringen voor statushouders verder uit.

Naar een passender huis

Om doorstroming te stimuleren, hielpen we in 2024 in totaal 63 huurders van 65 jaar en ouder met een verhuizing naar een toegankelijke woning. Onze doorstroommakelaar bemiddelde 30 van deze huurders, waarvan 21 naar het nieuwbouwcomplex Wenckebach. Hiervan verhuisden 15 op basis van lokaal maatwerk (voorrang voor mensen vanuit een niet-toegankelijke woning) en 6 op basis van regionaal maatwerk (voorrang wanneer je een grote schaarse woning achterlaat). Via het aanbodmodel, waarbij huurders zelf met voorrang reageren op woningen, verhuisden nog eens 33 huurders van 65 jaar en ouder naar een toegankelijke woning. De vrijgekomen woningen gebruikten we om grotere huishoudens te huisvesten.

1.5.2 Bijzondere doelgroepen

Elk jaar maken we met de gemeenten afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en mensen die uitstromen uit een instelling. We verhuren maximaal 30% van onze vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroepen. Zo houden we ook voldoende woningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Naast de 30% die we met de gemeenten afspreken, huisvesten we ook andere doelgroepen met voorrang, zoals urgenten door stadsvernieuwing.

Den Haag

In 2024 huisvestten we in Den Haag 380 statushouders in 173 woningen. Hiermee hebben we onze doelstelling voor het huisvesten van 454 statushouders niet gehaald. Het wordt steeds moeilijker om deze doelstelling te halen vanwege het tekort aan beschikbare en geschikte woningen. De gemeente onderkend dit vraagstuk. We willen graag nieuwe woningen toevoegen, maar in 2024 kwamen er helaas geen geschikte locaties beschikbaar.

We startten in 2023 een pilot voor kamergewijze verhuur aan statushouders. In 2024 werkten we samen met de gemeente en andere corporaties om het aantal kamergewijze verhuurprojecten verder uit te breiden.

Daarnaast verhuurden we in 2024 in Den Haag 125 woningen aan mensen die uit een instelling uitstroomden (convenantcliënten). Hiermee haalden we onze doelstelling van 140 woningen voor deze groep niet. Dit komt vooral doordat er te weinig geschikte woningen vrijkwamen door de bezettingsnorm en leefbaarheidsafspraken. Naast deze verhuringen gingen 17 woningen in Den Haag naar cliënten van zorgpartijen die niet onder het koepelconvenant vallen.

Ondanks deze uitdagingen verhuurden we in 2024 in Den Haag 29% van onze sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen.

Pijnacker-Nootdorp

In Pijnacker-Nootdorp huisvestten we 19 statushouders in 7 woningen. Dit aantal ligt onder onze doelstelling van 56 statushouders. Het tekort aan geschikte woningen is hier de grootste oorzaak.

Daarnaast verhuurden we 2 woningen aan mensen die uit een instelling uitstroomden (convenantcliënten). Hiermee haalden we onze doelstelling van 3 woningen voor deze groep niet. Ook hier is het tekort aan geschikte woningen de belangrijkste reden.

Ondanks het niet behalen van onze taakstelling verhuurden we in Pijnacker-Nootdorp 38% van onze sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen. Dit komt met name doordat we 18% van onze woningen hebben verhuurd aan mensen die via Woonnet Haaglanden zelf met voorrang op ons woningaanbod reageerden.

1.5.3 Huuraanpassing

Per 1 juli 2024 verhoogde Staedion de huren van sociale huurwoningen met 5,3%. Voor vrijesectorwoningen verhoogden we de huur met 5,5%. Met deze percentages volgden we de richtlijnen van de landelijke overheid.

Tot 31 december 2024 konden huurders met een laag inkomen en een hoge huur een huurverlaging aanvragen. Als zij aan de voorwaarden voldeden, verlaagden we de huur naar € 577,91.

Voor huurders met een hoog inkomen koos Staedion voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Alleenstaande huurders met een bruto-inkomen boven € 62.191 per jaar en samenwonende huurders met een bruto-inkomen boven € 82.921 kregen een huurverhoging van € 75,-.

De huursom mocht in 2024 maximaal met 5,3% stijgen. In de prestatieafspraken met de gemeenten Den Haag en Pijnacker-Nootdorp spraken we af dat de opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging niet meetellen bij de huursom.

1.5.4 Voorkomen van huurachterstanden

Huurachterstanden stegen niet

De huurstijging plus hoge inflatie creëerde voor veel huurders een financieel zwaar jaar. Toch steeg het percentage huurachterstanden niet. Sterker nog, we brachten dit percentage zelfs omlaag. Dit bereikten we door ons sociale incasso-beleid voort te zetten. We werkten hierbij samen met de gemeenten waarin we actief zijn, onze incassopartners en andere afdelingen binnen Staedion die contact hebben met huurders.

Pilot gezamenlijke huisbezoeken

We startten in Den Haag Zuidwest met huisbezoeken samen met de gemeente. Bij deze pilot gaat een collega van Staedion samen met een medewerker van de gemeente Den Haag op huisbezoek bij bewoners met een huurachterstand. Dit doen we vooral bij huurders die we op geen enkele andere manier bereiken. De huisbezoeken vinden twee keer per maand plaats. Per keer bezoeken we gemiddeld 20 huurders. Dit leidt tot verschillende resultaten, zoals directe betaling van de huur, een betalingsregeling of een vervolgesprek. De pilot is geëvalueerd en succesvol gebleken. De pilot is daarom omgezet naar onze

standaard werkwijze. We bereiken meer huurders en vinden samen oplossingen voor betalingsproblemen. Cijfers van de gemeente bevestigen het positieve effect van deze aanpak.

Wijkenrechtspraak

We werkten mee aan wijkenrechtspraak. Een rechter houdt dan zitting in een wijkcentrum in de buurt. De zitting is officieel, met een geldende uitspraak van de rechter, maar de sfeer is informeel. Het doel is tot duurzame oplossingen te komen, zoals een betalingsregeling.

Tijdens de zitting zijn de rechter, een griffier, de huurder, een medewerker van Staedion en Sociaal Raadslieden van de gemeente Den Haag aanwezig. De sociaal raadsman helpt de huurder met het oplossen van schulden. Door procesverbeteringen konden we in 2024 meer huurders uitnodigen. We gingen van 5 naar 10 huurders per jaar waarvoor we een oplossing vonden.

Deurwaardersdossiers en ontruiming

In 2024 droegen we 658 dossiers over aan de deurwaarder, iets meer dan de 642 in 2023. We wisten in ruim 91% van deze gevallen ontruiming te voorkomen. In 2024 voerden we twaalf ontruiming uit op basis van een rechterlijk vonnis, vaak als gevolg van zorgmijding, verslaving, of weigering om huur te betalen. We zien steeds vaker dat soevereinen, mensen die de autoriteit van instituties niet erkennen, worden ontruimd. In 2024 ging het om twee gevallen.

Innovatieve aanpak om huurachterstanden te voorkomen

Staedion richt zich op preventie en ondersteuning, door automatisering, proactieve communicatie en samenwerking. In 2024 implementeerden we geautomatiseerde spraakberichten om huurders te bereiken die we eerder niet bereikten. Deze berichten verbinden huurders direct door naar een medewerker of naar de afdeling vroegsignalering van de gemeente Den Haag.

Daarnaast voegden we betaallinks toe aan ons incassoproces. Huurders kunnen met één druk op de knop een betaling doen, vooral bij kleine achterstanden. Dit helpt te voorkomen dat schulden zich opstapelen. Samen met onze

incassopartners, deurwaarders, gemeenten en interne afdelingen bieden we huurders maatwerkoplossingen.

1.5.5 Blik vooruit

In 2025 richt Staedion zich opnieuw op het beter benutten van de woningvoorraad. We leggen de focus op doorstroming naar de nieuwbouwcomplexen Schaloenstraat in Moerwijk en Steenzicht in de Dreven, Gaarden en Zichten. Daarnaast stimuleren we de doorstroming van huurders van 65 jaar en ouder naar toegankelijke woningen binnen ons bestaande woningbezit. Voor friends-contracten zoeken we naar nieuwe mogelijkheden in zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen.

In 2025 pakken we weer een ambitieuze taak op voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We gebruiken maximaal 30% van onze mutatiwoningen voor deze doelgroepen. Samen met de gemeente en andere corporaties vergroten we het aantal kamergewijze verhuringen voor statushouders. Hiermee kunnen we meer mensen huisvesten in minder woningen. Daarnaast blijven we actief zoeken naar (flex)locaties buiten ons bestaande bezit om een bijdrage te leveren aan deze maatschappelijke opgave.

De regionale woonzorgvisie zorgt in 2025 voor een eerlijkere en transparantere verdeling van bijzondere doelgroepen over de gemeenten in de regio. Daarnaast is communicatie met de gemeente over schulden een belangrijk speerpunt komend jaar.



2

Bewoners dichtbij houden



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



Staedion wil dat bewoners zich prettig voelen in hun woning en buurt. Om dit te bereiken, bespreken we met onze bewoners ons beleid en onze dienstverlening. We meten ook regelmatig hoe tevreden onze bewoners zijn via de klantcontactmonitor.

2.1 Tevreden bewoners

We willen dat onze huurders zich prettig voelen in hun woning en buurt. Om dit te bereiken, zetten we ons actief in en doen we continu onderzoek. De meeste bewoners zijn tevreden over onze dienstverlening. Als dat niet zo is, zoeken we naar de oorzaken en werken we aan verbeteringen.

Bewoners gaven in 2024 een hogere beoordeling voor het betrekken van een woning: 8,1 tegenover 7,9 in 2023. Hiermee haalden we onze doelstelling. We verbeterden de 'checklist nieuwe woning', waardoor minder bewoners (10,1%) informatie over de woning als verbeterpunt noemden (2023: 17,4%). Ook de beoordeling van het verlaten van een woning steeg naar een 7,6 (+0,3).

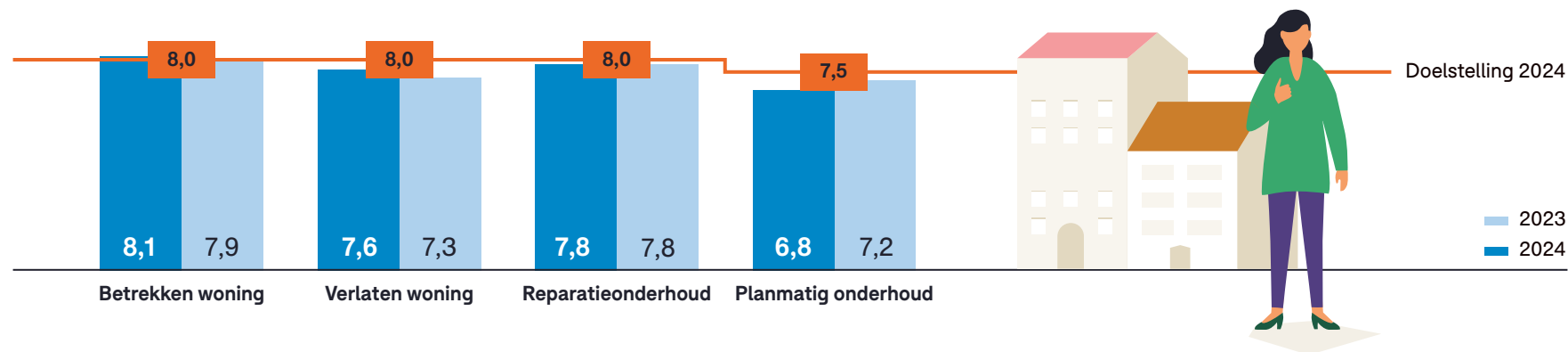
Bij reparatieonderhoud scoorden we een 7,8, waarmee we net onder onze doelstelling bleven. Dit kwam door capaciteitsproblemen bij onze onderhoudsdienst in de eerste helft van 2024. Bij planmatig onderhoud daalde de waardering naar een 6,8. Dit resultaat blijft onder onze doelstelling van 7,5. Om de tevredenheid te verhogen, onderzoeken we in 2025 welke punten in onze dienstverlening bewoners minder prettig vinden. Uit enquêtes blijkt dat

bewoners juist positiever zijn over het werk van onze aannemers. De inzichten die we komend jaar verzamelen, gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren. Daarnaast verbeteren we de timing van enquêtes en richten we onze systemen beter in. We zorgen ervoor dat alleen huurders waar daadwerkelijk onderhoud is uitgevoerd, een enquête ontvangen. Hiermee voorkomen we onvoldoendes door foutieve verzendingen. Het proces wordt aangepast om dergelijke fouten in de toekomst te vermijden.

2.1.1 Prettig wonen

We vragen in onze enquête over woonbeleving hoe bewoners hun woning, gebouw en buurt ervaren. In 2024 gaven bewoners gemiddeld een 7,6 op de vraag 'Hoe prettig woont u?' (2023: 7,2). Ruim 7.660 bewoners vulden de enquête in. Na afloop ontvingen zij een e-mail met de resultaten en uitleg over wat we met hun feedback doen.

Cijfer tevredenheid dienstverlening



Buurt

Bewoners waardeerden hun buurt in 2024 gemiddeld met een 7,2. Dit cijfer ligt hoger dan in 2023 (6,9), toen we een andere vraagstelling hanteerden, en is gelijk aan de score van 2022 en de jaren daarvoor. De waardering verschilt per werkgebied. We willen het gemiddelde boven de 7,0 houden en investeren extra in buurten met een lagere score. Dit is ook terug te zien in de wijken die wij als prioriteitswijken hebben aangemerkt, en de wijkvisies die wij opstelden. Bewoners die hun buurt een zes of lager geven, noemen overlast, rommel en een gevoel van onveiligheid als belangrijkste redenen.

Individuele hulp aan bewoners

De feedback uit enquêtes helpt ons niet alleen om cijfers te monitoren, maar ook om bewoners individueel te helpen. Een voorbeeld hiervan is dat onze doorstroommakelaar sinds 2024 huurders van 65 jaar en ouder belt, die aangeven te willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning. We bekijken samen de beschikbare opties en begeleiden hen bij het vinden van een geschikte woning. Dit draagt bij aan een betere doorstroming. Hoewel we niet exact bijhouden hoeveel huurders hierdoor zijn verhuisd, laat dit voorbeeld zien hoe we de uitkomsten van het woonbelevingsonderzoek inzetten om bewoners te helpen.

2.1.2 Klachtenafhandeling

Staedion pakt klachten samen met bewoners snel en zorgvuldig op. We zien klachten als een kans om te leren en onze processen te verbeteren.

Klanttevredenheid klachtafhandeling

In 2024 ontwikkelden we een werkwijze om de klanttevredenheidsenquête pas na volledige afronding van een klacht te versturen. We implementeren dit systeem begin 2025. Zo weten alle klachtbehandelaars precies welke stappen ze moeten volgen en zorgen we voor meer persoonlijk contact met bewoners, direct na ontvangst van een klacht en voordat we deze afsluiten. Hiermee willen we de huurder de kans geven op het gehele proces te reflecteren, en de klanttevredenheid verhogen.



Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH) ontving in 2024 41 klachten over Staedion. Vaak gingen deze klachten over onderhoud en leefbaarheid. In 2024 gaf de KCWZH over 24 zaken (waarvan twee ingediend in 2023) een advies waarbij er vier ongegrond, veertien gegrond en zes gedeeltelijk gegrond werden verklaard. Acht zaken werden niet-ontvankelijk verklaard. Twee klachten losten we op voordat de commissie een uitspraak deed. Negen lopende klachten worden behandeld in 2025.

2.1.3 Blik vooruit

In 2025 gebruiken we de resultaten van de woonbelevingsenquête om verschillen tussen buurten in kaart te brengen. Op basis van deze informatie doen we gerichte investeringen. Daarnaast starten we met enquêtes over onze afhandeling van overlastmeldingen en leefbaarheidsprojecten. Deze onderzoeken helpen ons om onze doelen beter te formuleren en de resultaten van onze leefbaarheidsstrategie te meten.

We werken verder aan projecten om onze klantvisie nog concreter te maken. In 2025 maken we de klantvisie het uitgangspunt in onze processen, systemen, communicatie en gedrag. Op basis van feedback spreken we bewoners vaker persoonlijk, zodat we beter begrijpen wat zij nodig hebben. Ook zorgen we dat

Onze klantvisie: bewoner centraal in alles wat we doen

Bij Staedion staan onze huurders centraal. Dat betekent dat we luisteren naar hun wensen, transparant communiceren en continu werken aan verbetering. Onze klantvisie is gebaseerd op acht bouwstenen die richting geven aan ons handelen:

- **Klantfeedback** – We gaan actief in gesprek met huurders om hun behoeften en ervaringen op te halen.
- **Klantwaarden** – Waarden als vriendelijkheid, afspraak is afspraak en meedenken vormen de basis van onze klantbeloften.
- **Klantbeloften** – We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.
- **Klachten** – Klachten zijn kansen. We leren ervan en verbeteren onze dienstverlening.
- **Klant en processen** – Onze processen zijn ingericht vanuit de vraag van de huurder, van begin tot eind.
- **Klant en communicatie** – Helder en begrijpelijk, zodat huurders weten waar ze aan toe zijn.
- **Klant en kanaal** – We bieden een mix van digitale en persoonlijke dienstverlening: digitaal waar kan, persoonlijk waar nodig.
- **Mens & organisatie** – Klantgericht werken is een gezamenlijke verantwoordelijkheid binnen Staedion.

Door deze principes in praktijk te brengen, zorgen we voor een betere dienstverlening en tevreden huurders.



klachten goed worden afgehandeld en gemonitord. Door klachten te analyseren en evalueren, leren we hoe we klachten in de toekomst kunnen voorkomen.

Daarnaast worden onze medewerkers van het team Herstructurering in 2025 structureel ingezet bij grootschalige planmatig-onderhoudsprojecten. Hun taak is het zorgvuldig begeleiden van bewoners bij deze vaak ingrijpende werkzaamheden. We verwachten dat deze persoonlijke en gerichte aanpak de tevredenheid en het welzijn van onze bewoners tijdens de projecten zal vergroten.

2.2 Betrokken bewoners

Participatie van bewoners heeft meerdere doelen. Het helpt ons bij het nemen van beslissingen en biedt bewoners de kans om bij te dragen aan een prettige woon- en leefomgeving. Ook brengt het meer verbinding tussen bewoners onderling. Het biedt bewoners daarnaast de mogelijkheid om ook zelf regie te voeren over hun eigen leefomgeving. De tevredenheid van bewoners is voor ons de belangrijkste maatstaf. Samen met bewoners zoeken we naar een participatievorm die aansluit bij het doel en de situatie.

Actieve bewoners

Aan het eind van 2024 waren 496 bewoners actief als vrijwilliger rondom de thema's meedoen, meedenken en meebeslissen. Van hen waren 193 huurders individueel aanspreekpunt voor Staedion binnen hun wooncomplex. De overige 303 bewoners werkten in georganiseerd verband, zoals een bewonerscommissie, contactgroep of activiteitencommissie. Sommige bewoners namen deel aan bewonerszelfbeheer, bijvoorbeeld door de centrale binnentuin van hun complex te onderhouden.



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



Participatievormen

Staedion overlegde in 2024 regelmatig met 56 bewonerscommissies en klankbordgroepen. Daarmee volgen we de Overlegwet. Daarnaast waren er 32 contact- en klankbordgroepen actief, wat het totaal op 88 participatievormen bracht. Door herstructureringsprojecten verandert het aantal participatievormen elk jaar. Aan het eind van 2023 waren er bijvoorbeeld nog 98 vormen. In herstructureringsgebieden zoals Den Haag Zuidwest, en bij renovaties elders, nodigden we bewoners uit om deel te nemen aan een klankbordgroep. Deze tijdelijke participatievorm geeft bewoners de kans om mee te denken over hun buurt en wooncomplex. Bewoners participeerden ook in projectgroepen, beheergroepen en andere initiatieven op complexniveau

Geslaagde bewonersinitiatieven

In 2024 leverde de samenwerking met bewoners mooie resultaten op. Samen met bewoners en hun kinderen ontwikkelden we een speel- en pannaveld in de Gaarden, een buurt in Den Haag Zuidwest. We realiseerden bijvoorbeeld samen met collega corporaties drie nieuwe Krajicek Playgrounds in Den Haag Zuidwest, legden een bewonersmoestuin aan in Laak en renoveerden het krachthok voor

lokale jongeren in Kortenbos. Ook organiseerden we kinderspeeldagen en bewonersontmoetingen op diverse locaties in ons bezit. Tijdens de Segbroek-talenttheateravond toonden onze bewoners onderling hun talent.

Doorkijk naar 2025

In 2025 versterken we de samenwerking met bewonerscommissies. We willen beter inzicht krijgen in kleinschalige initiatieven en activiteiten waarbij bewoners zich vrijwillig inzetten in en rond onze woningen. Door deze initiatieven in kaart te brengen, kunnen we gericht ondersteunen en samenwerken.

2.3 Huurdersvereniging Staedion

Bestuur HVS

In 2024 voerde het Rijk nieuwe wet- en regelgeving in, zoals de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. De Huurdersvereniging Staedion (HVS) onderzocht de gevolgen hiervan voor verschillende beleidsonderwerpen.

De lokale en nationale prestatieafspraken waren een belangrijk gespreks- onderwerp tussen Staedion en de HVS. Op verzoek van Staedion en bewoners ondersteunde het HVS-bestuur bij enkele complexe casussen. Het bestuur herverdeelde de taken rondom diverse onderwerpen en richtte zich op actuele interne en externe thema's.

De HVS organiseerde in 2024 twee algemene ledenvergaderingen (ALV). Tijdens de ALV in oktober benoemde de HVS mevrouw De Haas als bestuurslid. Eind 2024 nam mevrouw De Jager-Andrukiewicz afscheid als bestuurslid.

Eind 2024 had de HVS de volgende bestuurssamenstelling:

Dagelijks bestuur HVS

- de heer R. Klein, voorzitter (extern bestuurslid, tevens waarnemend penningmeester)
- de heer G. Jobse (bewoner Loosduinse Hoofdstraat)
- de heer W. Krabman (bewoner Goetlijfstraat)

Algemeen bestuur

- mevrouw Z. Victoria (bewoonster Katerstraat)
- de heer L. Dors (bewoner Laan van Wateringse Veld)
- mevrouw E. van Reeuwijk - van der Torre (bewoonster Laan der Zeven Linden)
- mevrouw I. de Haas (bewoonster Ericalaan)

Overlegstructuur

Het HVS-bestuur overlegt twee keer per jaar formeel en twee keer informeel met de bestuurder van Staedion. Voor adviesaanvragen en andere actuele onderwerpen organiseert de HVS maandelijks een beleidsoverleg met de stafmedewerker Bewonersparticipatie en de directeur Wonen & Samenleven. Elk halfjaar spreekt de HVS met de door huurders voorgedragen leden van de raad van commissarissen (RvC) van Staedion. Daarnaast neemt de HVS deel aan thema-overleggen en bijeenkomsten over actuele corporatievraagstukken.

In 2024 behandelde de HVS ongeveer 20 beleidsonderwerpen. Het bestuur gaf schriftelijk advies of dacht actief mee over de uitwerking van wet- en regelgeving. Ook nam de HVS deel aan het wervingstraject voor een nieuwe huurderscommissaris (RvC). Samen met andere Haagse huurdersorganisaties bracht de HVS op eigen initiatief advies uit over huurgewenning na herhuisvesting.

Belangrijke trajecten in 2024

- Instemming: trendmatige aanpassing servicekosten-elementen 2024
- Advies: huuraanpassing 2024
- Advies en tripartite overleg: prestatiebiedingen 2025
- Benoeming nieuwe huurderscommissaris (in overleg met RvC)
- Advies: algemene huurvoorwaarden woonruimte Staedion
- Informatie en advies: administratief beleid servicekosten



2.4 Gebiedsgericht samenwerken

Staedion investeert in samenwerking met partners op wijk- en stadsniveau. Eind 2024 zijn we, samen met Haag Wonen en Hof Wonen, gestart met een gezamenlijke aanpak in Morgenstond. In diezelfde wijk werken we met Wijkz aan het vergroten van de zelfredzaamheid van bewoners. Voor heel Zuidwest nemen we deel aan verschillende allianties binnen het Nationaal Programma Den Haag Zuidwest.

Ook in de rest van de stad zoeken we actief de verbinding met zorg- en welzijns-aanbieders om samen te werken aan goede zorg en ondersteuning, met extra focus op preventie. Met Stichting Present zetten we vrijwilligers in om de sociale cohesie te versterken en bewoners te helpen bij het onderhoud van hun voortuinen als zij dat zelf niet meer kunnen.

Binnen het programma **Behaaglijker Wonen**, gericht op het bestrijden van energiearmoede, werken we samen met leveranciers en andere corporaties. Hiermee hebben we samen ruim 10.000 huurders geholpen met energiebesparende adviezen en producten. De samenwerking met partners staat ook centraal in onze stakeholdersessies voor wijkvisies. In zeven wijken hebben we gesprekken gevoerd over de toekomst en kansen van de wijk. In 2025 nodigen we veel van deze partners uit voor ons congres 'Samenwerken aan leefbare wijken'.

2.5 Prestatieafspraken

Volgens de Woningwet maakt Staedion elk jaar afspraken met de gemeenten waarin zij actief is. Dit zijn de prestatieafspraken. Hierin staat wat Staedion gaat doen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming van woningen en leefbaarheid. De afspraken zijn wederkerig. Dit betekent dat ook wordt vastgelegd hoe de gemeente Staedion ondersteunt bij het halen van deze doelen. Huurdersverenigingen spelen een belangrijke rol bij het opstellen van de afspraken. Zij denken mee over de inhoud en bij akkoord tekenen zij de afspraken namens de bewoners.

Prestatieafspraken voor Den Haag in 2025

In 2024 werkte Staedion aan de uitvoering van de de prestatieafspraken op het gebied van nieuwbouw, leefbaarheid en verduurzaming. In de gesprekken met de gemeente is vooral de wederkerigheid benadrukt. Daarnaast werkten we aan de prestatieafspraken voor 2025. Voor de gemeente Den Haag was eind 2024 een conceptversie gereed. De afspraken worden begin 2025 officieel ondertekend.

De belangrijkste prioriteiten voor 2025 zijn:

- het realiseren van betaalbare sociale huurwoningen;
- het creëren van randvoorwaarden om deze woningen te bouwen;
- het aanpakken van woningen met energielabels E, F en G;
- huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

De Huurdersvereniging Staedion (HVS) was nauw betrokken bij de totstandkoming van deze afspraken.

Prestatieagenda 2025 voor Pijnacker-Nootdorp

Met de gemeente Pijnacker-Nootdorp, Rondon Wonen, De Goede Woning en lokale huurdersverenigingen (waaronder de HVS) ondertekende Staedion een prestatieagenda voor 2025. Deze actualiseert de meerjarige prestatieafspraken met Pijnacker-Nootdorp. De prioriteiten voor 2025 zijn vergelijkbaar met die in Den Haag.

Meerjarige afspraken in Westland en Leidschendam-Voorburg

In de gemeenten Westland en Leidschendam-Voorburg werden de uitgangspunten uit de meerjarige prestatieafspraken voortgezet. Deze prestatieafspraken zijn in 2024 niet herzien. Wel stemde Staedion in 2024 met de gemeente Westland af over de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

3

**Samen
maximaal
maatschappelijk
presteren**



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Staedion organiseert haar werkzaamheden zo dat we samen met bewoners en andere belanghouders maximaal maatschappelijk kunnen presteren. We blijven als organisatie in ontwikkeling en zetten mensen en middelen gericht in waar de maatschappelijke nood het hoogst is. We leren en ontwikkelen continu, zowel als organisatie als individueel.



Criteria ESG

De G van Governance

Goed bestuur en ethiek

Governance binnen ESG gaat over transparant en ethisch bestuur, met aandacht voor verantwoording en compliance. Organisaties met sterke governance wekken vertrouwen en integreren duurzaamheid in hun strategie en besluitvorming.

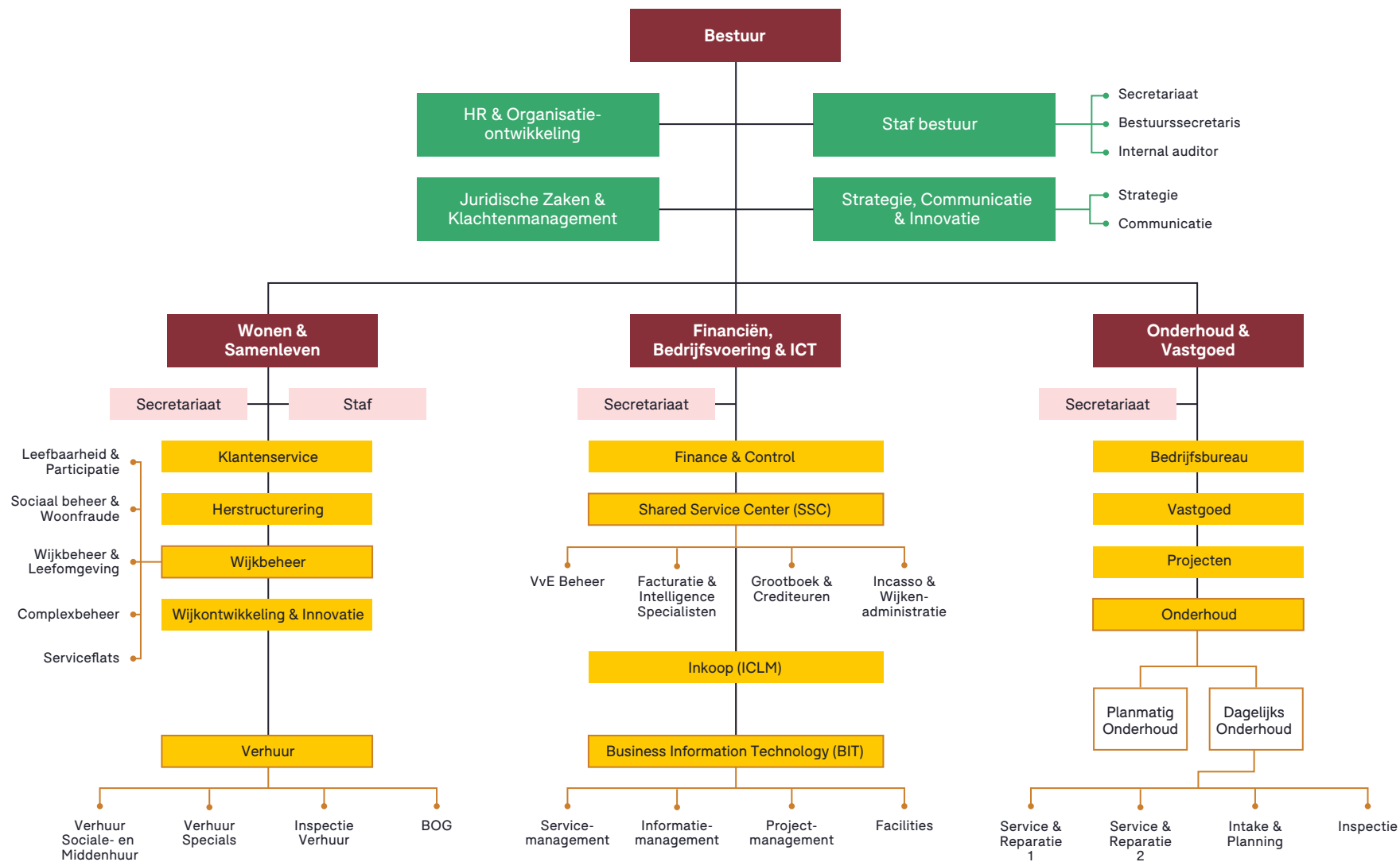
Ambities van Staedion

Staedion streeft naar een transparant en ethisch bestuur, waarbij middelen gericht worden ingezet daar waar de maatschappelijke nood het hoogst is. Datagedreven besluitvorming, bewonersparticipatie en samenwerking met stakeholders zijn kernpunten binnen de governance-strategie.

Concrete resultaten in 2024

- **Kernwaarden:** met ervaringsgerichte leerprojecten verankerden we onze kernwaarden steviger in de organisatie.
- **Datagedreven aanpak:** het team Woonfraude identificeerde meer dan 100 gevallen van onrechtmatige bewoning.
- **Integriteit:** we actualiseerden onze integriteitscode.

Organogram



3.1 Organisatieontwikkeling

In 2024 richtten we ons op leiderschapsontwikkeling, het versterken van de kernwaarden en het uitdragen van de klantvisie. We gaven ook veel aandacht aan duurzame inzetbaarheid, vitaliteit en gezondheid. Elk jaar meten we de betrokkenheid van onze medewerkers via een onderzoek. Daarna bespreken we de resultaten en formuleren we samen vervolgstappen om de betrokkenheid te behouden en te vergroten.

3.2 Cultuur en gedrag

Leiderschap

Staedion ontwikkelt sterk leiderschap om richting te geven aan de organisatie en om onze maatschappelijke prestaties te verbeteren. In 2024 formuleerden we een leiderschapsprofiel en startten we een tweejarig managementdevelopment-programma voor alle leidinggevendenden. Dit programma omvat intervisie, een-op-een-coaching en gezamenlijke inhoudelijke trainingen.



Integriteit

We stimuleren integer gedrag door duidelijke regels en een bedrijfscultuur waarin verantwoordelijkheid nemen vanzelfsprekend is. In 2024 actualiseerden we onze integriteitscode (voorheen gedragscode) en communiceerden we deze naar alle medewerkers. Gedurende het jaar besteedden we continu aandacht aan integriteit via bijeenkomsten en trainingen.

Vertrouwenspersonen

Staedion heeft twee gecertificeerde interne vertrouwenspersonen en twee externe vertrouwenspersonen via Centrum Vertrouwenspersonen Plus (CVP-Plus). In 2024 behandelden de interne vertrouwenspersonen drie meldingen en de externe vertrouwenspersonen twee meldingen. Zij luisterden naar de melders en gaven, indien gewenst, advies.

Klokkenluidersregeling

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen een melding in het kader van de klokkenluidersregeling ontvangen. Deze melding is in opdracht van de RvC in onderzoek genomen. Op 7 juli 2025 is het interim-bestuur aan de hand van een presentatie door de RvC geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek en de standpunten, conclusies en besluiten van de RvC. Het interim-bestuur zal, op basis van prioritering in overleg met de RvC, zorgdragen voor de uitvoering en implementatie van de door de RvC genomen besluiten.

Gezondheid en verzuim

In 2024 werkten we samen met onze partner op het gebied van gezondheid en arbo aan de inzetbaarheid en vitaliteit van medewerkers. We richtten ons op interventies om verzuim te verminderen en de inzet te vergroten. Het gemiddelde verzuimpercentage steeg naar 6,46%, in lijn met de landelijke trend. De oorzaken zijn divers en niet altijd beïnvloedbaar, ondanks tijdige maatregelen.

We actualiseerden ons arbobeleid, voerden een Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) uit en boden medewerkers een preventief medisch onderzoek aan. Voor een veilige werkomgeving voerden we een VCA-audit uit op onze onderhoudsdienst en pakten we verbeterpunten op.

Kernwaarden

In 2022 pasten we onze kernwaarden aan in lijn met ons ondernemingsplan en de deelstrategieën. We kozen voor de kernwaarden **verbinden**, **doen** en **sociaal-maatschappelijk**. In 2023 werkten we met alle teams aan een gemeenschappelijk beeld van deze kernwaarden en vertaalden we ze naar de dagelijkse praktijk. Ook koppelden we de kernwaarden aan leiderschap en onze klantvisie, omdat deze drie onderwerpen elkaar versterken. In 2024 gebruikten we ervaringsgericht leren, zoals serious gaming (Expeditie 25), om de kernwaarden verder te verankeren. We verwachten dat leidinggevenden en medewerkers in 2025 de kernwaarden blijvend internaliseren met behulp van medewerkersprofielen en een bijbehorende toolkit.



Verbinden



Doen



Sociaal-maatschappelijk

Onze medewerkers hebben helaas in toenemende mate te maken met agressie. Daarom herijkten we in 2024 ons agressieprotocol. Dit protocol biedt medewerkers duidelijke handvatten om effectief met dergelijke situaties om te gaan. In 2025 implementeren we een uitgebreide leergang. Deze bestaat uit meerdere trainingen, waarbij medewerkers zowel basis- als verdiepende kennis en vaardigheden opdoen. Dit curriculum ondersteunt hen stap voor stap om zich zekerder te voelen in hun aanpak van agressie.

3.3 Medewerkers

Aantrekken en behouden van collega's

We werken met succes aan het aantrekken en behouden van collega's. In 2024 verwelkomden we 59 nieuwe medewerkers bij Staedion. Daarnaast vonden 47 collega's intern een nieuwe functie, waardoor we hun kennis en ervaring binnen Staedion konden behouden. Nog belangrijker: medewerkers krijgen zo de kans om zich binnen Staedion verder te ontplooiën.

Vertrek

In 2024 vertrokken 43 medewerkers, waarvan 58% op eigen initiatief. Overige redenen waren onder andere pensionering of een initiatief van Staedion. Vrijwillige exitinterviews geven ons inzicht in de vertrekredenen en helpen ons om als werkgever te leren en te verbeteren.

Ook in 2024 zagen we de trend van regelmatige baanwisselingen van werknemers op de arbeidsmarkt, wat ook wel dynamische roulatie wordt genoemd. Dit zorgde voor uitdagingen, maar bood ons ook kansen. We vulden vrijgekomen vacatures succesvol in door een combinatie van interne doorstroom en externe instroom.

Formatieontwikkeling

Onze gemiddelde bezetting steeg in 2024 naar 440 fte (tegenover 414 fte in 2023). Hiermee versterkten we onze executiekracht met als doel om maximaal maatschappelijk te presteren. We kwamen echter niet op het gewenste formatie-niveau van 468 fte. Dit kwam door het vertrek van medewerkers en een focus op interne doorstroom. We vulden een deel van de vacatures tijdelijk met 33 fte aan externe professionals, een gewenste daling ten opzichte van 2023 (51 fte).

We hebben externe professionals ingezet om openstaande vacatures in te vullen, langdurig verzuim op te vangen en specifieke projecten uit te voeren die tijdelijke expertise en extra capaciteit vereisten.

3.4 Ondernemingsraad

Inleiding

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

Tussentijdse verkiezingen

Twee leden van de OR verlieten Staedion in 2024, waardoor we tussentijdse verkiezingen organiseerden. Twee kandidaten meldden zich voor de openstaande zetels, waardoor een stemming niet nodig was. De nieuwe leden zijn Hessel Rengers en Michiel Top. Samen met de nieuwe leden organiseerde de OR een trainingsdag. Tijdens deze dag werkten we aan teambuilding en verdiepten we onze kennis van de Wet op de Ondernemingsraden.

Samenstelling ondernemingsraad

De volledige OR bestaat nu uit:

- Sherina Abdoel
- Irma Huiskamp (voorzitter)
- Bob Koopman
- Tom Lansbergen
- Marja Middelburg
- Esther van der Panne
- Cynthia van Santen
- Helen Tekle (vicevoorzitter)
- Sander van Wissen (vicevoorzitter)

Instemmings- en adviesaanvragen

In 2024 behandelde de OR één instemmingsaanvraag over wijzigingen in het agressieprotocol. Daarnaast gaf de OR advies over drie onderwerpen: de herinrichting van FBI, de overheveling van BOG en de veranderingen in de inrichting van het Shared Service Center.

Vergaderingen en overige overleggen

De OR hield 15 plenaire vergaderingen en vijf overlegvergaderingen plus één informeel overleg met de bestuurder. Een delegatie van de OR sprak twee keer met de Raad van Commissarissen. Ook nam de OR deel aan de werkgroep een Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E).

Tijdens de vergaderingen gaven collega's toelichtingen op de evaluaties van de herinrichting van de directie Wonen & Samenleven en de directie Financiën, Bedrijfsvoering en ICT. De interne vertrouwenspersonen informeerden de OR over hun werk, met inachtneming van anonimiteit. Daarnaast maakte de OR kennis met de bedrijfsarts van Human Capital Care.

Andere onderwerpen

In de overlegvergaderingen met de bestuurder kwamen verschillende onderwerpen aan bod, waaronder:

- het jaarverslag 2023 en de begroting voor 2025
- het parkeerbeleid
- de uitkomsten van het medewerkersonderzoek
- de actualisering van de integriteitscode
- het werven van medewerkers voor het bedrijfsopvangteam
- de nieuwe cao
- de evaluatie van de herinrichting van Wonen & Samenleven
- de actualisering van het arbobeleid
- de evaluatie van het thuiswerkbeleid
- de voortgang van de een Risico-Inventarisatie & Evaluatie

3.5 Innovatie en digitalisering

Innovatie

Staedion zet bewust in op innovatie om te zorgen dat we toekomstbestendig zijn. Elk innovatieproces begint met een waarom en met een doel. We innoveren om continu, nu en in de toekomst, maximaal maatschappelijk te kunnen presteren door slimmer, efficiënter, sneller en/of goedkoper werken. In 2024 heeft de afdeling Strategie, Communicatie & Innovatie de innovatiestrategie voor Staedion verder uitgewerkt en deze is eind 2024 vastgesteld door het DT. We werkten met een sparringsteam innovatie met vertegenwoordigers van alle



directies. Daarnaast spraken we met collega's binnen Staedion, andere woningcorporaties en kennisnetwerken over hun ervaringen met innovatie.

Staedion hanteert het 3-horizontenmodel bij innovatie. Wij hebben het bij innovatie vooral over horizon 2, waar horizon 1 vooral gaat over procesverbeteringen, en horizon 3 vooral over research & development. Een innovatie is pas een innovatie wanneer deze is geïmplementeerd: in 2025 selecteren wij complexe problemen en innovatieve oplossingen met als doel deze te implementeren en op te schalen.

Digitalisering en continu verbeteren

Technologische ontwikkelingen stimuleren veel innovaties. De programmaboard digitalisering speelt hierin een belangrijke rol. Deze board stimuleert planmatige digitalisering en adviseert over het juiste gebruik van technologie. Zo werkt digitalisering mee aan de continue verbetering van bedrijfsprocessen. In onze innovatiestrategie is vastgelegd hoe we digitalisering en innovatie op elkaar afstemmen en hoe we dubbel werk in projecten voorkomen.

De afdeling **Business Informatie Technologie** (BIT) werkte in 2024 aan standaardisering en het documenteren van onze applicaties. We voerden strenger beleid in voor software-updates en introduceerden een kwartaalplanning voor IT-wensen. Dit zorgde voor een meer planmatige en transparante samenwerking tussen BIT en de organisatie. De programmaboard bewaakt het beleid en adviseert de directie hierover.

Nieuw in 2024 was de oprichting van een ontwikkelteam. Dit team brengt specialisten in data-analyse, robotica, programmeren en gegevensbeheer samen. Voorheen werkten zij verspreid over verschillende afdelingen. Om datagedreven werken te versterken, werken we nu aan één toekomstbestendig datawarehouse, ter vervanging van de drie huidige datacenters. Dit project krijgt in 2025 prioriteit.

Innovatieve projecten in 2024

Staedion implementeerde in 2024 diverse innovatieve projecten die bijdragen aan onze efficiëntere bedrijfsvoering en maatschappelijke doelen:



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



- **ERP-systeem (Empire):** het vernieuwde Enterprise Resource Planning (ERP) systeem Empire verbeterde onze interne processen aanzienlijk. Dit basissysteem ondersteunt onze medewerkers in het efficiënter beheren van vastgoed, huurdersadministratie en financiële processen.
- **Verbeterde telefooncentrale:** de afdeling BIT implementeerde een nieuwe telefooncentrale. Deze verbetering draagt niet alleen bij aan een betere bereikbaarheid voor onze huurders, maar integreert ook naadloos met andere IT-systemen. Dat versterkt de samenwerking tussen afdelingen.
- **Digital twin:** Staedion werkte verder aan de ontwikkeling van een digital twin. Dit virtuele model van ons vastgoed stelt ons in staat om

onderhoudswerkzaamheden te simuleren en optimaliseren. Dit helpt ons bij een efficiëntere en duurzamere aanpak.

- **Innovatielab ZW - binnentuinenchallenge:** Via het innovatielab in Den Haag Zuidwest zijn vernieuwende oplossingen bedacht en getest om de kwaliteit van binnentuinen te verbeteren. Dit vergroot de leefbaarheid in onze wijken.
- **Friendscontracten:** dit nieuwe type huurcontract stimuleert sociale cohesie en helpt mensen uit dezelfde sociale netwerken samen te wonen in onze woningen.
- **Circulariteit:** Staedion heeft een start gemaakt met meerdere pilotprojecten op het gebied van circulariteit. Het gaat om hergebruik van materialen bij renovaties en nieuwbouw, wat onze impact op het milieu vermindert.

3.6 Aedes-benchmark

Leren van andere corporaties

Staedion levert elk jaar informatie aan voor de benchmark van Aedes, net als bijna alle woningcorporaties in Nederland. Met deze deelname willen we leren van andere corporaties. Door bij hen een kijkje in de keuken te nemen, ontdekken we waar we kunnen verbeteren op de onderwerpen huurdersoordeel, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering en duurzaamheid.

Bij elk van deze vier onderwerpen wordt de score uitgedrukt met een letter:

- **A** betekent een hogere score dan het branchegemiddelde,
- **B** staat voor een vergelijkbare score met het branchegemiddelde,
- **C** geeft aan dat de score lager is dan het branchegemiddelde¹.

¹ N.B. veel van de gegevens in de Aedes-benchmark 2024 zijn afkomstig uit kalenderjaar 2023. De benchmark loopt dus altijd iets achter op de actuele stand van zaken.

Score Staedion in lijn met XL-corporaties

Dit jaar vergeleken we de scores van Staedion met het gemiddelde van de hele sector en met de XL-corporaties. We kiezen deze XL-groep omdat hun opgaven overeenkomen met die van Staedion.

Net als vorig jaar behaalt Staedion op alle vier de prestatievelden een B. Dit betekent dat onze score vergelijkbaar is met het branchegemiddelde en in lijn ligt met de gemiddelde score van de XL-corporaties. Op het prestatieveld huurdersoordeel scoort Staedion echter opvallend goed: we halen een 8,0 op de deelscore 'nieuwe huurders' en een 7,6 op 'vertrokken huurders'. Beide scores liggen hoger dan het gemiddelde van de sector en van de XL-corporaties.

Scores op de verschillende prestatievelden

De Aedes-benchmark van dit jaar laat zien dat onze duidelijke focus uit het ondernemingsplan 2022–2026 zijn vruchten afwerpt. Onze doelen, zoals het vergroten van het woningaanbod en het versterken van de leefbaarheid en veerkracht van wijken, vertalen zich in prestaties op andere gebieden: klanttevredenheid, duurzaamheid, bedrijfslasten en onderhoud. Staedion behaalt op deze prestatievelden vergelijkbare scores met de sector en het gemiddelde van de XL-corporaties.

Slechts 6 van de 258 deelnemende corporaties scoren op deze prestatievelden een A. Dit zijn vooral kleinere corporaties buiten de Randstad, met een andere opgave en een voorraad die grotendeels uit eengezinswoningen bestaat.

Bij het onderwerp nieuwbouw zien we dat alle corporaties samen in 2023 16.669 woongelegenheden realiseerden. Hoewel dit meer is dan in 2022, blijft het fors onder de ambitie. Bij het onderwerp leefbaarheid tonen de cijfers groeiende investeringen in de afgelopen drie jaar. In 2023 lag dit gemiddelde op € 160 per verhuurbare eenheid (vhe). De verwachting is dat deze investeringen de komende jaren verder zullen stijgen.

Leerpunten

Op basis van de benchmark signaleren we specifieke leerpunten waarmee we onze prestaties als corporatie kunnen verbeteren. Zoals het nagaan hoe het sommige van de XL-corporaties lukt om hun bedrijfslasten en instandhoudingskosten per verhuureenheid lager te houden dan die van Staedion. Deze punten hebben onze volle aandacht.

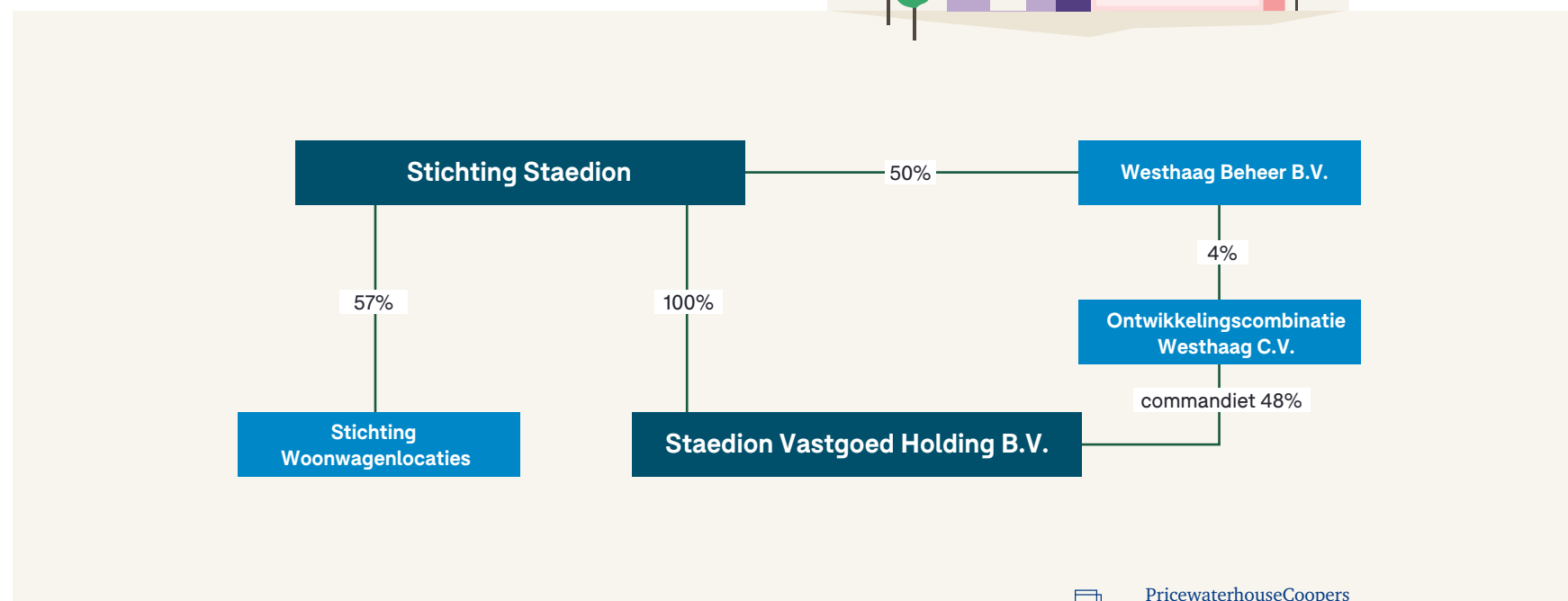
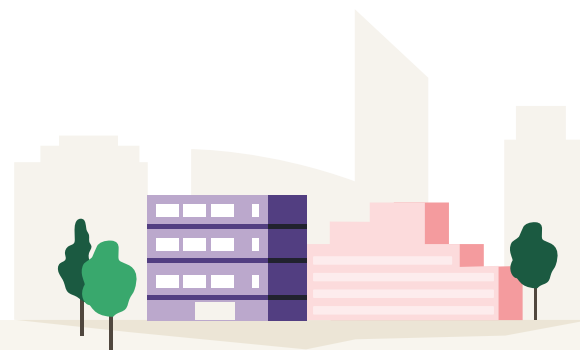


3.7 Verbindingen

Staedion kent een verbindingsstructuur met een aantal verbonden ondernemingen. We vereenvoudigden deze structuur in de afgelopen jaren zoveel mogelijk. Onderstaand overzicht geeft de structuur weer van alle verbonden ondernemingen van Staedion eind 2024. De percentages in het schema geven weer voor hoeveel procent de ene entiteit een aandeel heeft in de ander.

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

Verbindingsstructuur Stichting Staedion

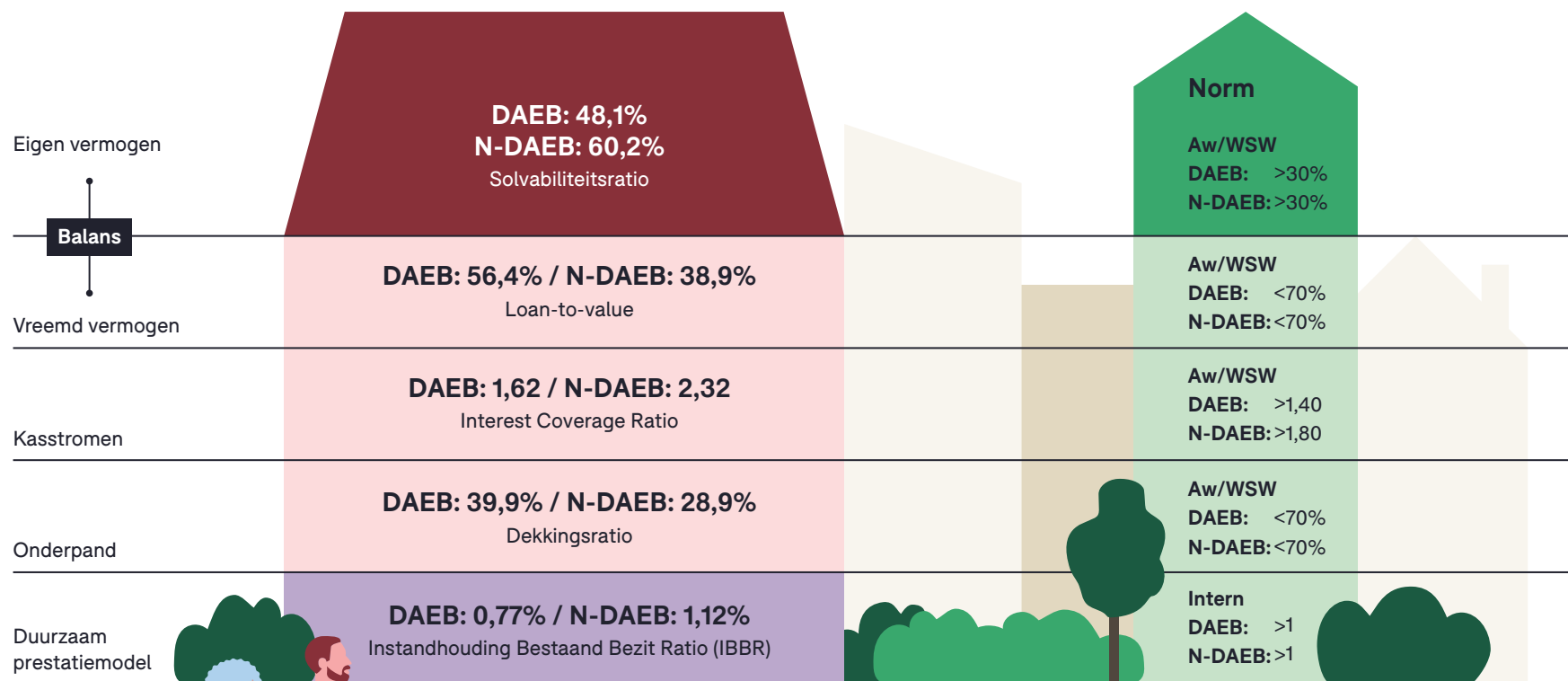


4

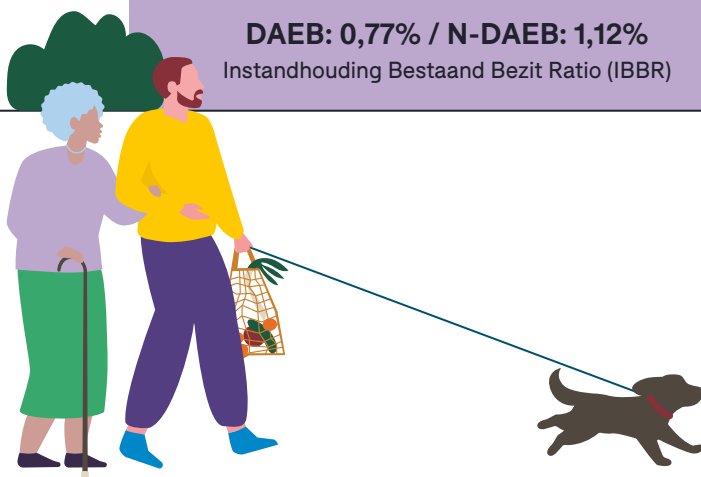
Financieel gezonde organisatie



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



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



Financieel ultimo 2024

Huuropbrengsten in miljoenen (2023: € 273,9 miljoen)	€ 286,6
Huurderving (2023: 1,6%)	1,8%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2023: € 69,6 miljoen)	€ 42,6
Leningenportefeuille in miljoenen (2023: € 2.125 miljoen)	€ 2.251
Gemiddeld rentepercentage (2023: 2,8%)	3,0%
Eigen vermogen in miljoenen (2023: € 3.999 miljoen)	€ 4.502
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2023: € 6.089 miljoen)	€ 6.638
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2023: -1,6%)	9%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2023: -€ 331 miljoen)	€ 476
Beleidswaarde in miljoenen (2023: € 3.595 miljoen)	€ 4.292

4.1 Financiële strategie

Verantwoord investeren

We zijn een financieel gezonde organisatie en hebben afgelopen jaar in regio Haaglanden veel bijgedragen aan betaalbaar, beschikbaar en duurzaam wonen. Dit deden we onder andere door passend toe te wijzen, nieuwe woningen te bouwen, zonnepanelen te plaatsen en energielabels E, F en G te verbeteren. We voelen ons verantwoordelijk voor al onze huurders en medewerkers en willen ook op lange termijn financieel gezond blijven. Daarom werken we aan een duurzaam prestatie-model (DPM). Met dit model zorgen we ervoor dat onze inkomsten en uitgaven in balans komen, zodat we ook in de toekomst maximaal maatschappelijk kunnen presteren. We streven ernaar om vanaf 2029 een DPM te hebben waarbij inkomsten en uitgaven in evenwicht zijn. Dit doen we onder andere door scherper te zijn op kosten en investeringen en opbrengsten te optimaliseren waar mogelijk (onder andere via het meerjarenhuurbeleid).

Meerjarenraming 2025-2034

In november 2024 stelde de RvC de meerjarenraming 2025-2034 vast. Onze volkshuisvestelijke opgave en strengere duurzaamheidseisen vragen om meer investeringen. We kunnen dit niet volledig bekostigen uit onze operationele activiteiten. Daarom verwacht Staedion de komende jaren aanvullende externe financiering nodig te hebben.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt jaarlijks op basis van onze begrotingscijfers hoeveel we geborgd kunnen lenen (het borgingsplafond). Op dit moment zijn er geen belemmeringen voor het aantrekken van de benodigde financiering. We verwachten echter dat we in 2032 het huidige maximale borgingsplafond van € 3,5 miljard bereiken. Door toe te werken naar een duurzaam prestatie-model, zorgen we ervoor dat we het bereiken van dit plafond naar later verschuiven. Het lijkt er overigens op dat het borgingsplafond zal worden uitgebreid.

4.2 Financiële ratio's

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW beoordelen woningcorporaties jaarlijks op basis van hun gezamenlijke beoordelingskader. Ze kijken naar de financiële continuïteit, het bedrijfsmodel en de effectiviteit van governance en organisatie. Bij de financiële beoordeling onderzoeken ze of een corporatie op korte en lange termijn haar bezit kan behouden en haar maatschappelijke taak kan uitvoeren.

Financiële continuïteit

De beoordeling van financiële continuïteit richt zich op:

- **Liquiditeit (ICR):** hoe goed Staedion op korte en middellange termijn genoeg kasstromen genereert om aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Staedion hanteert daarnaast een eigen ratio, de IBBR (Instandhouding Bestaand Bezit Ratio).
- **Vermogen (LTV en solvabiliteit):** In hoeverre Staedion nu en in de toekomst voldoende vermogen heeft om haar huidige verplichtingen en mogelijke risico's op te vangen.

Discontinuïteit

De beoordeling van discontinuïteit kijkt naar:

- **Onderpand (dekkingsratio en onderpandratio):** De mate waarin de waarde van het onderpand voldoende is om bij (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen.

Beleidswaarde

Begin 2024 verscheen in het 'Handboek waarden marktwaarde' een nieuwe systematiek voor het bepalen van de beleidswaarde. Aw en WSW herijkten de grenswaarden voor de LTV en solvabiliteit op basis van deze systematiek.

De nieuwe grenswaarden zijn:

- **LTV DAEB, niet-DAEB en enkelvoudig:** maximaal 70%
- **Solvabiliteit DAEB, niet-DAEB en enkelvoudig:** minimaal 30%

De overige grenswaarden voor financiële ratio's blijven ongewijzigd.

Duurzaam prestatie-model

De Woningwet vereist dat zowel het DAEB-bedrijf als het niet-DAEB-bedrijf van een woningcorporatie zelfstandig financieel gezond en levensvatbaar zijn. De toezichthouder verlangt daarom een meerjarenbegroting van minimaal vijf jaar, tot en met 2029. In deze periode voldoet Staedion aan deze eis. Daarna, vanaf 2030, voldoet de Loan to Value (LTV) van de DAEB-tak echter niet meer aan de norm. De solvabiliteit zakt vanaf 2031 onder de grenswaarde, en de Interest Coverage Ratio (ICR) volgt vanaf 2032. Dit maakt het noodzakelijk om een duurzaam prestatie-model te ontwikkelen.

Om dit te realiseren, sturen we intern op de IBBR (instandhouding bestaand bezit ratio). De IBBR laat zien in hoeverre we het onderhoud en de verbetering van ons vastgoed kunnen financieren uit de exploitatie-inkomsten. In 2024 onderzochten we mogelijkheden om de IBBR op lange termijn structureel boven de 1 te houden. Zo willen we minder afhankelijk worden van externe factoren. In het onderzoek keken we onder andere naar de kosten voor onderhoud, verduurzaming, subsidies, bedrijfslasten, nieuwbouw en verkopen.

Voor 2025 is ons doel om de resultaten van dit onderzoek om te zetten in een concreet plan van aanpak. Dit plan bevat scenario's waarmee we stap voor stap kunnen toewerken naar een duurzaam prestatie-model.

In 2024 komt de IBBR voor heel Staedion uit op 0,81, terwijl we 0,77 hadden begroot. De realisatie ligt hiermee redelijk in lijn met de begroting. De afwijking wordt enerzijds veroorzaakt door hogere uitgaven voor de vennootschapsbelasting wat een drukkend effect heeft op de IBBR en anderzijds lagere uitgaven aan verbeteringen van ons woningbezit wat een positief effect heeft op de IBBR. De hogere uitgaven aan de vennootschapsbelasting wordt veroorzaakt doordat in 2024 zowel de voorlopige aanslag over 2023 als de voorlopige aanslag over 2024 is betaald. De lagere verbeteruitgaven worden veroorzaakt door vertragingen op renovatieprojecten.

Een volledig overzicht van alle ratio's van 2024 is opgenomen bij de kerncijfers aan het begin van dit bestuursverslag. Alle ratio's blijven ruim binnen de grenswaarden van het Aw en het WSW waaruit blijkt dat Staedion een financieel gezonde organisatie is.

De ontwikkeling van de financiële ratio's voor de periode 2025-2034 staat in de onderstaande tabel.

Financieel kader o.b.v. normen AW/WSW		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
DAEB-tak											
ICR	>1,4	1,70	1,73	1,63	1,48	1,40	1,42	1,41	1,32	1,33	1,26
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<70,0%	57,0%	60,4%	63,4%	67,0%	69,6%	71,1%	75,5%	78,5%	80,8%	83,0%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>30,0%	45,4%	43,5%	42,2%	41,0%	38,0%	34,8%	32,7%	29,9%	26,6%	26,2%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	63,6%	62,8%	62,3%	61,6%	60,2%	58,8%	57,8%	56,3%	55,0%	55,1%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	34,8%	37,1%	38,7%	40,3%	41,3%	41,9%	44,0%	45,5%	46,5%	47,5%
IBBR	>1	0,64	0,63	0,69	0,80	0,84	0,84	0,67	0,72	0,64	0,63
Borgingsplafond	<3,5 miljard	2,30	2,41	2,58	2,74	2,90	3,07	3,30	3,51	3,76	3,91
Niet-DAEB-tak											
ICR	>1,8	2,09	2,14	2,04	2,01	1,98	1,94	1,92	1,86	1,86	1,82
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<70,0%	37,2%	36,6%	37,9%	40,1%	39,7%	39,8%	39,1%	39,2%	39,8%	38,9%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>30,0%	58,2%	57,2%	55,3%	54,8%	53,8%	53,1%	53,6%	54,2%	54,9%	55,8%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	60,1%	59,6%	58,0%	57,7%	57,1%	56,9%	57,6%	58,5%	59,5%	60,7%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	35,8%	35,8%	37,0%	38,9%	38,2%	38,0%	37,0%	36,7%	36,9%	35,8%
IBBR	>1	2,29	2,11	2,25	2,37	2,40	2,33	2,18	2,23	2,06	2,14
Totaal											
ICR	>1,4	1,77	1,80	1,70	1,57	1,50	1,51	1,50	1,41	1,42	1,35
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	<70,0%	52,3%	54,8%	57,2%	60,5%	62,0%	63,2%	66,3%	68,7%	70,7%	72,0%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>30,0%	43,3%	40,6%	39,0%	37,7%	34,8%	31,7%	29,9%	27,4%	24,3%	24,0%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	61,6%	60,1%	59,2%	58,4%	56,8%	55,4%	54,5%	53,2%	52,0%	52,2%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	35,0%	36,9%	38,4%	40,1%	40,7%	41,2%	42,7%	43,9%	44,9%	45,5%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	<70,0%	40,0%	40,5%	41,6%	43,0%	43,1%	43,3%	45,2%	46,7%	47,4%	48,2%
IBBR	>1	0,73	0,73	0,79	0,93	0,98	0,97	0,79	0,84	0,75	0,74

4.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

De financieringsstrategie, het treasurystatuut en het reglement financieel beleid en beheer vormen de belangrijkste kaders voor het beheer van Staedions financiële middelen, posities en risico's. Deze kaders worden jaarlijks uitgewerkt in een treasuryjaarplan. In 2024 zijn de financieringsstrategie en het treasurystatuut geactualiseerd.

De treasurer voert transacties uit op basis van goedgekeurde voorstellen van de directeur Financiën, Bedrijfsvoering & ICT. Over deze transacties legt de treasurer verantwoording af via transactieverslagen aan de directie en het bestuur.

Renterisico

Staedion loopt renterisico door renteherzieningen en aflossingen in de huidige leningenportefeuille en bij toekomstige investeringen. Een hogere rente zorgt direct voor hogere rentelasten. Om grote rentestijgingen op te vangen, spreidt Staedion de momenten van renteherziening en aflossing in haar leningenportefeuille. Staedion volgt hierbij de normen van het WSW. Volgens deze normen heeft Staedion een laag renterisico op de bestaande leningenportefeuille.

Renteswaps

Om renterisico's te beperken, heeft Staedion in het verleden rentederivaten afgesloten in de vorm van payer swaps. Deze swaps zijn gekoppeld aan leningen met dezelfde hoofdsom en looptijd, waardoor het risico volledig is afgedekt. In 2024 liepen twee swaps en bijbehorende leningen af. Daarnaast zette Staedion één swap van € 30 miljoen om in een vastrentende lening met dezelfde hoofdsom en looptijd, zodat een deel van het onderpand vrijviel.

Eind 2024 heeft Staedion nog zes payer swaps met looptijden die eindigen op verschillende momenten tussen oktober 2025 en juli 2061. Deze swaps hebben een totale hoofdsom van € 140 miljoen en zijn verdeeld over drie banken.

Marktwaarderisico derivaten

Bij ABN AMRO loopt Staedion een marktwaarderisico op de swaps door de verplichting tot onderpandstorting ('collateral') bij een negatieve marktwaarde. De maximale storting is contractueel vastgelegd op € 59,25 miljoen. Zelfs bij een rentedaling van meer dan 4% blijft deze grens buiten bereik. Staedion kan een dergelijke rentedaling ruim opvangen met de beschikbare middelen, waardoor de markt- en liquiditeitsrisico's van de derivaten beperkt blijven. Bij ING en BNG gelden geen verplichtingen tot onderpandstorting.

Hedgestrategie

Staedion gebruikt kostprijshedge-accounting op basis van individuele hedge-relaties. Dit houdt in dat elke swap gekoppeld is aan een variabele lening met dezelfde hoofdsom, rentevervaldatum en looptijd. Hierdoor was er in 2024 geen sprake van hedge-ineffectiviteit.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico van Staedion is beperkt. Naast de beschikbare liquiditeit eind 2024 heeft Staedion een rekening-courantfaciliteit van € 25 miljoen bij ING om incidentele tekorten op te vangen. Door een cashpool kan Staedion de totale liquiditeit van Stichting Staedion en Staedion Vastgoed Holding BV beheren, in plaats van voor elke entiteit apart.

Daarnaast is het liquiditeitsrisico op swaps gemaximeerd. Wekelijkse en maandelijkse prognoses maken eventuele liquiditeitsbehoeften tijdig zichtbaar. Hiermee houdt Staedion het liquiditeitsrisico beperkt en inzichtelijk. Voor snelle en voordelige financiering blijft Staedion echter afhankelijk van het borgingsstelsel via het WSW.

4.4 Fiscale toelichting bestuursverslag 2024

Fiscaliteit speelt een steeds grotere rol binnen Staedion, mede door de toenemende belastingdruk. In deze paragraaf lichten we de belangrijkste fiscale onderwerpen toe, zoals de beheersing van fiscale processen en risico's, en wijzigingen in wet- en regelgeving. De fiscale positie over 2024 en de belastingdruk worden toegelicht in paragraaf 45. Belastingen van de jaarrekening 2024.

4.4.1 Fiscaal statuut

Staedion heeft een fiscaal statuut opgesteld en vastgesteld. Dit statuut legt de kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten vast met betrekking tot de fiscale visie, het fiscale beleid, de fiscale processen en de organisatie- en informatie-structuur rondom fiscaliteit. Daarnaast biedt het duidelijkheid over de verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en verantwoording. Het fiscaal statuut moet worden gevolgd bij alle handelingen en processen waarbij fiscaliteit een rol speelt of kan spelen.

Het fiscaal statuut staat niet op zichzelf, maar moet in samenhang met de fiscale visie en het fiscale beleid worden beschouwd. Het beleid bepaalt wat Staedion wil bereiken, terwijl het statuut de kaders schept waarbinnen gehandeld moet worden. Het dient als beheers-, sturings-, beslis- en controle-instrument. Het statuut is geen statisch of allesomvattend document. Veranderingen in strategie, beleid, bedrijfsvoering of wetgeving kunnen aanleiding geven tot aanpassing.

4.4.2 Fiscale visie en strategie

Staedions fiscale visie sluit aan bij de bedrijfsvisie en stelt dat fiscaliteit een afgeleide is van de volkshuisvestelijke doelstelling. Binnen deze kaders wordt optimaal gebruikgemaakt van fiscale mogelijkheden in openheid naar de Belastingdienst. De gerealiseerde besparingen worden ingezet voor volkshuisvestelijke doelen.

Staedion onderbouwt fiscale standpunten met technische argumenten of feitelijke kwalificaties, zodat deze pleitbaar en verdedigbaar zijn. Het uitgangspunt is dat een pleitbaar standpunt minimaal 50% kans van slagen heeft en dat het belastingdossier een financiële impact heeft van ten minste € 250.000 (materialiteitsgrens). De fiscale strategie is gebaseerd op transparantie richting de fiscus, een adequaat beheersingssysteem en een langetermijnbenadering.

4.4.3 Fiscaal beleid

Het fiscale beleid vormt een integraal onderdeel van het algemene beleid van Staedion en is in lijn met de fiscale visie en strategie. De belangrijkste fiscale operationele doelstellingen zijn:

- Voldoen aan en waarborgen van fiscale verplichtingen
- Minimaliseren van fiscale risico's en signaleren van fiscale kansen
- Optimaliseren van implementatie, uitvoering en handhaving van fiscaliteit
- Inrichten van de organisatie om strategische fiscale keuzes te maken en hiernaar te handelen
- Waarborgen van voldoende fiscale kennis binnen de organisatie
- Herbeoordelen van fiscale uitgangspunten bij beleids- en wetgevingswijzigingen
- Streven naar het minimaliseren van fiscale lasten, binnen wettelijke kaders
- Controleren van de uitvoering van fiscale uitgangspunten
- Minimaal één keer per jaar overleg met de externe fiscaal adviseur

4.4.4 Fiscale organisatie en risicobeheersing

Binnen Staedion vindt besluitvorming over fiscaliteit of met fiscale raakvlakken plaats op verschillende niveaus en in diverse processen. Dit vereist een gestructureerde en verantwoorde aanpak. Daarom hanteren we een afwegingskader en een beslis kader.

Het afwegingskader richt zich op de totstandkoming van besluiten. Dit omvat een inventarisatie van de fiscale kwestie, de probleemstelling, mogelijke oplossingen en alternatieven, en de relevante overwegingen en criteria. Bij beslissingen met fiscale impact wegen we criteria als financiële, organisatorische en maatschappelijke impact, transparantie en duurzaamheidsambitie mee. We volgen hierbij richtlijnen zoals zorgvuldige formulering en vastlegging, en het inwinnen van extern advies indien nodig.

Bij beslissingen waarin Staedion binnen de wet- en regelgeving een standpunt kan innemen, worden de afwegingscriteria gewogen en gewaardeerd. Dit leidt tot een onderbouwde standpuntbepaling. Beslissingen die fiscale gevolgen hebben voor het bestuur en/of de RvC, met name in het kader van de Wet normering topinkomens (WNT) en de integrale werkgeversrol, worden altijd voorzien van extern fiscaal advies.

Verskillende operationele activiteiten binnen Staedion hebben een fiscale component of kunnen die in de toekomst krijgen. Het is daarom essentieel om hier goed inzicht in te hebben. Per proces wordt in kaart gebracht welke fiscale kwesties spelen, welke procedures gevolgd moeten worden, wie verantwoordelijk is en hoe vastlegging en controle plaatsvinden. Staedion heeft deze fiscale aandachtspunten geborgd in de processen rondom diverse fiscale aangiften.

De organisatiestructuur is zo ingericht dat duidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is en welke bevoegdheden daarbij horen. In het fiscaal statuut is vastgelegd hoe deze verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verdeeld.



4.4.5 Horizontaal toezicht en relatie met de Belastingdienst

Bij horizontaal toezicht is een goede samenwerking tussen de belastingplichtige en de Belastingdienst essentieel. Dit betekent dat er duidelijke afspraken worden gemaakt met alle betrokken partijen in het proces van fiscale aangiften. Deze afspraken worden vastgelegd in een individueel convenant horizontaal toezicht, gebaseerd op transparantie, begrip en wederzijds vertrouwen. Het doel is om voldoende aandacht te hebben voor fiscale beheersing binnen de organisatie (tax control framework).

Staedion heeft geen individueel convenant horizontaal toezicht met de Belastingdienst afgesloten en beschikt niet over een tax control framework. Dit sluit echter niet uit dat dit in de toekomst kan veranderen of verplicht wordt gesteld. In de praktijk handelt Staedion al volgens de uitgangspunten van een convenant: fiscale kwesties met grote financiële impact worden eerlijk en transparant afgestemd met de Belastingdienst voordat ze in een fiscale aangifte worden opgenomen.

Staedion heeft regelmatig overleg met haar klantcoördinator bij de Belastingdienst om actuele ontwikkelingen en de status van fiscale dossiers te bespreken. De communicatie is informeel en transparant, wat door de Belastingdienst wordt gewaardeerd.

Belangrijke fiscale onderwerpen met een groot financieel belang worden vooraf afgestemd met de Belastingdienst om zekerheid te verkrijgen en discussies achteraf te voorkomen. De samenwerking verloopt goed en er lopen momenteel geen geschillen of onderzoeken. Staedion is op dit moment in vooroverleg met de Belastingdienst over de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening in de aangifte vennootschapsbelasting 2018.

4.4.6 Opzegging vaststellingsovereenkomst (VSO 2) vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2008 valt Staedion met al haar activiteiten onder de vennootschapsbelasting. Voorheen gold dit alleen voor commerciële activiteiten. Staedion heeft de VSO 2 ondertekend, een afspraak met de Belastingdienst over de fiscale behandeling. De VSO 2 had een looptijd tot en met 31 december 2012 en werd daarna jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december opzegde.

De Belastingdienst heeft per brief laten weten dat de VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd. Staedion ontving deze brief op 10 november 2022 per aangetekende post. Een groot deel van de bepalingen uit VSO 2 betrof de vaststelling van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 en is niet meer relevant voor de boekjaren vanaf 2023. Sommige bepalingen blijven echter van belang.

Tot op heden heeft Staedion nog geen (financiële) gevolgen ondervonden van de opzegging van de VSO 2, omdat er over veel onderwerpen nog afstemming met de Belastingdienst plaatsvindt.

4.4.7 Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)

Per 31 december 2023 is de 'Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)' ingegaan. Deze wet heeft gevolgen voor de verwerking en toelichting van nieuwe belastingregels voor rechtspersonen die onderdeel zijn van een grote groep met een (geconsolideerde) groepsomzet van ten minste € 750 miljoen. De 'Pillar 2'-belastingregels zorgen ervoor dat grote ondernemingen, zowel multinationals als Nederlandse groepen, een minimumtarief van 15% belasting betalen over hun inkomsten in de jurisdicties waar zij actief zijn.

Staedion had in de boekjaren 2020 en 2021 een groepsomzet in Nederland – inclusief waardeveranderingen – van meer dan € 750 miljoen en valt daarmee

onder de reikwijdte van de 'Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)'. De eventueel aanvullende belasting die Staedion verschuldigd zou zijn, wordt in de eerste vijf boekjaren tot nul teruggebracht, vanaf de eerste dag van het fiscale jaar waarin Staedion binnen het toepassingsgebied van deze richtlijn valt. Dit is vastgelegd in artikel 14.2 van de 'Wet minimumbelasting 2024', dat aansluit bij artikel 49 van de EU-richtlijn voor Pijler 2.

4.4.8 Nieuw btw-vastgoedbesluit

Het vastgoedbesluit uit 2013 is gewijzigd en op 1 januari 2024 in werking getreden. Dit besluit bepaalt hoe moet worden omgegaan met omzetbelasting (en soms overdrachtsbelasting) bij onroerende zaken. Door de invoering van het nieuwe vastgoedbesluit zijn in 2024 aanzienlijke administratieve inspanningen verricht om de noodzakelijke aanpassingen in de administratieve systemen door te voeren.

In het oude vastgoedbesluit was de hoofdregel dat servicekosten meestal betrekking hebben op voorzieningen die opgaan in de huur en daarom vrijgesteld van btw aan huurders in rekening moesten worden gebracht. In het nieuwe vastgoedbesluit is deze benadering grotendeels gewijzigd. Het uitgangspunt is nu of de huurder zelf een leverancier kan kiezen en/of kan bepalen in welke mate hij goederen of diensten afneemt. Servicekosten en nutsvoorzieningen waarbij de individuele bewoner invloed heeft op het gebruik, moeten daarom voortaan met btw aan huurders in rekening worden gebracht.

Daarnaast wordt in het nieuwe vastgoedbesluit de verhuur van zonnepanelen expliciet genoemd als een bijkomende dienst die opgaat in de verhuur en vanaf 1 januari 2024 is vrijgesteld van btw. Voor zonnepanelen die vóór 2023 zijn geplaatst, geldt een overgangsregeling. Omdat de aanschaf en installatie van zonnepanelen sinds 2023 tegen 0% btw belast zijn, blijft voor eerder geplaatste zonnepanelen gedurende de resterende herzieningstermijn de oude regeling van toepassing, waarbij de verhuur nog met btw wordt belast.

4.5 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is eind 2024 gewaardeerd op € 6.638 miljoen (2023: € 6.089 miljoen). Daarvan is het DAEB-vastgoed in exploitatie gewaardeerd op € 5.628 miljoen en het niet-DAEB-vastgoed op € 1.010 miljoen. De ontwikkeling van de marktwaarde is te verdelen in de volgende categorieën:

- **Voorraadmutaties:** deze worden veroorzaakt door nieuwopleveringen, aankopen en sloopactiviteiten in 2024. Per saldo stijgt de marktwaarde met € 24 miljoen.
- **Vastgoedgegevens:** hieronder vallen onder andere het achterstallig onderhoud, de gestegen contracturen en de hogere WOZ-waarde. In totaal heeft dit een positief effect van € 163 miljoen op de marktwaarde. Het effect van de gestegen contracturen bedraagt € 158 miljoen.
- **Marktontwikkelingen:** dit betreft onder andere prijsstijgingen en disconteringsvoeten. Het totale effect van de marktontwikkelingen is een stijging van de marktwaarde met € 341 miljoen. De belangrijkste ontwikkelingen zijn de gestegen leegwaardes en disconteringsvoeten. Door de hogere leegwaardes is de marktwaarde met € 468 miljoen gestegen, een toename van 8% ten opzichte van vorig jaar. De gestegen disconteringsvoeten zorgden voor een daling van € 196 miljoen, oftewel 3% ten opzichte van vorig jaar.
- **Methodische wijzigingen:** dit zijn wijzigingen in het *Handboek Marktwaardering 2024* ten opzichte van 2023. De belangrijkste wijzigingen zijn de aangepaste overdrachtsbelasting vanaf 2026 naar 8% en de toevoeging van middenhuur. Het totale effect hiervan is een stijging van € 21 miljoen in de marktwaarde.

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

Ontwikkeling van de marktwaarde in 2024

Bedragen x € 1 mln.

Marktwaarde ultimo 2023	6.089
Voorraadmutaties	24
Vastgoedgegevens	163
Methodische wijzigingen	21
Marktontwikkelingen	341
Marktwaarde ultimo 2024	6.638



4.6 Ontwikkeling beleidswaarde

De beleidswaarde speelt een belangrijke rol binnen het toezicht, het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW en de risicobeoordeling door het WSW. De beleidswaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat, gecorrigeerd voor het feit dat Staedion haar bezit sociaal exploiteert in plaats van volledig marktconform.

Eind 2024 is de beleidswaarde bepaald op een totaal van € 4.292 miljoen (2023: € 3.595 miljoen), een stijging van 19%. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aangepaste berekeningsmethode in 2024. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- de voorgeschreven lagere disconteringsvoet in plaats van de disconteringsvoet uit de marktwaarde;
- de aanpassing van de rekenhorizon naar 60 jaar;
- het verplicht uitfaseren van de E-, F- en G-labels in de waardering.

Het totale effect van deze methodische wijzigingen is een stijging van € 807 miljoen.

Daarnaast dragen gewijzigde vastgoed gegevens, voorraadmutaties en marktontwikkelingen samen bij aan een stijging van € 245 miljoen. Daartegenover zorgen de gestegen beleidshuren, onderhouds- en beheerlasten voor een daling van € 355 miljoen in de beleidswaarde.

Verskil marktwaarde en beleidswaarde

Het bestuur van Staedion heeft een schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting sluit aan bij het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat. Dit verschil bedraagt € 2,3 miljard. De onderliggende componenten zijn opgenomen in de volgende tabel.

Vergelijking marktwaarde 2024 versus beleidswaarde 2024 Staedion enkelvoudig

Bedragen in miljoenen

Marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2024		€ 6.638
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.	-€ 127
Betaalbaarheid	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling.	-€ 1.525
Totaal		-€ 1.652
Marktwaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming		€ 4.986
Bedrijfsmatige bestemming		
Kwaliteit	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd.	-€ 1.357
Beheer	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheernorm wordt gehanteerd.	-€ 268
Totaal		-€ 1.625
Disconteringsvoet	In deze stap wordt de disconteringsvoet uit de marktwaarde vervangen door een lagere voorgeschreven disconteringsvoet.	€ 931
Beleidswaarde ultimo 2024		€4.292

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 4.292 miljoen (2023: € 3.595 miljoen). De belangrijkste ontwikkeling ten opzichte van 2023 heeft zich voorgedaan in de stap *beschikbaarheid* en *disconteringsvoet*. De aangepaste berekeningswijze heeft een negatief effect op *beschikbaarheid* door de verlenging van de horizon naar 60 jaar, maar een positief effect door de lagere *disconteringsvoet* ten opzichte van de marktwaarde.



4.7 Financiële jaarresultaten

Resultaat

Het nettoresultaat is in 2024 € 503 miljoen positief, een sterke stijging ten opzichte van 2023 (€ 385 miljoen negatief). Deze stijging komt vooral door de ongerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 476 miljoen positief (2023: € 331 miljoen negatief).

Operationeel resultaat

Het resultaat vóór belastingen, exclusief waardeveranderingen, is € 65,3 miljoen (2023: € 77,1 miljoen). De huuropbrengsten stegen in 2024 met € 12,7 miljoen (4,6%) naar € 286,6 miljoen.

De onderhoudslasten kwamen uit op € 105,2 miljoen (2023: € 86,6 miljoen).

Deze stijging komt vooral door hogere kosten voor planmatig onderhoud (+ € 10,0 miljoen) en reparatie- en klachtenonderhoud (+ € 6,4 miljoen).

De kosten voor leefbaarheid stegen naar € 13,8 miljoen (2023: € 12,8 miljoen), door het uitvoeren van meer leefbaarheidsprojecten in lijn met onze leefbaarheidsstrategie.

De loonkostenstegen met € 5,0 miljoen naar € 37,9 miljoen (2023: € 32,9 miljoen). Dit komt door een groei van 6,3% in het aantal fte en door een cao-loonsverhoging van 10% en de introductie van een eindejaarsuitkering van 2%.

Leningen en rentelasten

In 2024 sloten we € 396 miljoen aan nieuwe leningen af, waarvan € 65 miljoen commerciële financiering. De gemiddelde rente op deze nieuwe leningen bedroeg 3,2%, hoger dan het gemiddelde rentepercentage per 31-12-2023 (2,83%). Hierdoor steeg het gemiddelde rentepercentage met 12 basispunten (van 2,83% in 2023 naar 2,95% in 2024). De leningenportefeuille groeide met ongeveer € 247 miljoen, wat de rentelasten verhoogde met € 8,1 miljoen naar € 63,5 miljoen.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is in 2024 met € 503 miljoen naar € 4.502 miljoen (2023: € 3.999 miljoen), als gevolg van het positieve resultaat. Voor meer details verwijzen we naar de jaarrekening.

Subsidies

Sinds 2023 heeft Staedion een interne subsidiecoördinator. Deze werkt samen met diverse afdelingen om optimaal gebruik te maken van subsidies bij het behalen van onze volkshuisvestelijke doelen. Dit kunnen directe of indirecte financiële bijdragen zijn van gemeente, provincie, het Rijk of andere instanties, maar ook fiscale voordelen of legeskortingen. In 2024 ontving Staedion voor €3,8 miljoen aan subsidies. Dit helpt om de onrendabele top van projecten te verkleinen en de doelen uit het ondernemingsplan te realiseren.

4.8 Blik vooruit

Staedion zet zich volop in om haar ambities de komende jaren waar te maken.

We dragen bij aan de beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van woningen in onze regio. Voor de komende vijf jaar blijven onze financiële ratio's binnen de grenswaarden van WSW en Aw, wat onze financiële continuïteit garandeert.

We voelen ons verantwoordelijk om ook op lange termijn financieel gezond te blijven voor onze huurders en medewerkers. De volkshuisvestelijke opgave in ons werkgebied is echter groot en overstijgt onze beschikbare middelen. In het komende jaar stelt Staedion daarom een concreet stappenplan op om stap voor stap een duurzaam prestatieplan te realiseren.



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

5

Goed bestuur



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



Binnen Staedion sturen we beleid en uitvoering aan met aandacht voor governance, risicomanagement en compliance (GRC).

Governance staat voor het goed besturen van de organisatie.

Risk gaat over het proactief beheersen van risico's, waarbij we ook kansen benutten. Compliance zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving. Met deze drie pijlers realiseren we onze doelstellingen op een beheerste en gecontroleerde wijze en voorkomen we verrassingen.

5.1 GRC-team en GRC-framework

Sinds 2021 heeft Staedion een GRC-team. Dit team verbindt de afdelingen Juridische Zaken, Risk management en Internal Audit. Zo werken we aan een geïntegreerde en uniforme aanpak van governance, risicomanagement en compliance. Met een groeimodel verbetert en borgt het team deze processen.

Staedion heeft daarnaast een GRC-framework opgesteld. Dit model fungeert als integraal kader voor bestuur en management. Het framework bevat vastgelegde afspraken en handelwijzen, uit statuten en reglementen. Het vormt het fundament voor sturing, beheersing en verantwoording. Zo realiseren we onze doelstellingen, blijven we voldoen aan wet- en regelgeving en vervullen we onze maatschappelijke taak. De Plan-Do-Check-Act-cyclus² (PDCA) staat centraal in dit framework en zorgt voor een praktische toepassing van de Governancecode Woningcorporaties.

² De PDCA-verbetercyclus is een filosofie om via continue verbetering op steeds efficiëntere, effectievere en beheerste wijze je organisatie in te richten.

Jaarlijks actualiseren we onze planning & control-cyclus (P&C-cyclus). Daarin staan alle activiteiten weergegeven rondom rapportages, begrotingen en governance-documenten. De GRC-onderwerpen worden in deze cyclus verwerkt om de actualiteit en relevantie te waarborgen.

5.2 Corporate governance

Corporate governance binnen Staedion draait om het efficiënt en effectief behalen van doelstellingen en het afleggen van verantwoording aan belanghebbenden. Het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor goede governance.

Als woningcorporatie met een maatschappelijke rol hecht Staedion aan transparant bestuur, degelijk toezicht en verantwoording naar alle belanghebbenden. We opereren in het publieke domein en streven naar een integere, transparante en verantwoorde bedrijfsvoering. Dit gebeurt onder toezicht van de RvC en in samenwerking met de ondernemingsraad en Huurdersvereniging Staedion (HVS).

Onze governance wordt ondersteund door statuten, reglementen, codes en control-frameworks. We onderschrijven de Aedes-code en passen de Governancecode Woningcorporaties 2025 volledig toe.

In 2024 zijn de volgende GRC-thema's behandeld door het directieteam en de RvC:

- Toetsingskader verbindingen
- Reglement auditcommissie en commissie Bestuur & Organisatie RvC
- GRC-rapportages, inclusief rapporten van de internal auditor
- Beoordelings- en afwegingskader voor investeringen
- Klokkenluidersregeling
- Integriteitscode
- Treasurystatuut
- Financieringsstrategie

5.2.1 Bestuur

Verantwoordelijkheden van het bestuur

De bestuursvoorzitter geeft leiding aan Stichting Staedion. Het bestuur van Staedion was tot mei 2025 eenhoofdig in de persoon van de heer G.J. van Herk en werkt samen met een integraal directieteam. We sturen vanuit één duidelijke koers: één plan, één aanpak, één Staedion. Deze aanpak is gebaseerd op onze gezamenlijke visie en het ondernemingsplan, met een focus op de maatschappelijke opgaven in ons werkgebied.

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor de prestaties van de gehele organisatie. Samen met het directieteam bepaalt en realiseert het bestuur de strategische koers. De verantwoordelijkheden van het bestuur omvatten:

- Het waarmaken van de missie en maatschappelijke prestaties.
- Het realiseren van de strategische doelen en de strategische positie van Staedion.
- Het waarborgen van de identiteit en (financiële) continuïteit van Staedion.
- Het vaststellen van uitgangspunten voor de organisatiestructuur, naleving van wet- en regelgeving, en het personeels- en beloningsbeleid.
- Het inrichten van een effectief intern risicobeheersings- en controlesysteem.

Binnen het directieteam benut het bestuur de kracht van countervailing power (tegenkracht) om tot weloverwogen en gedragen besluiten te komen.

Wijziging bestuursmodel

In 2024 vond een herijking plaats van het bestuursmodel. Zowel de bestuurder als de RvC hebben ieder een evaluatie uitgevoerd. Bij de start van het werken met één bestuurder in 2021 spraken de RvC en de bestuurder af dit model periodiek te evalueren. In dat kader hebben zij de afgelopen jaren regelmatig overleg gevoerd.

Op basis van de gezamenlijke evaluatie heeft de RvC eind 2024 besloten over te stappen op een tweehoofdig bestuursmodel, bestaande uit een Chief Executive Officer (CEO) en een Chief Financial Officer (CFO). Hiermee wordt op bestuursniveau een goed evenwicht gerealiseerd tussen de maatschappelijke en de beheersmatige verantwoordelijkheid. Dit sluit tevens aan bij aandachtspunten

van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De RvC hecht eraan dit besluit voortvarend te implementeren.

Samenstelling bestuur

In het tweede kwartaal van 2025 liep de bestuurstermijn van de bestuursvoorzitter af. Na een zorgvuldige evaluatie en in goed overleg tussen bestuursvoorzitter en RvC is in het eerste kwartaal van 2025 besloten om na afloop van de eerste zittingstermijn geen tweede termijn aan te gaan.

De RvC heeft ervoor gekozen om te starten met het aanstellen van een interim-CEO en een interim-CFO in het eerste kwartaal van 2025. Deze invulling kan dan bijdragen aan de verdere inrichting van een bestuursmodel met twee vaste bestuurders op termijn. Na een wervingsprocedure, positieve adviezen van de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging en positieve zienswijzen van de Aw zijn de heer J.J.M. Thielen per 12 mei 2025 en de heer D. Vrijmoet per 8 mei 2025 benoemd als interim-CEO respectievelijk interim-CFO.

Statuten en bestuurs- en directiestatuut

De statuten van Stichting Staedion en het bestuurs- en directiestatuut bepalen welke besluiten het bestuur en het directieteam mogen nemen, al dan niet met voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen (RvC). Het bestuurs- en directiestatuut biedt een kader voor de rolverdeling tussen het bestuur, de RvC, de auditcommissie, treasury, control en interne en externe medezeggenschap. Deze documenten voldoen aan de eisen uit onder andere het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet, de Wet op de ondernemingsraden, de Wet overleg huurder-verhuurder en de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen.

Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC en voorziet de RvC van alle benodigde informatie, waaronder inzicht in de interne controle en risicobeheersing. De statuten en het bestuurs- en directiestatuut zijn toegankelijk via de website van Staedion.

Nevenfuncties bestuursvoorzitter

Het bestuur van Staedion is over heel 2024 in handen van de heer G.J. van Herk. Hij bekleedt naast zijn functie als bestuursvoorzitter van Staedion de volgende nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht Transvorm, brancheorganisatie voor arbeidsmarkt Welzijn & Zorg Brabant
- lid van Sociaal Creatieve Raad (SCR), adviesorgaan ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
- lid Raad van Advies Stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- lid Economic Board the Hague
- lid NEPROM Bestuur
- gastdocent masterclasses Amsterdam School of Reals Estate

Nevenfunctie interim-bestuur

Nevenfuncties Jacques Thielen:

- DGA Thielco BV ten behoeve van advieswerkzaamheden
- voorzitter RvC Woonpunt tot 1 november 2026 (einde eerste termijn)
- voorzitter RvC Viverion tot 1 september 2025 (einde tweede termijn)

Nevenfuncties Daan Vrijmoet:

- Partner bij Finance Ideas³
- Penningmeester Het Straat Consulaat

³ De RvC heeft waarborgen tussen Staedion, Finance Ideas en Daan Vrijmoet getroffen om de schijn van belangen tegenstellingen tussen Staedion en Finance Ideas te voorkomen. Zie hiervoor de website van Staedion.

Geen tegenstrijdig belang

Bestuursbesluiten worden genomen zonder dat er sprake is van tegenstrijdige belangen. Het bestuur voert transacties en functies uit met zorg en verantwoordelijkheid, volledig in lijn met de visie en doelstellingen van Staedion. Dit versterkt de positie en de maatschappelijke taak van de organisatie.

Permanente educatie

Bij Staedion hechten we veel waarde aan de permanente educatie van het bestuur. Dit draagt bij aan een continue verbetering van het functioneren. Bestuurders van woningcorporaties die aangesloten zijn bij Aedes zijn sinds 1 januari 2015 verplicht om binnen een periode van drie jaar 108 PE-punten (permanente educatie) te behalen.

In 2024 behaalde de heer Van Herk 20 PE-punten. In overleg met de Raad van Commissarissen (RvC) is vastgesteld hoe de resterende verplichte punten worden gerealiseerd.

Bezoldiging bestuur

Informatie over de bezoldiging van het bestuur en de toepassing van de Wet normering topinkomens (WNT) in de publieke en semipublieke sector is opgenomen in de jaarrekening.

Verklaring bestuurder

Volgens de statuten van Staedion is het bestuur verantwoordelijk voor het jaarlijks opstellen van de jaarstukken. Deze bestaan uit het bestuursverslag, inclusief de jaarrekening. De stukken voldoen aan de voorschriften voor toegelaten instellingen zoals vastgelegd in de Woningwet.

De RvC geeft opdracht aan een door hen aangewezen accountant om de jaarstukken te controleren. Na ontvangst van de controleverklaring van de accountant kunnen het bestuur en de RvC de jaarstukken goedkeuren en vaststellen.

Het bestuur van Staedion verklaart hierbij dat:

- alle middelen van Staedion in 2024 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting
- de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, passiva en financiële positie van Staedion
- de aanvullende informatie in het bestuursverslag een getrouw beeld geeft van de situatie op 31 december 2024 en van de activiteiten in het boekjaar 2024, zoals opgenomen in de jaarrekening
- de belangrijkste risico's waarmee Staedion kan worden geconfronteerd, in het bestuursverslag zijn beschreven

Den Haag, 21 juli 2025

De heer J.J.M. Thielen
interim-bestuursvoorzitter Staedion

De heer D. Vrijmoet
interim-bestuurder Staedion

5.2.2 Directieteam

Samenstelling

Het directieteam van Staedion bestond in 2024 uit:

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

Vergaderingen

In 2024 heeft het directieteam van Staedion 26 reguliere vergaderingen gehouden. Daarnaast vonden er 16 thema-overleggen plaats.

De bestuursvoorzitter en alle leden van het directieteam, zoals hierboven genoemd, namen deel aan deze vergaderingen.



5.2.3 Externe controle en toezicht

Externe accountant

PwC is sinds boekjaar 2019 de controlerend accountant van Staedion. In 2024 evalueerden we de dienstverlening van PwC, conform bepaling 5.11 van de Governancecode woningcorporaties. De evaluatie beoordeelt de dienstverlening als overwegend neutraal tot goed. De resultaten zijn besproken met PwC, en er zijn constructieve afspraken gemaakt voor de voortzetting van de samenwerking. Daarnaast is de wettelijke termijn van Ton Vercammen als aftekenend partner in 2024 afgelopen. Staedion heeft meerdere gesprekken gevoerd met partners van PwC voor de opvolging. Hieruit is Robert Loesberg gekozen als de nieuw aftekenend partner van PwC voor de controle van boekjaar 2024 en verder. Deze keuze is gebaseerd op zijn sector kennis en ervaring met grootstedelijke corporaties in de Randstad.

Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Staedion staat onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Aw ziet toe op de integriteit, het gedrag en het financiële beheer van woningcorporaties, evenals op hun volkshuisvestelijke prestaties. Samen met het WSW heeft de Aw de afgelopen jaren het toezicht verder geïntensiveerd om dit effectiever en efficiënter te maken.

In 2024 voerde de Aw twee informele gesprekken met het bestuur en één gesprek met de Raad van Commissarissen (RvC). Daarnaast vond een gesprek plaats met een afvaardiging van de RvC over de bestuursstructuur en het directiemodel. De rechtmatigheidsbrief van de Aw over 2024 was positief. De jaarlijkse toezichtbrief is echter uitgesteld in afwachting van een governanceonderzoek. Het WSW voerde eveneens twee gesprekken met het bestuur en één met een afvaardiging van de RvC.

5.3 Risicomanagement

Staedion opereert in een dynamische en toenemend volatiele omgeving, onder andere door geopolitieke ontwikkelingen. Met als mogelijke gevolgen een toename van cyberdreigingen, een hogere kapitaalmarktrente en een verharding van de samenleving. Daarbij staat Staedion onder publieke aandacht. De noodzaak voor Staedion om het woningaanbod te vergroten, is gezien de woningcrisis evident. De middelen zijn op termijn echter beperkt. Hierdoor is het van belang dat ons handelen voorspelbaar is en dat dilemma's helder op tafel komen. Daarnaast willen belanghebbenden inzicht hebben in hoe we onze doelstellingen realiseren en of dit op een beheerste wijze gebeurt, binnen de geldende wet- en regelgeving.

Risicomanagement is hierdoor een essentieel sturingsinstrument en integraal onderdeel van onze bedrijfsprocessen. Het biedt inzicht in interne en externe ontwikkelingen die onze doelstellingen kunnen bedreigen. Op basis hiervan nemen we gerichte maatregelen om risico's te beheersen en kansen te benutten. Om maximaal te kunnen presteren is het van belang om bewust om te gaan met onzekerheden. Om dit te faciliteren heeft Staedion de ambitie om risicomanagement te verstevigen waardoor het een geïntensiverde bijdrage levert om op een effectieve beheerste wijze onze doelstellingen te realiseren. Staedion heeft hiertoe de afdeling Risk & Control en Financiën & Verslaglegging samengevoegd. Voor meer tegenkracht en stevige control activiteiten. De positie van de riskmanager is verstevigd en rechtstreeks onder de directeur Financiën, ICT & Bedrijfsvoering gepositioneerd. Om verder door te groeien naar een volwassen niveau van risicomanagement en aantoonbaar in control te komen, is een procescontroller aangesteld. De focus van deze functie ligt op beheerste bedrijfsprocessen door middel van het (beter) vastleggen van processen, het opstellen en actualiseren van Risk Control Frameworks, en het uitvoeren van 2e-lijnscontroles.



5.3.1 Three Lines Model

Staedion hanteert het Three Lines Model van het Instituut van Internal Auditors voor risicomanagement. Dit model richt zich op het beschermen en creëren van waarde en kent drie linies, elk met een eigen rol en verantwoordelijkheid.

Eerste linie: medewerkers en lijnmanagement

De eerste linie bestaat uit medewerkers en lijnmanagers van Staedion.

De directieleden zijn eindverantwoordelijk voor het beheersen van risico's binnen de processen en projecten in hun portefeuille. Zij delegeren de identificatie, analyse en beheersing van risico's aan lijnmanagers. Deze managers zijn de gedelegeerde proces- en risico-eigenaren en zorgen voor een adequate inrichting, uitvoering en beheersing van hun processen.

Tweede linie: risicomanagement en compliance

Vanaf 1 april 2024 zijn de afdelingen Risk & Control en Financiën & Verslaglegging samengevoegd tot de nieuwe afdeling Finance & Control. Verder is de functie van riskmanager afzonderlijk gepositioneerd en afgescheiden van Finance & Control. In 2025 worden de resultaten van de samenvoeging en de positionering van de riskmanager geëvalueerd.

De tweede linie bestaat uit de functies risicomanagement en control, uitgevoerd door de afdeling Finance & Control, de Risk manager en de compliance-functionaris van de afdeling Juridische Zaken.

- **Risk manager:** De Risk manager coördineert de risicomanagementcyclus, adviseert en rapporteert over risico's, voert evaluaties uit en beheert het strategisch risicoregister en het risicomanagementbeleid.
- **Compliancefunctionaris:** De compliancefunctionaris ondersteunt de eerste linie bij de beheersing van compliancerisico's, zoals het naleven van wet- en regelgeving. Daarnaast beheert deze functionaris de compliancematrix, die een totaaloverzicht biedt van relevante wet- en regelgeving.

Derde linie: interne audit

De derde linie bestaat uit de interne-auditfunctie. De internal auditor biedt onafhankelijk en objectief advies, zowel op verzoek als op eigen initiatief. Dit versterkt de zekerheid over risicobeheersing. Het directieteam bespreekt alle adviezen van de auditor, waarna de uitkomsten worden gedeeld en besproken met de Raad van Commissarissen (RvC).

Kaders en herijking

Risicomanagement binnen Staedion vindt plaats binnen de kaders van het GRC-framework, met de PDCA-cyclus als centraal element. Minimaal eens per twee jaar wordt beoordeeld of aanpassing van het risicomanagementbeleid nodig is. Elke vier jaar vindt een herijking plaats, inclusief goedkeuring door de RvC.

5.3.2 Risicobereidheid

Staedion staat voor grote uitdagingen, zoals de schaarste op de woningmarkt, de verduurzamingsopgave en de toenemende kwetsbaarheid in wijken. Dit leidt tot toenemende druk vanuit de politiek, overheid en stakeholders om maximaal te presteren, bijvoorbeeld via de nationale prestatieafspraken woningcorporaties en de woondeal. Tegelijkertijd zijn de financiële middelen beperkt.

De situatie wordt verder bemoeilijkt door complexe en voortdurend veranderende regelgeving en een onzekere nationale en internationale omgeving, waaronder geopolitieke en economische spanningen. In deze dynamische context streeft Staedion naar een significante bijdrage, zoals vastgelegd in onze missie, visie en ondernemingsdoelstellingen. Een heldere risicobereidheid is hierbij essentieel.

Risicobereidheid beschrijft in welke mate een organisatie bereid is risico's te nemen bij het nastreven van haar doelstellingen. Bij Staedion wordt dit mede bepaald door wetgeving, zoals de Woningwet, en door de interpretatie van toezichthouders. Daarnaast geeft risicobereidheid richting aan gedrag binnen de organisatie en draagt het bij aan een zorgvuldig beheer van de maatschappelijke middelen.

Ontwikkeling van risicobereidheid

In 2023 zijn de eerste stappen gezet om onze risicobereidheid explicieter te definiëren. In 2024 is dit proces voortgezet, met een focus op bewustwording. Dit gebeurde onder andere door casussen te bespreken in het kader van de begroting en de jaarplannen voor 2025 en verder.

Daarnaast hebben we scenario's uitgewerkt en de dialoog over risicobereidheid – of *risk appetite* – gevoerd, bijvoorbeeld bij investeringsbesluiten. Deze aanpak heeft geleid tot een steeds scherper beeld van onze risicobereidheid.

Voor 2025 is het onze ambitie om de risicobereidheid verder te concretiseren in een formeel kader. Dit zal bijdragen aan een nog duidelijker sturingsinstrument voor de organisatie.

5.3.3 Toprisico's

Onzekerheden en verwachtingen

Momenteel begeven we ons in een tijdperk vol economische en politieke onzekerheden. Dit wordt gevoed door dynamiek en complexiteit. De buitenwereld verwacht veel van ons. Vanuit de politiek en maatschappij moeten we maximaal presteren. Dit is positief, want de volkshuisvesting staat weer op de kaart. Tegelijkertijd zijn we afhankelijk van organisaties om ons heen, zoals de Rijksoverheid en gemeenten. Samen zijn we verantwoordelijk voor het behalen van onze resultaten en doelen.

Externe en interne ontwikkelingen

Deze ontwikkelingen hebben invloed op ons werk, dat continue verandert, bijvoorbeeld door digitalisering en innovatie. Dit brengt niet alleen uitdagingen, maar ook kansen. Deze externe en interne ontwikkelingen hebben impact op de uitvoering en resultaten van ons ondernemingsplan. Het is daarom essentieel deze ontwikkelingen in beeld te brengen en maatregelen te treffen, zodat onze doelstellingen ondanks de risico's zoveel mogelijk worden gerealiseerd. Voor Staedion is risicomanagement vooral een middel om onze strategie uit te voeren en onze doelstellingen te realiseren.

Herijking van top risico's

Evenals vorig jaar is een herijking uitgevoerd van de top risico's zoals deze in 2023 zijn vastgelegd. Ook hierbij lag de focus op bewustwording. De geïdentificeerde top risico's zijn gewogen op kans en impact. Waar mogelijk en wenselijk nemen we maatregelen om de kans op en/of impact van een risico te verkleinen.

Overzicht en registratie van risico's

Onderstaand overzicht bevat de belangrijkste risico's van Staedion. Daarnaast houden een risicoregister bij van alle risico's, ook die met een lagere inschatting van kans en impact. De vermelde kans en impact in het overzicht zijn gebaseerd op de situatie ná genomen beheersmaatregelen. De in kaart gebrachte top risico's zijn de belangrijkste risico's die de realisatie van onze ondernemingsdoelstellingen kunnen beïnvloeden.

Toprisico's en geïmplementeerde maatregelen

Doelstelling	Risico	Maatregelen	Restrisico
Vergroten van het woningaanbod	Grote onvoorspelbaarheid door een dynamische en volatiele externe omgeving; lokaal, regionaal, nationaal en internationaal.	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen van een juist en volledig bedrijfsjaarplan en meerjarenbegroting, inclusief scenarioanalyses. Continue monitoring zodat we tijdig kunnen ingrijpen. Leren omgaan met onzekerheden door middel van wendbaarheid van de organisatie. Continuering en waar nodig intensivering van samenwerking met relevante belanghouders. Gezamenlijk optrekken met andere corporaties om samen meer invloed uit te oefenen. 	Gemiddeld
	Grote druk vanuit externe partijen, zoals mondige burgers, sociale media, overheid en politiek.	<ul style="list-style-type: none"> Heldere en eenduidige communicatie via de verschillende kanalen. Proactief in gesprek blijven met huurders en belanghouders. Samen optrekken met andere corporaties. 	Gemiddeld
	Onvoldoende capaciteit bij partners (scope, aannemers/gemeente); zowel qua mensen, materialen, financiën als risicobereidheid.	Ten aanzien van aannemers: <ul style="list-style-type: none"> Langjarige professionele samenwerkingsverbanden bouwen met ketenpartners en relatiemanagement (RGS). Goede afspraken maken met aannemers, opdrachtgevers en overheid en zorgvuldig plannen. 	Gemiddeld
		Ten aanzien van gemeente/overheid: <ul style="list-style-type: none"> De gemeente om een dedicated team vragen. Goede afspraken gemaakt. Tijdig informeren DT/bestuur bij knelpunten zodat zij kunnen escaleren. 	Gemiddeld
	Trage en complexe besluitvormingsprocessen.	Extern: <ul style="list-style-type: none"> Afhankelijkheden duidelijk maken en een sterk netwerk bouwen en onderhouden. Belanghouders vroeg in het proces betrekken en veel afstemmen. Tijdig informeren DT/bestuur bij knelpunten zodat zij kunnen escaleren 	Hoog
		Intern: <ul style="list-style-type: none"> Dedicated projectteam aanstellen. Helder en duidelijk en besluitvormingsproces. Tijdig informeren DT/bestuur bij knelpunten zodat zij kunnen escaleren (bijvoorbeeld door voortgangsrapportages waarmee inzicht wordt gegeven in pijplijn, MJIR live, boeggolf). 	Hoog

Doelstelling	Risico	Maatregelen	Restrisico
	Toenemende vereisten aan ons vastgoed vanuit wet- en regelgeving, met name op het gebied van verduurzaming.	<ul style="list-style-type: none"> • Relatiemanagement versterken. • Optrekken met andere corporaties om meer invloed uit te oefenen. • Scenarioanalyses uitvoeren. • Ons kennisniveau verhogen. • Innovaties naar binnen halen; innovatieve partnerschappen aangaan. 	Gemiddeld
	Sterk toegenomen vraag naar woningen en beperkte doorstroming waardoor slechts beperkt kan worden voldaan aan de opgave van beschikbaarheid.	<ul style="list-style-type: none"> • Lobby voeren voor blijvende aandacht & financiële impuls van overheden. • Blijvende inzet op toevoegen van woningen. • Goed belanghoudermanagement. • Groot netwerk bouwen en in gesprek blijven met onze partners. • Bestaande voorraad beter benutten en woonfraude blijven aanpakken. • Toewijzingsbeleid. 	Gemiddeld
Veerkracht van wijken en leefbaarheid versterken	Beperkte mogelijkheden om de leefbaarheidsopgave te realiseren door toename en concentratie van maatschappelijke en sociale problematiek en kwetsbaarheid in onze complexen en wijken.	<ul style="list-style-type: none"> • Werken vanuit onze eigen visie en scherpe keuzes maken. • Afspraken maken met partners over verantwoordelijkheden. • Een netwerk met stakeholders oprichten en huurders betrekken bij oplossingen. • Stimuleren van buurtinitiatieven en gemeente aanspreken op ondersteunen van kwetsbare groepen. • Optrekken met andere corporaties om meer invloed uit te oefenen. • Door toewijzingsbeleid samenstelling in de wijk positief beïnvloeden. • Toevoegen middenhuur in bepaalde wijken. • Wijkvisies maken en ongelijk investeren o.b.v. data • Maximaal 30% aandachtsgroepen op buurt- of wijkniveau. 	Gemiddeld
Huurders dichtbij houden, menselijke maat hanteren	Betaalbaarheid van onze dienstverlening voor de huurders komt in het gedrang (inclusief de gevolgen die dit heeft voor Staedion).	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerken in de wijk met andere partijen • Maatwerk in het huurbeleid waar rekening gehouden wordt met de kwetsbare huurders. • Huurtoeslag. • Zorgvuldig incassobeleid. • Lobby via Aedes. 	Gemiddeld

Doelstelling	Risico	Maatregelen	Restrisico
Vergroten van het woningaanbod	Beperkt kunnen voldoen aan de verschillende opgaven door onvoldoende financiële middelen en of beperkende ratio's vanuit Aw/WSW.	Opgave: <ul style="list-style-type: none"> • Investerings prioriteren en keuzes maken. • Scenario's opstellen en uitwerken. • Inzicht vergroten in de staat van ons bezit en onze wijken. • Eigen bijdrage gemeente aan projecten (wijziging in BitV). • Samenwerken met netwerkpartners/solidariteit 	Hoog
		DPM: <ul style="list-style-type: none"> • Implementeren van een sluitend duurzaam prestatie-model. 	Hoog
Een passende organisatie en digitalisering	Onvoldoende gebruik van innovatieve ICT-middelen en achterblijvende databedrevenheid.	<ul style="list-style-type: none"> • Ons datadomein beter structureren en primaire data verrijken en analyseren. • Een organisatieontwikkelingsprogramma uitvoeren en verder ontwikkelen van BPM. • Invoeren databoard die kwaliteit van de data monitort. 	Laag
	Kwetsbaarheid van de bedrijfsvoering door een steeds complexer wordende digitale omgeving (onder andere cyberaanvallen).	<ul style="list-style-type: none"> • Bewustwording vergroten. • Continue verbeteren van techniek en kennis. • Implementeren van het bedrijfscontinuïteitsplan. • Toegangsrechten beheren op basis van 'need to know'. • Externe specialist (Northwave) ingehuurd voor expertise. 	Gemiddeld
	Een organisatiecultuur met beperkte executiekracht (doelstellingen kunnen vertalen naar activiteiten, prioriteren en efficiënt en effectief uitvoeren).	<ul style="list-style-type: none"> • Uitdragen van de gewenste organisatiecultuur (kernwaarden) inclusief het geven van feedback. • Uitvoeren van een organisatieontwikkelings- en leiderschapsprogramma. • Onze kernwaarden uitdragen en soft controls verder ontwikkelen. • BPM implementeren (continuous improvement). • Route naar In Control statement uitvoeren. • Projectcontrol-businesscontrol-audit. 	Laag



Risico op frauduleus handelen

Fraude is een belangrijk aandachtspunt binnen ons risicomanagement. Wij gebruiken de fraudedriehoek om risico's te beoordelen. Fraude ontstaat vaker wanneer één of meer van de volgende elementen aanwezig zijn: gelegenheid, rationalisatie (het goedpraten van fraude) en druk (motivatie).

In het voorjaar van 2024 actualiseerden we de integriteitscode. Ook besteedden we opnieuw aandacht aan de dag van de integriteit. Het frauderisicoregister uit 2022 is begin 2025 geactualiseerd. Dit register bevat een overzicht van de ongewenste gebeurtenissen (frauderisico's), de huidige werkwijzen, risicoscores en beheersmaatregelen. Deze actualisatie helpt bij het beter inzichtelijk maken en beheersen van de frauderisico's. De huidige werkwijzen en bestaande beheersmaatregelen zijn geëvalueerd en waar nodig aangepast. Hiervoor hielden we 14 sessies met key-functionarissen binnen verschillende domeinen. Er is veel aandacht besteed aan het creëren van bewustwording bij medewerkers over fraude. Dit is gedaan door middel van workshops waarin de oorzaken en gevolgen van fraude (de fraudedriehoek) werden besproken. Verder zijn fraudegevallen uit de woningcorporatiesector besproken. De sessies waren verder gericht op het actualiseren van het frauderisicoregister en het versterken van de

interne controlemaatregelen. Tevens hebben we de handreiking fraude en integriteit van de Aw (oktober 2024) verankerd in het controleplan. Naast de actualisatie van het frauderisicoregister, vergrootten we hiermee ook bewustwording. De analyse heeft aangetoond dat bepaalde domeinen binnen de organisatie gevoeliger zijn voor fraude. Dit betreft de volgende (aandachts) gebieden: (i) inkoop & aanbesteding, (ii) betalingsproces, (iii) ICT/cyber, (iv) prestatie & kwaliteitsbeoordeling, (v) verhuurtoewijzingen (SVH). Deze bevindingen benadrukken het belang van voortdurende aandacht voor frauderisico's en de noodzaak van effectieve interne controlemaatregelen om fraude binnen de organisatie te voorkomen en te beheersen. Het GRC-team richt zich periodiek op de beheersing van de frauderisico's betreffende inkoop en woningtoewijzing.

Overige ontwikkelingen

In Den Haag Zuidwest werken we aan ons grootste ontwikkelprogramma, dat ook een van de grootste binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in Nederland is. Dit programma brengt aanzienlijke risico's met zich mee, zoals onvoldoende financiële middelen, druk van externe partijen en complexe besluitvormingsprocessen. Om deze risico's te beheersen, stelden we in 2023 samen met onze partners een risico-inventarisatie op. Deze actualiseren we in 2025. Daarnaast evalueren we periodiek de voortgang en stemmen we acties af om risico's tijdig en effectief aan te pakken.

5.4 Compliance

Compliancefunctie

De compliancefunctionaris van Staedion zorgt voor de implementatie, naleving en handhaving van externe wet- en regelgeving en interne procedures en gedragsregels. Compliance is een integraal onderdeel van ons risicomanagementbeleid en helpt onze doelstellingen gestructureerd en transparant te realiseren. Daarnaast voorkomt het reputatie- en integriteitschade.



Het management is verantwoordelijk voor compliance. Het directieteam waarborgt een goed systeem van risicomanagement en zorgt voor voldoende personele bezetting. Het GRC-team vertaalt wetgeving naar bedrijfsprocessen en ondersteunt medewerkers in de eerste linie, zoals beschreven in het Three Lines Model (zie 5.3.1).

We borgen wet- en regelgeving in een checklist die we periodiek actualiseren. Grote wijzigingen in wetgeving of jurisprudentie worden gerapporteerd in de halfjaarlijkse GRC-rapportage. Daarnaast neemt Staedion actief deel aan het netwerk 'Compliance' van De Vernieuwde Stad.

In 2024 maakten we medewerkers bewust van belangrijke wijzigingen in de Woningwet, het huurrecht en de invoering van de Omgevingswet. Voor privacy en gegevensbescherming werken we met een externe security en privacy officer. Deze officer voert risicoanalyses uit, handelt incidenten af en meldt datalekken indien nodig bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In 2024 deden we twee meldingen bij de AP, waarvan één later is ingetrokken.

Control & internal audit

In 2024 voerden we op basis van het internal-auditjaarplan verschillende audits uit. De prioriteit lag op het proces van (sloop)nieuwbouw en renovatie, het besluitvormingsproces en het inkoopproces. Dit leidde tot een actieplan voor inkoop, waarvan we de voortgang periodiek monitoren via de GRC-rapportage. Daarnaast voerden we audits uit op het leefbaarheidsproces en de informatiebeveiliging.

In samenwerking met de riskmanager beoordeelde de internal-audit de kwaliteit en risicobeheersing bij de update naar versie 2022 van ons primaire systeem Empire. Ook besteedden we, in samenwerking met de riskmanager, extra aandacht aan bewustwording rond risicomanagement en control. Vanuit de onafhankelijke controlfunctie verstrekten we adviezen over onder andere investeringsbesluiten (The Blox), het treasury jaarplan, het jaarplan 2025 en de meerjarenbegroting (MJB) 2025-2034.

We actualiseerden het internal-auditplan 2025-2028 in overleg met bestuur, directieteam, externe accountant en de Raad van Commissarissen (RvC). Dit plan is gebaseerd op onze audit universe, waarin externe en interne ontwikkelingen zijn opgenomen. Deze informatie is gecombineerd met het ondernemingsplan en de strategische risicoanalyse. Op basis hiervan hebben we specifieke risico's geïdentificeerd en de auditactiviteiten geselecteerd en geprioriteerd. Daarnaast actualiseerden we het auditcharter⁴.

Auditactiviteiten met een hoog risico onderzoeken we minimaal eens per vier jaar. Actuele ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om nieuwe onderzoeken toe te voegen aan het auditmeerjarenplan. De resultaten van internal audits worden gedeeld en besproken in de RvC.

⁴ Het auditcharter bevat het doel, de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid van de internal-auditfunctie.

6

Raad van commissarissen



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

6.1 Inleiding

Wanneer we terugkijken op 2024, zien we een intensief en rijkgevoeld jaar. De uitdagingen waar we gezamenlijk voor staan kwamen scherp in beeld. Tegelijk hebben we op het gebied van woningbouw en leefbaarheid mooie resultaten behaald. Veel van deze resultaten hebben direct impact op onze samenleving.

De Raad van Commissarissen (RvC) is de medewerkers, het management, de Ondernemingsraad, het directieteam en het bestuur van Staedion dankbaar voor hun inzet en flexibiliteit. De RvC spreekt zijn waardering uit voor de inspanningen en behaalde resultaten in 2024. Daarnaast bedanken wij de Huurdersvereniging Staedion en andere stakeholders voor hun bijdrage en het in Staedion gestelde vertrouwen.

Op 4 november 2024 ontving de RvC een melding in het kader van de Klokkenluidersregeling. Naar aanleiding van de melding, heeft de RvC KPMG opdracht gegeven onderzoek te doen naar de melding. De RvC heeft de AW en de WSW geïnformeerd over de melding en de vervolgstappen. Zie hierna onder 6.3.3.

6.2 Visie op toezicht

De RvC houdt toezicht op de verwezenlijking van de missie, visie en het ondernemingsplan van Staedion. We kijken daarbij steeds vanuit het perspectief van huidige en toekomstige bewoners en beoordelen of we het maximale doen om onze doelgroep in goede woningen en een prettige omgeving te laten wonen. Ons toezicht is gebaseerd op de maatschappelijke opgave van Staedion. De volgende principes vormen de basis voor onze werkgevers-, toezicht-, en klankbordrol:

- We toetsen of Staedion het maximale doet om haar maatschappelijke opdracht in te vullen.
- RvC en bestuur bouwen op en met elkaar.
- Bestuur en RvC opereren in nauwe verbinding met stakeholders.

- We streven naar maximaal maatschappelijk rendement en hanteren een solide risicobeheersingssysteem.
- Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af. De volledige toezichtvisie, die de RvC samen met de Governancecode woningcorporaties hanteert, is te vinden op de website van Staedion.

6.3 De raad

6.3.1 Leden

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

In 2024 veranderde de samenstelling van de RvC. Mevrouw Van Gorsel trad per 1 juli 2024 af, na het voltooien van haar tweede benoemingstermijn. De RvC is haar zeer erkentelijk voor haar inhoudelijke en constructieve bijdrage in de afgelopen acht jaar. Mevrouw Van Essen is op voordracht van de Huurdersvereniging Staedion per 1 september 2024 benoemd als commissaris voor vier jaar.

Per 1 april 2025 zijn de heer Vukicevic en mevrouw Rombouts na positieve adviezen van de OR en HVS en na ontvangst van de positieve zienswijzen van de AW, herbenoemd voor een termijn van 4 jaar.

De RvC vergaderde in 2024 acht keer met het bestuur. Alle leden waren bij de vergaderingen aanwezig, met uitzondering van twee vergaderingen waarop één lid wegens verhindering niet kon deelnemen. De aanwezigheid wordt door de RvC belangrijk geacht voor een goede invulling van de toezichthoudende en adviserende taak. De governance-jaaragenda, die jaarlijks door de RvC wordt vastgesteld, biedt structuur aan deze bijeenkomsten. Voorafgaand aan elke

vergadering stemt de voorzitter de agenda af met het bestuur en de bestuurssecretaris. De RvC ontvangt relevante informatie van het bestuur en wordt ook buiten de reguliere vergaderingen op de hoogte gehouden over relevante onderwerpen. Daarnaast overlegt de voorzitter van de RvC periodiek met het bestuur over de bedrijfsvoering en actuele vraagstukken.



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

Geboortejaar	1961
Functie RvC	Voorzitter (vanaf 9 januari 2023)
Commissie RvC	Lid commissie bestuur en organisatie
Functie	COO Movares Group
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid raad van commissarissen Vitens• Bestuursvoorzitter Nationale Milieu Database• Voorzitter investeringscommissie Start Foundation
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 9 januari 2023• Einde huidige termijn 9 januari 2027
PE-punten 2024	2 (overloop uit 2023 3 PE-punten)



De heer B. Vukicevic MBA

Geboortejaar	1972
Functie RvC	Lid (op voordracht huurders)
Commissie RvC	Voorzitter commissie bestuur & organisatie
Functie	Zelfstandige op het gebied van toezicht, interim-management, strategisch adviseur digitalisering
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Hogeschooldocent/onderzoeker Management Digitale Transformatie Hogeschool Utrecht• Lid raad van toezicht Albeda College Rotterdam• Lid raad van toezicht Pento• Lid raad van commissarissen Leystromen• Lid raad van toezicht Vecht en IJssel• Lid Investment Committee OostNL• Startup mentor bij UtrechtInc• Lid raad van commissarissen KWH vanaf 1 februari 2025
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 april 2021 en benoemd op voordracht van huurders• Start tweede termijn 1 april 2025
PE-punten 2024	5





Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans

Geboortejaar	1967
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid auditcommissie
Functie	<ul style="list-style-type: none">• Managing partner BMC• Hoogleraar Publiek opdrachtgeverschap in de bouw, TU Delft
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter vakgroep Bouw en GWW PIANOo• Voorzitter Strategisch Platform Overleg ProRail – Spooraanneemers• Lid kerncoalitie Veiligheid in de Bouw• Lid Adviesraad MKB Infra• Voorzitter Overlegplatform Bouwregelgeving• Lid Wetenschappelijke klankbordgroep Aedes• Adviesraad innovatiepartnerschap schoolgebouwen gemeente Amsterdam• Adviseur Opdrachtgeversforum in de Bouw
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 september 2019• Herbenoemd per 5 september 2023• Uiterlijk uittredend op 5 september 2027
PE-punten 2024	5



Mevrouw C. Rombouts RA

Geboortejaar	1964
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Voorzitter auditcommissie
Functie	Zelfstandige op het gebied van toezicht, interim-management, advies en coaching
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie WonenBreborg (tot februari 2025)• Lid raad van advies van Coach College De Baak• Lid werkgroep Nationale Prestatie Afspraken VTW• Lid Raad van Toezicht ETB-Bislife
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 april 2021• Start tweede termijn 1 april 2025
PE-Punten 2024	8 3 (overloop uit 2023 2 PE-punten)



Mevrouw M.H. van Buren

Geboortejaar	1965
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Lid auditcommissie
Functie	Wethouder gemeente Amsterdam Portefeuille: Financiën, Personeel en Organisatie, Coördinatie bedrijfsvoering, Coördinatie Inkoop, Dienstverlening, Lucht- en Zeehaven, Afval en Reiniging en Dienstverlening.
Nevenfuncties	Geen
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 augustus 2023• Einde huidige termijn 1 augustus 2028
PE-punten 2024	6



Mevrouw drs. A. van Gorsel

Geboortejaar	1955
Functie RvC	Lid
Commissie RvC	Voorzitter commissie bestuur & organisatie
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 juli 2016 en benoemd op voordracht huurders• Herbenoemd per 1 juli 2020• Uitgetreden op 1 juli 2024
PE-punten 2024	3



Mevrouw H. van Essen

Geboortejaar	1977
Functie RvC	Lid op voordracht huurders
Commissie RvC	Lid commissie bestuur & organisatie
Functie	Algemeen directeur bureau Nationale ombudsman
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Toezicht, Consumentenbond• Lid Raad van Commissarissen, Onze Huisartsen
Benoeming	<ul style="list-style-type: none">• Toegetreden op 1 september 2024• Einde huidige termijn 1 september 2028
PE-punten 2024	3



6.3.2 Commissies

De RvC kent twee commissies: de auditcommissie en de commissie bestuur & organisatie. Deze commissies vergaderen regelmatig, zowel fysiek als digitaal, en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De uiteindelijke verantwoordelijkheid voor besluitvorming blijft echter bij de RvC als geheel.

Auditcommissie

De auditcommissie beoordeelt financiële tertaalrapportages, de jaarrekening, begroting, financieringen en de financierings- en borgingsruimte. Daarnaast houdt de commissie zich bezig met risicomanagement, fiscaliteit en vastgoed-(des)investeringen. De commissie werkt volgens de toezichtvisie, met een voortdurende focus op de maatschappelijke opgave. Ook houdt de auditcommissie toezicht op de rol en het functioneren van de internal auditor en de relatie met de externe accountant. Jaarlijks voert zij gesprekken met de internal auditor en de riskmanager, zonder de bestuurder. Daarnaast adviseert de auditcommissie de RvC over de benoeming van de externe accountant.

Commissie bestuur & organisatie

De commissie bestuur & organisatie ondersteunt de RvC in haar werkgeversrol en bereidt onderwerpen voor op het gebied van bezoldiging, (her)benoeming, permanente educatie en de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC. Daarnaast houdt de commissie toezicht op de organisatieontwikkeling, waaronder strategisch HR-beleid, cultuur, innovatie en verandermanagement. Ook richt zij zich op leiderschapontwikkeling, bevordering van empowerment, participatie en eigenaarschap van medewerkers. De commissie bewaakt de organisatorische en personele impact van digitale technologieën. Ook voert zij voortgangs- en beoordelingsgesprekken met het bestuur en jaarlijks een 360-gradenbeoordeling uit. Daarnaast fungeert de commissie als eerste aanspreekpunt voor (her)benoemingsprocedures en spreekt zij met de ondernemingsraad, zonder de bestuurder.

6.3.3 Onderwerpen in 2024

De RvC vervult zowel een toezichthoudende als adviserende rol. Daarnaast treedt de RvC op als werkgever van het bestuur en onderhoudt de RvC contacten met interne en externe stakeholders. Hieronder lichten we de belangrijkste onderwerpen van 2024 toe.

Klokkenluidersmelding

Op 4 november 2024 ontving de RvC een melding in het kader van de Klokkenluidersregeling. Op 12 november heeft in opdracht van de RvC een initieel onderzoek plaatsgevonden. Op basis van de observaties uit het initiële onderzoek, heeft de RvC op 6 december KPMG de opdracht gegeven tot een nader onderzoek. Dit onderzoek is gericht op de feitelijke werking van en de cultuur gerelateerd aan de governance van investerings- en onderhoudsprojecten en de bijbehorende inkoopfunctie, en de informatievoorziening daarover naar de RvC. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van specifiek benoemde casuïstiek. Het onderzoek startte met een oriëntatiefase, op basis waarvan de onderzoeksfase bepaald kon worden. Nadat de RvC op 21 januari 2025 een terugkoppeling ontving van KPMG over de oriëntatiefase, heeft de RvC op 13 februari 2025 KPMG de opdracht verleend voor de onderzoeksfase, bestaande uit een feitenonderzoek en een cultuuronderzoek. Op 27 mei is het conceptrapport van KPMG met de RvC besproken. De RvC heeft het definitieve rapport op 26 juni 2025 ontvangen van KPMG. De RvC heeft in onderling beraad op 30 juni 2025 de uitkomsten van het onderzoek besproken. Aan de hand van het onderzoeksrapport van KPMG, heeft de RvC standpunten bepaald, conclusies getrokken en besluiten genomen.

Het eindrapport van KPMG is gedeeld met de controlerend accountant PwC en de Autoriteit Woningcorporaties. In de week van 7 juli 2025 heeft de RvC de uitkomsten van het onderzoek, de standpunten, conclusies en besluiten van de RvC aan de hand van een presentatie gedeeld met afzonderlijk de melder, daarna het interim-bestuur en tot slot met het directieteam, riskmanager en de interne auditor. Voorts heeft de RvC op 14 juli 2025 de OR en HVS geïnformeerd. Op 15 juli 2025 heeft de RvC de uitkomsten van het onderzoek besproken met de Aw, inclusief de standpunten, conclusies en besluiten van de RvC.



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Gedurende de looptijd van het onderzoek, heeft de RvC elke maandag onderling overleg gevoerd om onder andere de voortgang van het onderzoek te bespreken, informatie uit te wisselen en vervolgstappen te bepalen. Gedurende de looptijd van het onderzoek heeft de RvC in diverse samenstellingen gesprekken gevoerd met partijen en betrokkenen. De RvC heeft regelmatig overleg gevoerd met de bestuurder, de melder, KPMG, de Aw en PwC. Voorts heeft de RvC contacten gehad met het WSW, de OR, HVS, de interne accountant en de riskmanager en de externe vertrouwenspersoon.

Overleg met stakeholders

De door huurders voorgedragen commissarissen, overlegden drie keer met de HVS. Besproken onderwerpen waren onder andere het functioneren van de HVS, bewonersparticipatie, leefbaarheid, de gebiedsontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten, de profielschets voor een nieuw RvC-lid, huuraanpassing en inkomensafhankelijke huren en complexgewijze verkopen. Ook de communicatie van Staedion naar huurders en bewonerscommissies kwam meerdere keren aan bod.

De RvC laat zich regelmatig informeren door belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. De commissie bestuur & organisatie voerde in 2024 twee overleggen met de OR, zonder aanwezigheid van het bestuur. Onderwerpen waren onder andere het jaarverslag, het jaarplan en de begroting, de evaluatie van het bestuursmodel en de ontwikkeling van de organisatie. Dit overleg dient ook als toetsingsinstrument voor gedrag en cultuur binnen Staedion. De OR en de HVS adviseerden positief over de benoeming van RvC-lid Hanneke van Essen in 2024 en de herbenoemingen van Boban Vukicevic en Cindy Rombouts in 2025.

Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Staedion, zoals vastgelegd in het ondernemingsplan *Samen maximaal maatschappelijk presteren*, en de uitvoering daarvan. Staedion wil bewoners en samenwerkingspartners een grotere rol geven in haar ambities en meer gebiedsgericht samenwerken. In 2023 is deze aanpak binnen de directies verankerd en in 2024 is hierop verder doorontwikkeld.

In juli 2024 nam de RvC deel aan een projectenmiddag met het bestuur en het directieteam, met een focus op leefbaarheid. Tijdens deze middag bezocht de RvC de Murals in het Laakkwartier, Moestuin de Stiel en de Krajicek-playground aan het Oranjeplein.

In november 2024 namen vertegenwoordigers van de RvC en het bestuur deel aan een strategiedag met de besturen en de RvC's van Haag Wonen en Hof Wonen. Hier stond de onderlinge samenwerking centraal, evenals de verdere uitwerking van de veerkrachtanalyse van de wijk Morgenstond Midden in Den Haag.

Daarnaast heeft de RvC, in samenspraak met het bestuur, opdracht gegeven aan Ecorys om de maatschappelijke visitatie van Staedion uit te voeren. Begin 2025 is de visitatie door de RvC 'on hold' gezet vanwege het onderzoek in het kader van de klokkenluidersmelding.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC beoordeelt periodiek de financiële situatie, risico's en ontwikkelingen binnen Staedion op basis van de tertaalrapportages. In 2024 besprak de RvC naar aanleiding van deze rapportages met het bestuur onder andere personeelszaken en externe inhuur, ziekteverzuim, VvE's, innovatie, leefbaarheid en huurachterstanden, nieuwbouw- en renovatieprojecten en nieuwe wet- en regelgeving. Het afgelopen jaar keurde de RvC de volgende investeringsbesluiten goed:

- The Blox
- Mgr. Nolenslaan
- De Kreken

De RvC heeft een investeringsvoorstel Dreven, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten (DGZ) aangehouden in afwachting van een nadere update van de business case DGZ. De RvC heeft zich daarnaast onthouden van een advies over de contractering van het groenonderhoud i.v.m. het stadium van die aanbesteding. De RvC heeft zich ook onthouden van besluitvorming over de sloop van een project, omdat de sloop daar reeds had plaatsgevonden bij het voorleggen van het besluit. Dit laatste project is vervolgens onderdeel geworden van het onderzoek door KPMG in het kader van de Klokkenluidersmelding.



Naast de tertaalrapportages en investeringsbesluiten kwamen de volgende onderwerpen aan bod: de financieringsstrategie, het treasury-jaarplan, het jaarplan van de internal auditor, de fiscale update, risicobereidheid, de gebiedsontwikkeling in Dreven, Gaarden en Zichten, herstructurering derivaten, de GRC-rapportages, ICT en digitalisering, inkoop en opdrachtgeverschap, het beoordelings- en afwegingskader investeringen, de Aedes-benchmark, de herijking van de reglementen auditcommissie en de commissie bestuur & organisatie, het duurzaam prestatie-model, de Nationale Prestatieafspraken en solidariteit in de sector.

Op 21 mei 2024 keurde de RvC het bestuursverslag en de jaarrekening 2023 goed, na bespreking daarvan met de externe accountant PwC. De accountant constateerde geen bijzonderheden. Eind 2024 lichtte PwC de rapportage *interim-bevindingen 2024* toe aan de RvC. De implementatie van verbeterpunten op het gebied van digitalisering en informatiebeveiliging verloopt volgens plan.

Daarnaast besprak de RvC met de accountant een in opdracht van de RvC uitgevoerd governance-onderzoek zonder aanwezigheid van het bestuur. De wettelijke termijn van Ton Vercammen als aftekenend partner van de accountant is in 2024 afgelopen. Een delegatie van de RvC en het bestuur hebben

meerdere gesprekken gevoerd met partners van PwC voor de opvolging. Hieruit is Robert Loesberg gekozen als de nieuw aftekenend partner van PwC voor de controle van boekjaar 2024 en verder. Deze keuze is gebaseerd op zijn sector kennis en ervaring met grootstedelijke corporaties in de randstad. De RvC evalueerde in 2024 ook de accountant en de partnerrotatie en keurde het auditplan van en de opdrachtbrief aan PwC goed. Eind 2024 vond een overleg plaats tussen de RvC en de externe accountant, zonder aanwezigheid van het bestuur.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC spreekt regelmatig met het bestuur over risico's en beheersmaatregelen. In 2024 besprak de RvC, in het kader van investeringen, onderwerpen zoals risicobereidheid, het strategische risicoregister, de voortgang van de update van het frauderisicoregister, governance en integriteit. Daarnaast werd de GRC-rapportage tweemaal behandeld en vond de jaarlijkse toetsing van de verbindingen aan het toetsingskader van het Verbindingenstatuut plaats. Dreven, Gaarden en Zichten is het grootste ontwikkelprogramma van Staedion en brengt logischerwijs aanzienlijke risico's met zich mee. De RvC besteedde specifieke aandacht aan de businesscase, het risicocontrolframework en de beheerorganisatie van dit programma. Dit krijgt in de loop van 2025 een vervolg. Ook voor het project Blox is uitvoerig stilgestaan bij de risicobeheersing tijdens de uitvoering en de benodigde projectorganisatie. Daarnaast houdt de RvC vinger aan de pols bij het project Schaloen, mede op basis van geïdentificeerde risico's en het beperkt houden van de onrendabele top. Over de voortgang van beide projecten wordt in de tertaalrapportages in meer detail gerapporteerd. Ten slotte werd uitgebreid stilgestaan bij het opstellen van volledige, goed onderbouwde investeringsvoorstellen en de afwegingen tussen verschillende investeringsopties.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC liet zich regelmatig door het bestuur informeren over de voortgang van projecten, de behaalde resultaten en relevante externe ontwikkelingen. In 2024 bespraken het bestuur en de RvC veelvuldig thema's als leefbaarheid, de toenemende overlast in wijken en buurten, de gestegen bouwkosten en

ondermijning. Ook de Nationale Prestatieafspraken, de samenwerkingsagenda van de Haagse Tafel, de resultaten van de Aedes-benchmark, de *Staat van de Corporatiesector* en de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden waren belangrijke gespreksonderwerpen.

Conform de Woningwet moet Staedion jaarlijks vóór 1 juli de voorgenomen activiteiten opgeven voor alle gemeenten waar zij bezit heeft. De RvC keurde de voorgenomen activiteiten voor 2025 goed voor de gemeenten waarin Staedion actief is. De RvC constateerde dat in de lokale prestatieafspraken expliciet aandacht is voor 'wederkerigheid' van gemeenten, zodat zij zich eveneens inspinnen om aan hun verplichtingen richting Staedion te voldoen.

Visie RvC op vastgoedbezit

In november 2023 inventariseerde de RvC het vastgoedbezit van haar leden, op basis van de vragenlijst van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de *Handreiking: opnieuw beoordelen van vastgoedbezit* van VTW en Aedes. De RvC onderschrijft deze handreiking en heeft in 2024 het beleid rondom vastgoedbezit van RvC-leden vastgesteld.

Eind 2024 besprak de RvC dit onderwerp in een intern beraad, waarbij werd vastgesteld dat alle leden voldoen aan het vastgestelde beleid. Daarnaast constateerde de RvC dat het bestuur geen vastgoed bezit, afgezien van een eigen woonhuis. Voor overige medewerkers is in 2024 het beleid over vastgoedbezit geïntegreerd in de regels voor nevenactiviteiten.

Bezoldiging Raad van Commissarissen en bestuur

Voor Staedion is de Wet normering topinkomens (WNT) leidend. De bezoldigingsgegevens van het bestuur, conform de WNT, zijn opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening.

In 2023 besloot de RvC om in twee jaar toe te groeien naar de maximale bezoldiging binnen de WNT-normen. Dit beleid is in 2024 voortgezet. Binnen de VTW is afgesproken dat de RvC in het jaarverslag motiveert waarom dit besluit is genomen. De belangrijkste overwegingen hierbij zijn:



- De taak van commissarissen is zwaar en tijdsintensief. Vooral in een periode van grote investeringen en toenemende risico's vraagt het toezicht op een grote stedelijke corporatie veel inzet.
- De wetgever heeft de honoreringsregeling vastgesteld na uitgebreide discussie, en deze regeling dient als uitgangspunt.
- Het vinden van geschikte commissarissen is lastig omdat de functie hoge eisen stelt, er wettelijke beperkingen zijn voor het aantal nevenfuncties, en kandidaten vaak terughoudend zijn vanwege de grote verantwoordelijkheid. Een passende honorering kan helpen hen te interesseren.
- Staedion heeft een eenhoofdig bestuur, wat extra taken en verantwoordelijkheden met zich meebrengt voor de RvC, met name op het gebied van *countervailing power*.

- Sinds de afschaffing van de btw-plicht voor commissarissen zijn de kosten voor Staedion gedaald, maar zelfstandige commissarissen betalen meer omdat zij de btw niet langer kunnen verrekenen voor het onbelaste deel van hun omzet. De honorering bij Staedion over 2024 bedroeg € 23.300 per RvC-lid en € 34.950 voor de RvC-voorzitter, inclusief reis- en verblijfkosten.

6.3.4 Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van Staedion zijn onafhankelijk van de corporatie. Er zijn geen overlappings met andere bestuursfuncties, en geen van de leden is in dienst (geweest) van Staedion of haar voorgangers. Daarnaast onderhouden zij geen banden met toeleveranciers of afnemers en verlenen zij uitsluitend diensten aan Staedion in het kader van hun RvC-lidmaatschap.

De leden van de RvC en het bestuur hebben over 2024 verklaard dat zij en hun aanverwanten geen relaties met Staedion onderhouden. In 2024 was er bij de besluitvorming geen sprake van onverenigbare belangen, en vonden er geen transacties plaats met een tegenstrijdig belang.

Integriteit was in 2024 een regelmatig terugkerend thema binnen de RvC. Daarnaast is de integriteitscode herzien. Bij de aanvaarding van nieuwe nevenfuncties door commissarissen wordt beoordeeld of deze binnen de wettelijke kaders passen en of er sprake is van mogelijke belangentegenstellingen.

6.3.5 Zelfevaluatie RvC

In maart en november 2024 evalueerde de RvC zijn eigen functioneren, onder begeleiding van een extern adviseur. Belangrijke aandachtspunten waren het bewaren van focus tijdens vergaderingen met de bestuurder en het versterken van de kernrelatie tussen de RvC en de bestuurder, met als doel de effectiviteit en helderheid van het toezichthoudende proces te vergroten.

Daarnaast werd de rol van het voorzitterschap en de bijbehorende verwachtingen besproken. Over de actualisatie van de commissiereglementen is afgesproken deze inhoudelijk ongewijzigd te laten en scherp te blijven op de agendering, om dubbel werk te voorkomen en de vergaderingen efficiënter te maken.

Ten slotte is afgesproken dat presentaties in RvC-vergaderingen maximaal 20% van de beschikbare besprekingsruimte mogen innemen, zodat er voldoende ruimte blijft voor vragen en beschouwingen.

6.3.6 Beoordeling bestuur en evaluatie bestuursmodel

De RvC is de werkgever van het bestuur. De commissie Bestuur & Organisatie ondersteunt en adviseert de RvC hierin. In 2024 voerde de commissie, vanuit haar werkgeversrol, drie gesprekken met de bestuurder. Als gevolg van de eerder genoemde klokkenluidersmelding en de herijking van het bestuursmodel heeft

de RvC besloten om de beoordeling van de bestuurder eind 2024 uit te stellen. Tijdens de gesprekken is stilgestaan bij de doelen en aandachtspunten voor 2024, zoals vastgesteld in het beoordelingskader. Daarbij is aandacht besteed aan het onderhouden en versterken van externe betrekkingen, met als doel Staedion te positioneren als een vooruitstrevende, betrouwbare en verbindende partner binnen het regionale netwerk. De interactie met de gemeente Den Haag en de Haagse corporaties vormt hierbij een belangrijk aandachtsgebied.

Ook de interne organisatie kwam aan bod, met in het bijzonder de verdere ontwikkeling van het directieteam en haar 'countervailing power', het versterken van inspirerend leiderschap, het bevorderen van een aanspreekcultuur en het realiseren van een sterkere eenheidsbeleving binnen de diverse afdelingen.

Met betrekking tot de maatschappelijke opgave is er aandacht besteed aan de uitvoering van het jaarplan, het beheerst realiseren van grote en complexe opgaven, en de totstandkoming van een duurzaam bedrijfsmodel. Tevens is ingegaan op de interactie met huurders, onder andere op het gebied van communicatie, participatie en de innovatieagenda.

Daarnaast is stilgestaan bij zorgvuldige besluitvorming in complexe dossiers en het versterken van het lerend vermogen binnen het besluitvormingsproces. Tot slot is er aandacht besteed aan de ontwikkeling van het eigen leiderschap van de bestuurder.

In 2024 vond een herijking plaats van het bestuursmodel. Zowel de bestuurder als de RvC hebben ieder een evaluatie uitgevoerd. Bij de start van het werken met één bestuurder in 2021 spraken de RvC en de bestuurder af dit model periodiek te evalueren. In dat kader hebben zij de afgelopen jaren regelmatig overleg gevoerd. Op basis van de gezamenlijke evaluatie heeft de RvC eind 2024 besloten over te stappen op een tweehoofdig bestuursmodel, bestaande uit een Chief Executive Officer (CEO) en een Chief Financial Officer (CFO). Hiermee wordt op bestuursniveau een goed evenwicht gerealiseerd tussen de maatschappelijke en de beheersmatige verantwoordelijkheid. Dit sluit tevens aan bij aandachtspunten van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De RvC hecht eraan dit besluit voortvarend te implementeren.



Samenstelling bestuur

In het tweede kwartaal van 2025 liep de bestuurstermijn van de bestuursvoorzitter af. Na een zorgvuldige evaluatie en in goed overleg tussen bestuursvoorzitter en RvC is in het eerste kwartaal van 2025 besloten om na afloop van de eerste zittingstermijn geen tweede termijn aan te gaan.

De RvC heeft ervoor gekozen om te starten met het aanstellen van een interim-CEO en een interim-CFO in het eerste kwartaal van 2025. Deze invulling kan dan bijdragen aan de verdere inrichting van een bestuursmodel met twee vaste bestuurders op termijn. Na een wervingsprocedure, positieve adviezen van de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging en positieve zienswijzen van de Aw zijn de heer J.J.M. Thielen per 12 mei 2025 en de heer D. Vrijmoet per 8 mei 2025 benoemd als interim-CEO respectievelijk interim-CFO.

De RvC hecht aan een open cultuur, waarin integriteit en transparantie centraal staan. Om zich een goed beeld te vormen van het functioneren van de organisatie, onderhoudt de RvC contact met de OR en de HVS. Daarnaast gaat de RvC in gesprek met managers en medewerkers tijdens diverse bijeenkomsten. In 2024 kwamen thema's aan bod die de organisatiecultuur raken, zoals de evaluatie van de bestuursstructuur, de kernwaarden, het medewerkersonderzoek, strategisch personeelsbeleid en het leiderschapstraject.

De RvC vervult een klankbordfunctie voor het bestuur en hecht veel waarde aan deze rol. Op initiatief van het bestuur werd van gedachten gewisseld over onderwerpen als de afwegingen rondom aankoop en investeringen, de doorontwikkeling van de organisatie en beleid voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast agendeerde de RvC strategische onderwerpen, zoals de evaluatie van de bestuursstructuur, wijkvisies en organisatieontwikkeling.

Een goed samenspel tussen het interim-bestuur en RvC is essentieel voor de verdere ontwikkeling van Staedion. De RvC heeft hier alle vertrouwen in.

6.3.7 Blik vooruit

Staedion zet de ingezette koers voort. Het jaarplan voor 2025 bevat diverse maatregelen om fors te investeren in Den Haag en omgeving, zowel op vastgoed als maatschappelijk gebied. De opgave is uitdagend voor de interim-bestuurders en het directieteam. De RvC ondersteunt de bestuurders hierbij door advies te geven en als klankbord te fungeren.

De RvC zal zich in 2025 richten op het zo snel mogelijk invullen van de openstaande bestuurders vacatures (CEO en CFO).

De externe omstandigheden blijven onstuimig. Factoren zoals hoge energieprijzen, materiaaltekorten, duurzaamheidseisen, immigratiedruk, netcongestie, maatschappelijke onrust en onder druk staande financiële ratio's maken het werk in de sector complex. In dit krachtenveld blijft een transparante en verantwoorde bedrijfsvoering essentieel voor het vertrouwen van stakeholders en het imago van Staedion. In 2025 zal dit een belangrijk aandachtspunt zijn.

Verklaring

Conform artikel 22 van de statuten van Stichting Staedion hield de RvC in 2024 toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de stichting. De jaarstukken, bestaande uit het bestuursverslag en de jaarrekening, zijn door de externe accountant PwC gecontroleerd. De RvC heeft kennisgenomen van de controleverklaring en onderschrijft deze. Op basis hiervan heeft de RvC het bestuursverslag goedgekeurd en besloten de jaarrekening vast te stellen.

Den Haag, 21 juli 2025

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

Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans

Mevrouw C. Rombouts RA

De heer B. Vukicevic MBA

Mevrouw H. van Buren

Mevrouw H. van Essen



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Jaarrekening 2024



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatie doeleinden

Inhoud

Balans per 31 december 2024	99
Winst- en verliesrekening over 2024	102
Kasstroomoverzicht over 2024	104
Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening 2024	
107	
Algemeen	107
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	109
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	124
Toelichting op de balans per 31 december 2024	135
Activa	135
Passiva	143
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	163
Gescheiden balans per 31 december 2024	177
Gescheiden winst- en verliesrekening over 2024	180
Gescheiden kasstroomoverzicht over 2024	182

Balans per 31 december 2024

(In duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa		31 december 2024	31 december 2023
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1	19.545	20.596
Totaal materiële vaste activa		19.545	20.596
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2	5.627.926	5.160.181
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2	1.010.437	929.203
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3	5.602	5.555
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	191.718	68.809
Totaal vastgoedbeleggingen		6.835.683	6.163.748
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	5.1	65.982	63.158
Overige vorderingen	5.2	19.950	20.750
Totaal financiële vaste activa		85.932	83.908
Totaal vaste activa		6.941.160	6.268.252

Activa

31 december 2024

31 december 2023

Vlottende activa**Vorraden**

Overige voorraden	6	864	865
-------------------	---	-----	-----

Totaal voorraden		864	865
-------------------------	--	------------	------------

Vorderingen

Huurdebiteuren	7	2.513	2.813
----------------	---	-------	-------

Overheid	8	581	242
----------	---	-----	-----

Vorderingen op deelnemingen	9	107	-
-----------------------------	---	-----	---

Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	4.920	2.316
--	----	-------	-------

Overige vorderingen	11	897	729
---------------------	----	-----	-----

Overlopende activa	12	11.427	11.645
--------------------	----	--------	--------

Totaal vorderingen		20.445	17.745
---------------------------	--	---------------	---------------

Liquide middelen	13	86.751	8.155
-------------------------	----	---------------	--------------

Totaal vlottende activa		108.060	26.765
--------------------------------	--	----------------	---------------

Totaal activa		7.049.220	6.295.017
----------------------	--	------------------	------------------

Passiva

31 december 2024

31 december 2023

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves	14	3.766.478	3.306.759
Overige reserves	14	735.737	692.318
Totaal eigen vermogen		4.502.215	3.999.077

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15	42.231	68.608
Voorziening latente belastingverplichtingen	16	23.529	22.922
Overige voorzieningen	17	3.337	3.108
Totaal voorzieningen		69.097	94.638

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	18	2.318.724	2.001.552
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19	4.722	4.778
Overige schulden	20	1.547	1.468
Totaal langlopende schulden		2.324.993	2.007.798

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	21	401	62
Schulden aan kredietinstellingen	22	43.617	118.535
Schulden aan leveranciers	23	35.627	19.234
Schulden aan deelnemingen	24	-	844
Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	25	17.889	11.816
Overige schulden en overlopende passiva	26	55.381	43.013
Totaal kortlopende schulden		152.915	193.504

Totaal passiva

7.049.220

6.295.017

Winst- en verliesrekening over 2024

(In duizenden euro's)

		2024	2023
Huuropbrengsten	29	286.583	273.914
Opbrengsten servicecontracten	30	13.708	16.602
Lasten servicecontracten	31	-15.206	-19.061
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	32	-21.874	-21.741
Lasten onderhoudsactiviteiten	33	-105.206	-86.612
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	34	-15.915	-14.812
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		142.090	148.290
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35	3.190	5.677
Toegerekende organisatiekosten	35	-880	-660
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	35	-1.971	-5.021
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		339	-4
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	-17.702	-109.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	475.998	-330.643
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	38	165	81
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		458.461	-440.183

		2024	2023
Opbrengsten overige activiteiten	39	1.278	931
Kosten overige activiteiten	40	-4.381	-4.106
Nettoresultaat overige activiteiten		-3.103	-3.175
Overige organisatiekosten	41	-3.948	-5.791
Leefbaarheid	42	-13.829	-12.826
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	43	7.195	5.946
Rentelasten en soortgelijke kosten	44	-63.461	-55.389
Saldo financiële baten en lasten		-56.266	-49.443
Resultaat voor belastingen		523.744	-363.132
Belastingen	45	-23.430	-21.886
Resultaat deelnemingen	46	2.824	238
Resultaat na belastingen		503.138	-384.780

Kasstroomoverzicht over 2024

(In duizenden euro's)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	291.283	277.444
Vergoedingen (servicecontracten)	19.271	21.433
Overige bedrijfsontvangsten	2.099	2.003
Renteontvangsten	1.925	5
Saldo ingaande kasstromen	314.578	300.885
Uitgaven		
Erfpacht	-611	-377
Personeelsuitgaven	-38.035	-32.972
Onderhoudsuitgaven	-81.252	-68.331
Betaalde servicecontracten	-21.946	-18.098
Overige bedrijfsuitgaven	-41.641	-38.985
Rente-uitgaven	-58.787	-52.482
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-795	-2.740
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.447	-3.102
Vennootschapsbelasting	-25.427	-14.243
Saldo uitgaande kasstromen	-271.941	-231.330
Kasstroom uit operationele activiteiten	42.637	69.555

	2024	2023
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	3.209	5.714
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	124	113
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	3.333	5.827
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-142.910	-128.063
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-69.816	-56.576
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-1.059	-75.008
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-1.946	-2.287
Externe kosten bij verkoop	-20	-21
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-215.751	-261.955
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-212.418	-256.128

	2024	2023
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig (o.a. mutatie margin call)	19.997	22.300
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig (o.a. mutatie margin call)	-19.085	-22.592
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	912	-292
Kasstroom uit (des)investeringen	-211.506	-256.420
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	331.000	259.185
Nieuwe ongeborgde leningen	65.000	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-148.535	-123.401
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	247.465	135.784
Mutatie liquide middelen	78.596	-51.081
Wijziging kort geld mutaties	-	-
Aansluiting liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	8.155	59.236
Liquide middelen per 31 december	86.751	8.155
Mutatie liquide middelen	78.596	-51.081

Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening 2024

Algemeen

Toegelaten instelling

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

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

Deze jaarrekening bevat alleen de financiële informatie van Staedion in de vorm van de enkelvoudige jaarrekening.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

Presentatie- en functionele valuta

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

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2024 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.

Nieuw beleidswaardemethode

Staedion heeft in het boekjaar 2024 de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hiervoor zijn nu jaarlijks variërende onderhoudslasten in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien sprake is van een harde of wettelijke verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 807 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt, alsmede schattingen en veronderstellingen maakt, die van invloed zijn op

de toepassing van grondslagen, de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderlinge veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

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

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

Groepsverhoudingen

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

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

De deelnemingen worden niet meegeconsolideerd. Voor Westhaag beheer B.V. en OWC Westhaag C.V. geldt dat geen sprake is van overheersende zeggenschap. Voor Staedion Vastgoed Holding B.V. is wel sprake van overheersende zeggenschap. Staedion Vastgoed Holding B.V. wordt niet in de consolidatie betrokken omdat de gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

Hiermee wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling tot consolidatie zoals opgenomen in artikel 2:407 BW lid 1a.

Verbonden partijen

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

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

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



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

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Staedion waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024').

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

Complexindeling

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

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

Waarderingsmethode

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

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



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

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

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

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

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

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

Staedion heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast (leegwaardestijging is een vrijheidsgraad). De belangrijkste macro-economische parameters worden weergegeven in onderstaand overzicht.

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%
Leegwaardestijging	6,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%

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

Woongelegenheden

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

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

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

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen gemaakt voor eenheden die in 2024 én 2023 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexpluiten	5,7%	(2023: 5,7%)
Disconteringsvoet uitponden	7,3%	(2023: 6,6%)
Exit yield doorexpluiten	5,1%	(2023: 5,3%)
Exit yield uitponden	4,9%	(2023: 5,1%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 293.000	(2023: € 261.000)
Contracthuur per maand	€ 632	(2023: € 606)
Markthuur per maand	€ 1.064	(2023: € 979)
Exploitatielasten per maand	€ 244	(2023: € 235)



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

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

Voor de getaxeerde bedrijfsmatig onroerend goed complexen zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen opgenomen voor eenheden die in 2024 én 2023 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet	7,4%	(2023: 8,4%)
Exit yield	9,8%	(2023: 9,3%)
Contractuur per m ² per jaar	€ 117	(2023: € 109)
Markthuur per m ² per jaar	€ 123	(2023: € 118)
Leegstandspercentage (als % van de markthuur)	7,9%	(2023: 10,7%)

Parkeergelegenheden

Vrijheidsgraad	Handboek basisvariant	Aanpassing Staedion
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisvariant
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisvariant
Exit yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties
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 inschatting taxateur
Disconteringsvoet uitponden/ doorexpluiten	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke marktreferenties en bepaald door taxateur
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van basisvariant; minimaal 4% en maximaal 20%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen gemaakt voor eenheden die in 2024 én 2023 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexpluiten	7,2%	(2023: 6,2%)
Exit yield doorexpluiten	6,7%	(2023: 6,8%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 17.000	(2023: € 15.000)
Contracthuur per maand	€ 54	(2023: € 52)
Markthuur per maand	€ 72	(2023: € 66)
Exploitatielasten per maand	€ 12	(2023: € 11)

Zorgvastgoed (collectieve contracten)

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

Voor de getaxeerde zorgeenheden/collectief verhuurde eenheden zijn de volgende gemiddelde uitgangspunten gehanteerd voor eenheden die in 2024 én 2023 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet	5,7%	(2023: 6,2%)
Exit yield	7,3%	(2023: 7,4%)
Contractuur per maand	€ 554	(2023: € 550)
Markthuur per maand	€ 603	(2023: € 586)

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2024 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door twee externe onafhankelijke taxateurs (Dansen Van der Vegt en Capital Value, beide voor circa 50% van de portefeuille) getaxeed middels een full taxatie per complex.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Bepaling beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. 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.
4. 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. Staedion hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a. De onderhoudslasten zijn opgesteld in lijn met de verwachte kosten, de ambities en kaders binnen Staedion. De onderhoudslasten bestaan uit planmatig, klachten- en mutatieonderhoud en organisatiekosten die toe te rekenen zijn aan onderhoudsactiviteiten.
 - b. In overeenstemming met de berekeningswijze van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' zijn de aanvullende investeringen opgenomen die nodig zijn voor de uitfasering van E-, F- en G-labels.
3. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten van verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Uitgangspunt voor	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Streefhuur t.o.v. maximaal redelijke huur	76,5% (74,0% voor DAEB-woning)	81,5% (79,0% voor DAEB-woning)
Beleidsuur per maand	€ 744 per woning (€ 696 voor DAEB-woning)	€ 717 per woning (€ 676 voor DAEB-woning)
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.199 per woning	€ 2.929 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.065 per woning	€ 966 per woning
Disconteringsvoet	4,2% (4,17% DAEB en 4,70% niet-DAEB)	5,73%

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de

toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

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

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

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

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

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

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, dan wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatsbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa

wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen Staedion en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen, die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is. Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer Staedion echter geheel of ten dele instaat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, dan wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door Staedion ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Overige financiële vaste activa

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

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

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

Vorraden

Overige voorraden

Voorraad materialen

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

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Vorderingen

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

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

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

Liquide middelen

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

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

Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op

basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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

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

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

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

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer

de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor Staedion nadelige gevolgen heeft. Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed, dan wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Latente belastingverplichting

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

Voorziening deelnemingen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

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

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

- **Jubilea en loopbaanontwikkeling**

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatie- en klachtenonderhoud verantwoord. De bijdragen aan VvE's ten behoeve van onderhoud en de onderhoudsvoorziening worden direct ten laste gebracht van de planmatige onderhoudskosten. 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 en rioolheffingen.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

Toegerekende organisatiekosten

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

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

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

Personeelsbeloningen

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

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

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



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

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

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen

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

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

Leasing

Staedion kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten.

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

Operationele leases

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

toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost.

Rentelasten en soortgelijke lasten worden eveneens verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

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

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

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het 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 waardeverminderverslies 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 Staedion en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd. De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden respectievelijk vanaf het verwervingsmoment, of tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van Staedion.

Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ontstaan ten aanzien van dat instrument. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

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

Bij financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als de economische kenmerken en

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

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

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

Bepaling reële waarde financiële instrumenten

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

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

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

relevante swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.

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

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na de eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

Reële waarde / marktwaarde schulden aan kredietinstellingen

Staedion maakt onderscheid tussen de reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen en de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen. De reële waarde is gebaseerd op de kasstromen van de schulden aan kredietinstellingen, gebaseerd op de actuele markttrente inclusief actuele kredietopslag. Hierbij is de continuïteitsgedachte als uitgangspunt genomen. Bij de bepaling van de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen is discontinuïteit (exclusief actuele kredietopslag) het uitgangspunt. Op 31 december 2024 is door Staedion gebruik gemaakt van de onderstaande renteyieldcurve (in- en exclusief

opslag) bij de bepaling van de reële waarde en de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen.

	Renteyield	Opslag	Renteyield (incl. opslag)
6 M	2,5680	0,0000	2,5680
1 Y	2,3300	0,1500	2,4800
2 Y	2,1900	0,2800	2,4700
3 Y	2,1900	0,3300	2,5200
4 Y	2,2200	0,4000	2,6200
5 Y	2,2500	0,4900	2,7400
6 Y	2,2700	0,5200	2,7900
7 Y	2,2900	0,5700	2,8600
8 Y	2,3200	0,5900	2,9100
9 Y	2,3400	0,6800	3,0200
10 Y	2,3600	0,7400	3,1000
12 Y	2,4000	0,8000	3,2000
15 Y	2,4200	0,8700	3,2900
20 Y	2,3600	0,9000	3,2600
25 Y	2,2600	0,9500	3,2100
30 Y	2,1600	1,0000	3,1600
40 Y	2,0000	1,0300	3,0300
50 Y	1,8500	1,0500	2,9000

Afgeleide financiële instrumenten

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

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

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten tegen kostprijs

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

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

Voorwaarden aan hedge accounting

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

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

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

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

Een bijzonder waardeverminderverslies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend op basis

van het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

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

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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

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

Uitgangspunten

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

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

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

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

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

Toelichting op de balans per 31 december 2024

(In duizenden euro's)

Activa

Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari 2024			
Verkrijgingsprijzen	23.119	13.219	36.338
In ontwikkeling	-	493	493
Cumulatieve afschrijvingen	-8.369	-7.866	-16.235
Boekwaarde	14.750	5.846	20.596
Mutaties in het boekjaar			
Investeringen	171	1.472	1.643
Desinvesteringen	-	-2.595	-2.595
In ontwikkeling	-	660	660
Van in ontwikkeling 2023 naar investering 2024	-	-493	-493
Afschrijvingen	-644	-2.217	-2.861
Afschrijvingen desinvesteringen	-	2.595	2.595
Saldo	-473	-578	-1.051
Stand per 31 december 2024			
Verkrijgingsprijzen	23.290	12.096	35.386
In ontwikkeling	-	660	660
Cumulatieve afschrijvingen	-9.013	-7.488	-16.501
Boekwaarde	14.277	5.268	19.545

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 1-1-2024) van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 17,93 miljoen.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 5,1 miljoen per 31 december 2024 (2023: € 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 2024 (2023: € 0).

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2024 DAEB	2024 niet-DAEB
Stand per 1 januari 2024		
Aanschafprijs	2.358.151	528.029
Cumulatieve waardeveranderingen	2.802.030	401.174
Marktwaarde	5.160.181	929.203
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen in vastgoed in exploitatie	67.709	10.384
Ottrekking aan voorziening onrendabele investeringen	-26.803	-1.868
Aankopen vastgoed in exploitatie	943	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	30.827	389
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-6.117	-510
Van niet-DAEB naar DAEB	265	-265
Waardeveranderingen	409.420	74.180
Desinvesteringen vanwege verbeteringen	-7.236	-368
Desinvesteringen vanwege verkoop	-1.263	-708
Saldo	467.745	81.234
Stand per 31 december 2024		
Aanschafprijs	2.426.336	533.749
Cumulatieve waardeveranderingen	3.201.590	476.688
Marktwaarde	5.627.926	1.010.437

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 3.678 miljoen.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 37.411 woongelegenheden en 7.469 overige eenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarden gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 9.891 miljoen.

Verklaring waardemutatie

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

Mutaties vastgoed in exploitatie	2024 DAEB	2024 niet-DAEB
Marktwaaarde per 1 januari 2024	5.160.181	929.203
Voorraadmutaties		
Nieuwbouw	30.827	389
Verkoop en sloop	-7.380	-1.218
Aankoop	943	-
Classificatiewijziging	265	-265
Overig	-491	501
	24.164	-593
Objectgegevens		
Contracthuur en leegstand	144.295	22.704
Maximale huur	2.413	463
Achterstallig onderhoud	-16.132	93
Overige	7.991	683
	138.567	23.943
Methodische wijzigingen handboek en software		
Overdrachtskosten	40.333	5.825
Toevoeging middenhuur	-25.646	-2.026
Overige	2.876	103
	17.563	3.902
Parameterswijzigingen/marktontwikkelingen		
Macro-economische parameters	9.630	984
Leegwaarde	225.714	36.320
Leegwaardestijging	176.616	29.308
Markthuur	42.780	7.289
Reguliere huurstijging	-16.197	4.452

Mutaties vastgoed in exploitatie	2024 DAEB	2024 niet-DAEB
Disconteringsvoet	-194.902	-1.067
Exit yield	71.686	-14.469
Onderhoudslasten	-17.839	-1.871
Overige	-10.037	-6.964
	287.451	53.982
Marktwaaarde per 31 december 2024	5.627.926	1.010.437

In lijn met de markt is de marktwaaarde in verhuurde staat met 9% toegenomen. Dit is hoofdzakelijk zichtbaar in een stijging van de leegwaarde en leegwaarde-ontwikkeling. Daarnaast hebben ook de gestegen huren een positief effect op de waarde en zorgt de stijging in de disconteringsvoet juist voor een daling van de marktwaaarde. Voor meer toelichting, wordt verwezen naar de grondslagen van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie onder de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Gevoeligheidsanalyse

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

Effect op de marktwaaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de marktwaaarde
Markthuur	10,0% hoger	€ 82.725 hoger
Markthuur	10,0% lager	€ 80.486 lager
Leegwaarde	10,0% hoger	€ 270.264 hoger
Leegwaarde	10,0% lager	€ 213.717 lager
Exit Yield	0,5%-punt hoger	€ 203.545 lager
Exit Yield	0,5%-punt lager	€ 299.351 hoger
Disconteringsvoet	1,0%-punt hoger	€ 547.407 lager
Disconteringsvoet	1,0%-punt lager	€ 644.807 hoger

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 4.292 miljoen (2023: € 3.595 miljoen).

De stijging van de beleidswaarde in 2024 wordt vooral veroorzaakt door de aangepaste berekeningsmethode waarbij de gehanteerde disconteringsvoet vanuit de marktwaarde vervangen wordt door een lagere, voorgeschreven disconteringsvoet in de beleidswaarde berekening.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen in duizenden euro's):

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2024	5.627.926	1.010.437	6.638.363
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	155.152 -/-	28.554	126.598 -/-
Betaalbaarheid (huren)	1.491.033 -/-	35.619 -/-	1.526.652 -/-
Kwaliteit (onderhoud)	1.232.028 -/-	124.896 -/-	1.356.924 -/-
Beheer (beheerkosten)	257.262 -/-	10.845 -/-	268.107 -/-
Disconteringsvoet	836.485	94.993	931.478
Subtotaal	2.298.990 -/-	47.813 -/-	2.346.803 -/-
Beleidswaarde per 31 december 2024	3.328.936	962.624	4.291.560

Schattingselementen bepaling beleidswaarde

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

Gevoeligheidsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	1,0% hoger	€ 791.387 lager
Streefhuur per maand	€ 100 hoger	€ 616.227 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 145.409 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 145.409 lager

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2024

Stand per 1 januari 2024

Contractprijs (verkochte woningen)	1.639
Cumulatieve waardeveranderingen	3.916
Boekwaarde per 1 januari 2024	5.555

Mutaties in het boekjaar

Investeringsen	-
Desinvesteringsen	-505
Waardeveranderingen	552
Saldo	47

Stand per 31 december 2024

Contractprijs (verkochte woningen)	1.134
Cumulatieve waardeveranderingen	4.468
Boekwaarde per 31 december 2024	5.602

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt ultimo 2024: 18 (2023: 20). 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 waardeverandering 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 18 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	2024
---	-------------

Stand per 1 januari 2024	
---------------------------------	--

Aanschafprijs	128.882
Cumulatieve waardeveranderingen	-60.073
Boekwaarde	68.809

Mutaties in het boekjaar	
---------------------------------	--

Investeringen	162.053
Waardeveranderingen	-14.555
Overboeking van DAEB-bezit	6.117
Overboeking van niet-DAEB-bezit	510
Overboeking naar DAEB-bezit	-30.827
Overboeking naar niet-DAEB-bezit	-389
Saldo	122.909

Stand per 31 december 2024	
-----------------------------------	--

Aanschafprijs	266.135
Cumulatieve waardeveranderingen	-74.417
Boekwaarde	191.718

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd. (2023: idem).

Voor het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar toelichting 15 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen'.

5. Financiële vaste activa	5.1	5.2	Totaal
	Deel-	Overige	
	nemingen	vorderingen	
Boekwaarde per 1 januari 2024	63.158	20.750	83.908
Mutaties in het boekjaar			
Storting	-	8.000	8.000
Vrijval/aflossing	-	-8.800	-8.800
Resultaat deelnemingen	2.824	-	2.824
Saldo	2.824	-800	2.024
Boekwaarde per 31 december 2024	65.982	19.950	85.932

5.1 Deelnemingen	2024	2023
Staedion Vastgoed Holding B.V.	65.978	63.152
Westhaag Beheer B.V.	4	6
Totaal	65.982	63.158

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

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

5.2 Overige vorderingen	2024	2023
Margin-call deposito	11.950	20.750
Overige deposito	8.000	-
Totaal	19.950	20.750

In het kader van de renteswaps is ultimo 2024 een bedrag van € 11,95 miljoen als onderpandverplichting bij ABN AMRO Bank N.V. gestort. Over dit saldo kan niet vrijelijk worden beschikt. De hoogte van deze post is afhankelijk van de marktwaardeontwikkeling van de renteswaps. De margin-call deposito dient als onderpand van afgesloten renteswaps. De afname van dit saldo in 2024 is voor € 8,7 miljoen veroorzaakt doordat eind 2024 een swap van € 30 miljoen is doorgezakt in een vastrentende lening, waardoor voor deze swap geen onderpand meer hoeft te worden aangehouden. Een nadere toelichting op de margin-call deposito is opgenomen onder het liquiditeitsrisico in toelichting 27 'Financiële instrumenten'.

In 2024 is daarnaast een nieuw 1-maands deposito afgesloten voor € 8 miljoen dat midden januari 2025 vervalt. Maandelijks wordt gezien of dit deposito wordt verlengd.

Vorraden

6. Overige voorraden	2024	2023
Kosten grond- en ontwikkelposities	824	824
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-444	-524
Saldo voorraad grondposities	380	300
Onderhoudsmaterialen	484	565
Totaal	864	865

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in ontwikkeling zijn genomen.

Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel de lagere opbrengstwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de extern, dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt, alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etcetera).

Naam locatie	Gemeente
1 Spinoza	Den Haag

Vorderingen

7. Huurdebiteuren	2024	2023
Huurdebiteuren	6.623	7.097
Voorziening wegens oninbaarheid	-4.110	-4.284
Totaal	2.513	2.813

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 4,3 miljoen (2023: € 3,9 miljoen) met een looptijd langer dan één jaar. Dit betreft betalingsafspraken met huurders.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Verloop voorziening wegens oninbaarheid	2024
Stand per 1 januari 2024	-4.284
Mutaties in het boekjaar	
Dotatie	-550
Ottrekking	724
Stand per 31 december 2024	-4.110

8. Overheid	2024	2023
Debiteuren overheid	581	242
Totaal	581	242

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen van € 0,1 miljoen (2023: € 0,3 miljoen) met een looptijd langer dan 1 jaar.

9. Vorderingen op deelnemingen	2024	2023
Overige vorderingen Staedion Vastgoed Holding B.V.	107	-
Totaal	107	-

Onder de vorderingen op deelnemingen zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan 1 jaar.

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2024	2023
Vennootschapsbelasting	4.920	2.316
Totaal	4.920	2.316

In de vorderingen belastingen en premies sociale verzekeringen is € 4,92 miljoen opgenomen aan vorderingen op de Belastingdienst die bestaan uit vorderingen vennootschapsbelasting 2020 en 2021 van respectievelijk € 10,50 miljoen en € 2,56 miljoen (na verrekening van voorlopige aanslagen), alsmede een schuld vennootschapsbelasting 2024 van € 8,14 miljoen (eveneens na verrekening van voorlopige aanslagen).

11. Overige vorderingen	2024	2023
Overige vorderingen	897	729
Totaal	897	729

12. Overlopende activa	2024	2023
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	9.453	10.532
Overige	1.974	1.113
Totaal	11.427	11.645

Het nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps is ontstaan bij de novatie van renteswaps die onderdeel waren van een hedgerelatie. In 2011 is een aantal renteswaps verlengd, overgedragen aan een andere financiële instelling en ingebracht in een bestaande lening. De negatieve marktwaarde van de swaps bedroeg per datum van overdracht € 44,2 miljoen. Dit bedrag zal over de looptijd van de originele swaps (tot en met 2034) ten laste van het resultaat worden gebracht. Een bedrag van € 1,1 miljoen is in 2024 ten laste van het resultaat gebracht (2023: € 1,1 miljoen). In de vordering van € 9,5 miljoen heeft een bedrag van € 1,1 miljoen betrekking op 2025 en een bedrag van circa € 4,1 miljoen (2023: € 5,1 miljoen) heeft betrekking op de periode na 5 jaar. De post 'Overige' heeft een looptijd korter dan één jaar.

13. Liquide middelen	2024	2023
Rekening-courant banken	86.751	8.155
Totaal	86.751	8.155

Ultimo 2024 is de totale stand van de liquide middelen van Stichting Staedion € 86,8 miljoen. Deze middelen staan bij verschillende banken en zijn direct beschikbaar. De banken waar Staedion middelen heeft staan hebben per eind 2024 een rating van minimaal "A".

Stichting Staedion en Staedion Vastgoed Holding BV hebben sinds 1 juni 2023 gezamenlijk een cashpoolovereenkomst met ING Bank, waardoor de externe financieringsbehoefte van Stichting Staedion flexibeler kan worden ingevuld. De Autoriteit woningcorporaties heeft voorwaarden gesteld aan haar goedkeuring van het opnemen van Staedion Vastgoed Holding BV in deze cashpool, die erop neerkomen dat er in de cashpool geen middelen van Stichting Staedion naar Staedion Vastgoed Holding BV mogen stromen. Bij de inrichting van de cashpool is met deze voorwaarden rekening gehouden en ze worden periodiek gemonitord. Over 2024 is aan alle voorwaarden voldaan.

Passiva

14. Eigen vermogen	Herwaarderings-reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2024	3.306.759	692.318	3.999.077
Mutaties in het boekjaar			
Resultaatbestemming 2024	459.719	43.419	503.138
Stand per 31 december 2024	3.766.478	735.737	4.502.215

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 € 3,8 miljard (2023: € 3,3 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 waarderingcomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2024 ad € 503 miljoen als volgt te bestemmen:

Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 460 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen en het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 43 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Voorzieningen

15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	Nieuwbouw	Verbeteringen	Totaal
Stand per 1 januari 2024	4.982	63.626	68.608
Mutaties in het boekjaar			
Dotatie	29.140	1.373	30.513
Vrijval	-5.271	-4	-5.275
Onttrekking	-22.944	-28.671	-51.615
Stand per 31 december 2024	5.907	36.324	42.231

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

16. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

16. Voorziening latente belastingverplichtingen	2024	2023
Stand per 1 januari	22.922	24.214
Mutaties in het boekjaar		
Dotatie of vrijval ten laste / gunste van het resultaat	640	-1.185
Oprenting	-33	-107
Stand per 31 december	23.529	22.922

Sinds 1 januari 2008 is Staedion voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Staedion alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Staedion heeft de VSO 2 ondertekend. De VSO 2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO 2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd.

De Belastingdienst heeft woningcorporaties per brief medegedeeld dat de VSO 2 wordt opgezegd met ingang van 1 januari 2023. Staedion heeft deze brief op 10 november 2022 per aangetekende post ontvangen. Een groot deel van de bepalingen uit VSO 2 zag op de vaststelling van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 en is derhalve niet meer relevant voor de boekjaren 2023 en verder. De VSO 2 bevat echter ook bepalingen die nog steeds relevant zijn voor komende jaren. Staedion heeft tot op heden nog geen (financiële) effecten ondervonden als gevolg van de opzegging van de VSO 2 omdat over veel onderwerpen afstemming met de Belastingdienst wordt gezocht.

Voor latente belastingen wordt een vordering of voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Latente belastingen worden verantwoord tegen de contante waarde tegen een disconteringsvoet na belasting die de actuele marktrente van Staedion weerspiegelt. Latente belastingvorderingen worden gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen. De latenties met een resterende looptijd van één jaar en korter bedragen € 0 (2023: € 0).

De tot waardering gebrachte latentie bedraagt ultimo 2024 € 23,53 miljoen (2023: € 22,92 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 2,19% (2023: 2,10%). Dit percentage is afgeleid uit de voor Staedion geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2024 van 2,95%, onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25,8%.

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

	Stand per 1 januari	Dotatie of vrijval	Oprenting	Stand per 31 december
Afschrijvingspotentieel onroerend goed in exploitatie	-3.419	779	56	-2.584
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51	261	-1	311
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-	-	-	-
Overige voorzieningen	-720	-41	2	-759
Doorschuiwing niet-aftrekbare rente ATAD	-	-	-	-
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-	-	-
Leningen- en derivatenportefeuille	57	-359	26	-276
Fiscale onderhoudsvoorziening	26.953	-	-116	26.837
Totaal	22.922	640	-33	23.529

De voorziening latente belastingverplichting is als volgt opgebouwd:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2024	2023	2024	2023
Latente belastingvorderingen/-verplichtingen				
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-2.584	-3.419	835	-1.747
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	311	51	260	138
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-	-	-	-
Overige voorzieningen	-759	-720	-39	-6
Doorschuiwing niet-aftrekbare rente ATAD	-	-	-	-
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-	-	-
Leningen- en derivatenportefeuille	-276	57	-333	436
Fiscale onderhoudsvoorziening	26.837	26.953	-116	-113
Totaal latente belastingvorderingen/-verplichtingen	23.529	22.922	607	-1.292

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2024:

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25,8%
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-	-11.231	-11.231	-2.898
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-6.853	-4.997	1.856	479
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-19.545	-20.688	-1.143	-295
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-191.718	-260.045	-68.327	-17.628
Overige voorzieningen	45.568	-	-45.568	-11.757
Doorschuiwing niet-aftrekbare rente ATAD	-	-172.679	-172.679	-44.551
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-6.666.735	-4.326.399	2.340.336	603.807
Leningen- en derivatenportefeuille	2.362.341	2.358.842	-3.499	-903
Fiscale onderhoudsvoorziening	-	116.302	116.302	30.006
Totaal	-4.476.942	-2.320.895	2.156.047	556.260

Van de latente belastingverplichting is een bedrag van € 0,0 miljoen (2023: € 0,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 0 (2023: € 0).

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

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Het afschrijvingspotentieel van een onroerende zaak bestaat in principe uit het verschil tussen de fiscale kostprijs (de aanschaffings- of voortbrengingskosten) en de restwaarde van dat bedrijfsmiddel. 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 van het vastgoed in exploitatie hoger is dan de WOZ-waarde. Ultimo 2024 bedraagt dit afschrijvingspotentieel

voor Staedion € 11,23 miljoen (2023: € 18,52 miljoen) voor de komende 12 jaar. De daling van het afschrijvingspotentieel ten opzichte van het vorige boekjaar wordt grotendeels veroorzaakt door de verwachte stijging van de WOZ-waarde. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2,90 miljoen (2023: € 4,78 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt bij een gemiddelde looptijd van 12 jaar € 2,58 miljoen (2023: € 3,42 miljoen).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Staedion heeft in het verleden woningen in diverse projecten (Karmoy, Korte Mouwen, Reypoort, Via Salsa, Hof Berestein, Zuidkaap) verkocht onder voorwaarden, de zogenaamde BeterKoop woningen. Commercieel worden deze woningen gewaardeerd tegen marktwaarde onder aftrek van de waarde van de terugkoopverplichting of het terugkooprecht, terwijl deze woningen feitelijk niet in bezit zijn van Staedion. Fiscaal wordt alleen de in het verleden verstrekte korting gewaardeerd (ongerealiseerd verlies) plus een aandeel in het winstrecht

bij die woningen die zijn verkocht vóór 2008. Het waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de onroerende zaken onder voorwaarden bedraagt € 1,86 miljoen (2023: € 0,30 miljoen). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 0,48 miljoen (2023: € 0,08 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingverplichting bedraagt bij een gemiddelde looptijd van 20 jaar € 0,31 miljoen (2023: € 0,05 miljoen negatief).

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Ultimo 2024 heeft Staedion twee kantoorpanden in eigen gebruik. Over beide kantoorpanden kan fiscaal niet meer worden afgeschreven omdat de fiscale boekwaarde lager is dan de bodemwaarde (is de WOZ-waarde). Het waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie wordt veroorzaakt door de fiscale afschrijvingsbeperking en bedraagt € 1,14 miljoen (2023: € 0,50 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,30 miljoen (2023: € 0,13 miljoen). Staedion heeft niet de intentie de kantoorpanden te vervreemden waardoor bij waardering van de latente belastingvordering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2023: nihil).

Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

De onroerende zaken in ontwikkeling hebben betrekking op diverse projecten die worden ontwikkeld voor de eigen exploitatie. Commercieel worden voorzieningen getroffen voor onrendabele investeringen en wordt er geen rente toegerekend. Fiscaal zijn deze voorzieningen niet toegestaan en dient een gedeelte van de rentelasten verplicht toegerekend te worden aan de ontwikkelprojecten. Het waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling hebben naast fiscaal afwijkende inbrengwaarden van gesloopte eenheden, betrekking op geactiveerde rente en fiscaal niet-gevormde voorzieningen wegens onrendabele investeringen en bedraagt € 68,33 miljoen (2023: € 56,33 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 17,63 miljoen (2023: € 14,53 miljoen). Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde vanuit onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

naar vastgoed in exploitatie, omdat er geen projecten worden ontwikkeld voor de verkoop. Er zal derhalve geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van een fiscaal verkoopresultaat. Dit betekent dat bij waardering van de latente belastingvordering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2023: idem).

Overige voorzieningen

Staedion heeft commerciële voorzieningen gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings-, energielevering-, jubilea- en loopbaanontwikkeling. Fiscaal worden deze voorzieningen niet gevormd omdat deze fiscaal niet zijn toegestaan of omdat ervoor is gekozen de uitgaven fiscaal te verantwoorden in het boekjaar waarin de daadwerkelijke betalingen zullen plaatsvinden. Het waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de overige voorziening bedraagt € 45,57 miljoen (2023: € 71,72 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 11,76 miljoen (2023: € 18,50 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt bij een gemiddelde looptijd van 12 jaar € 0,76 miljoen (2023: € 0,72 miljoen).

Doorschuiving niet-afrekbare rente ATAD

Per 1 januari 2019 is een nieuwe algemene renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting opgenomen, ook wel de earningsstrippingmaatregel genoemd. Een maatregel die voortvloeit uit de implementatie van de Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD). De earningsstrippingmaatregel houdt in dat rente fiscaal niet aftrekbaar is voor zover het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer is dan 20% (2023: 20%) van de fiscaal aangepaste winst (EBITDA), en meer dan € 1,00 miljoen. Voor Staedion wordt er over 2024 € 33,49 miljoen (2023: € 25,68 miljoen) aan rente in aftrek beperkt door deze maatregel. Ultimo 2024 bedraagt de stand van de niet in aftrek gebrachte rente over de jaren vanaf 2019 in totaal € 172,68 miljoen (2023: € 139,19 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 44,55 miljoen (2023: € 35,91 miljoen). Deze niet-afrekbare 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 bij waardering van de latente belastingvordering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2023: nihil).

Vastgoed in exploitatie

Commercieel wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft de marktwaarde in verhuurde staat. Fiscaal wordt het vastgoed in exploitatie anders gewaardeerd. Vastgoed dat op 1 januari 2008 reeds in bezit was, is op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd tegen 70%, 80% of 100% van de WOZ waarde 2009 (met peildatum 1 januari 2008) voor respectievelijk sociale huurwoningen, dure huurwoningen en overig bezit (bijvoorbeeld MOG en BOG). Vastgoed dat na 1 januari 2008 is verworven (aankoop of nieuwbouw), inclusief verbeteringen, wordt gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen. Het waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt naast voornoemd verschil in de waarderingssystematiek veroorzaakt door een verschil in kwalificatie van onderhoudsuitgaven en verbeteringen, alsmede fiscale investeringsfaciliteiten zoals de herinvesteringsreserve. Het waarderingsverschil bedraagt € 2.340,34 miljoen (2023: € 1.942,52 miljoen). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 603,81 miljoen (2023: € 501,17 miljoen). Staedion heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt'. Daarnaast heeft Staedion voor eventuele verkoopwinsten het voornemen om een herinvesteringsreserve te vormen, welke fiscaal zal worden afgeboekt op gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal er ook hier geen fiscale afwikkeling plaatsvinden. Dit betekent dat bij waardering van de latente belastingverplichting tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2023: idem).

Leningen- en derivatenportefeuille

De fiscale waardering van de leningen- en derivatenportefeuille is gelijk aan de commerciële waardering behoudens de fiscale (dis-)agio op een aantal leningen en swap contracten. De (dis-)agio op een aantal swap contracten en een deel van de leningen is ontstaan bij de invoering van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008. Op grond van VSO2 moesten leningen op de openingsbalans per 1 januari 2008 worden gewaardeerd tegen marktwaarde in plaats van de nominale waarde. Op de openingsbalans was de marktwaarde van de leningen lager dan de nominale waarde. Een ander deel van de (dis-)agio op een aantal leningen is ontstaan door de overname van leningen van SWY (Stichting Woonformatie Ypenburg). Commercieel is deze overname verwerkt met de commerciële boekwaarden die reeds in SWY aanwezig waren. Fiscaal is de overname verwerkt tegen marktwaarde op het moment van de transactie. Het waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van leningen- en derivatenportefeuille bedraagt € 3,50 miljoen (2023: 2,16 miljoen) en valt jaarlijks voor een gedeelte vrij op basis van de looptijd van de desbetreffende lening of swap contract. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,90 miljoen (2023: € 0,56 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt bij een gemiddelde looptijd van 34 jaar € 0,28 miljoen (2023: € 0,06 miljoen negatief).

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 2024 € 116,30 miljoen (2023: € 116,30 miljoen). Commercieel bestaat deze onderhoudsvoorziening niet. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 30,01 miljoen (2023: € 30,01 miljoen). De contante waarde van de latentie bedraagt € 26,84 miljoen (2023: € 26,95 miljoen), waarbij als looptijd de gemiddelde cyclus van de betreffende werksoorten – waarvoor de voorziening is gevormd – is gehanteerd.

In 2016 heeft de Belastingdienst – naar aanleiding van een artikel in het Weekblad Fiscaal Recht (Van der Heijden/Berkhout) – aangegeven strikte(re) vereisten te zullen hanteren voor de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening,

specifiek op de wijze waarop deze voorziening gevormd wordt.

De Belastingdienst zal bij de vorming van een onderhoudsvoorziening extra aandacht besteden aan het 'piekvereiste', de looptijd/horizon en de mate van zekerheid waarin de toekomstige uitgaven zich zullen voordoen. Staedion is van mening dat zij een pleitbaar standpunt heeft ten aanzien van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening en is tevens van mening dat de hoogte van de fiscale onderhoudsvoorziening verdedigbaar is.

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

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

Fiscale standpunten en onzekerheden

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 2024 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 2024 heeft Staedion de aangiften vennootschapsbelasting tot en met het boekjaar 2017 ingediend. Tevens is er voor deze jaren een definitieve aanslag ontvangen. De aangiften over de boekjaren 2018 tot en met 2021 zijn in concept gereed en worden ingediend zodra er met de Belastingdienst overeenstemming is bereikt over de fiscale onderhoudsvoorziening. De aangiften over de boekjaren 2022 tot en met 2024 dienen nog opgesteld en ingediend te worden. Zo lang aangiften niet zijn ingediend is er onzekerheid over de ingenomen standpunten en de fiscale resultaten over de boekjaren. Doordat de fiscale posities in de jaarrekeningen van Staedion over deze boekjaren wel zijn berekend en bepaald én doordat Staedion van mening is dat zij pleitbare standpunten inneemt in haar fiscale posities (en aangiften), vindt Staedion deze onzekerheid op dit moment acceptabel. De komende twee boekjaren wil Staedion gebruiken om haar achterstand met het opstellen en indienen van de aangiften vennootschapsbelasting in te lopen.

Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)

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

Staedion valt daarmee onder de reikwijdte van de 'Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)'. De eventueel aanvullende belasting die Staedion verschuldigd zou zijn wordt overeenkomstig artikel 14.2 van de 'Wet minimumbelasting 2024' in de eerste vijf boekjaren tot nul teruggebracht, vanaf de eerste dag van het fiscale jaar waarin Staedion voor het eerst valt binnen het toepassingsgebied van deze richtlijn. Artikel 14.2 is in lijn met artikel 49 van de EU directive voor Pijler 2. Staedion heeft om die reden geen acute belastinglast verantwoord. Daarnaast heeft Staedion voor dit boekjaar gebruik gemaakt van de verplichte uitzondering inzake de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen.

17. Overige voorzieningen	Energielevering	Jubilea	Loopbaanontwikkeling	Totaal
Stand per 1 januari 2024	1.653	391	1.064	3.108
Mutaties in het boekjaar				
Onttrekkingen	-	-57	-90	-147
Dotatie	-	178	286	464
Vrijval	-	-20	-68	-88
Stand per 31 december 2024	1.653	492	1.192	3.337

Energielevering

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

Jubileumvoorziening

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

Loopbaanontwikkeling

De voorziening loopbaanontwikkeling heeft een looptijd langer dan 1 jaar.

Langlopende schulden

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

18. Schulden/leningen kredietinstellingen	2024
Langlopend deel per 1 januari 2024	2.001.552
Aflossingsverplichtingen 2024 opgenomen onder kortlopende schulden	118.535
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.303
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924
Saldo per 1 januari 2024	2.125.314
Ontvangen nieuwe leningen	396.000
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	-924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.303
Aflossingen	-148.535
Saldo per 31 december 2024	2.367.552
Aflossingsverplichtingen 2025 opgenomen onder kortlopende schulden	-43.617
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.286
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	-925
Langlopend deel per 31 december 2024	2.318.724

	2024
Oorspronkelijke leningsbedrag	2.280.477
Marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	32.153
Disagio overgenomen bestaande leningen	84.104
	2.396.734
Cumulatieve aflossingen	-29.182
Saldo	2.367.552

Het saldo van het oorspronkelijke leningsbedrag en de cumulatieve aflossingen is gelijk aan het nominale bedrag dat ultimo 2024 uitstaat bij tegenpartijen. De cumulatieve aflossingen hebben betrekking op annuïtaire leningsovereenkomsten waarbij reeds een deel van het oorspronkelijke leningsbedrag is afgelost. De marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen heeft betrekking op de herstructurering van de (derivaten)portefeuille in het verleden. Deze kosten worden afgeschreven over de (resterende) looptijd van de contracten. Hetzelfde geldt voor het disagio van de overgenomen bestaande leningen met betrekking tot de transacties met Vestia (2020) en Omnia Wonen (2023) waarbij reeds bestaande leningen zijn overgenomen waarvan de couponrente hoger was dan de marktrente op het moment van overname.

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

Looptijd van	2024
< 1 jaar	48.828
1-5 jaar	190.643
> 5 jaar	2.128.081
Totaal	2.367.552

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden leningen kredietinstellingen
Vastrentende leningen	1.768.734
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	32.153
Variabel rentende leningen	115.000
Variabel rentende leningen met spreadherziening	50.000
Disagio overgenomen bestaande leningen	84.104
Basisrenteleningen	317.561
Stand per 31 december 2024	2.367.552

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen per jaar ultimo bedraagt € 2.161 miljoen (2023: € 1.979 miljoen).

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,89% (2023: 2,68%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,95% (2023: 2,83%).

Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen

In 2011 is een aantal renteswaps verlengd, overgedragen aan een andere financiële instelling en ingebracht in een bestaande lening ("doorzakken"). Omdat de rente van deze swaps, en dus van de nieuwe leningen, hoger was dan de kapitaalmarktrente op het moment van overdragen was sprake van een negatieve marktwaarde van de swaps van € 44,2 miljoen. Deze marktwaarde valt geleidelijk vrij tijdens de looptijd van de betrokken leningen. Derhalve is de geamortiseerde kostprijs van de lening per 31 december 2024 € 32,2 miljoen hoger dan de nominale waarde.

Variabel rentende leningen

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) is, op één uitzondering na gebaseerd op de 3-maands Euribor. De roll-over leningen hebben een kredietopslag van -10 tot en met +58,5 basispunten (met een

gewogen gemiddelde opslag van 0,25%) boven Euribor. Deze spread ligt bij de meeste roll-overleningen vast tot het einde van de looptijd. Bij 3 leningen (totaal schuldrest € 50 miljoen) dient deze spread van tijd tot tijd opnieuw te worden vastgesteld, analoog aan bij basisrenteleningen. Voor deze herzieningsmomenten verwijzen we naar de risicoparagraaf 'Renterisico' van de toelichting 'Financiële instrumenten'. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 140 miljoen (85%) afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

Disagio overgenomen bestaande leningen

In 2020 heeft Staedion het vastgoedbezit in de gemeente Pijnacker-Nootdorp van woningcorporatie Vestia overgenomen door middel van een activa/passiva transactie. Het vastgoedbezit is op 2 november 2020 getransporteerd met een marktwaarde in verhuurde staat van € 227,1 miljoen. Een equivalent aan marktwaarde van leningen is tevens overgenomen. De nominale waarde van deze leningen bedraagt € 122,1 miljoen. Oorspronkelijk zijn er 23 leningen overgenomen. Inmiddels zijn 9 van deze leningen (met een oorspronkelijke nominale waarde van € 7,1 miljoen) afgelost. De resterende leningen hebben een restant looptijd van 3 tot 34 jaar en kennen een gemiddeld rentepercentage van 4,20%. Het disagio ultimo 2024 bedraagt € 84,6 miljoen en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de leningen.

Per 28 december 2023 heeft Staedion een gedeelte van het bezit van Omnia Wonen in de gemeente Den Haag overgenomen door middel van een activa-passiva-transactie. Hierbij is vastgoed met een marktwaarde van € 72,75 miljoen overgenomen. Tevens zijn er 6 leningen overgenomen van Omnia Wonen met een marktwaarde van € 38,6 miljoen en een nominale waarde van € 39,2 miljoen. Het rentepercentage van de overgenomen leningen varieert tussen 0,4% en 5,0%. Het agio ultimo 2024 bedraagt € 0,5 miljoen en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de looptijd van de leningen.

Basisrenteleningen

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

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

Commerciële financiering

De niet-DAEB tak van Staedion heeft in december 2021 een commerciële financiering afgesloten bij Handelsbanken ad € 25 miljoen. De lening kent een looptijd van 10 jaar en is rentevast. In beginsel wordt er niet tussentijds afgelost en is er sprake van volledige terugbetaling op de einddatum. Per 31 december 2024 bedroeg het schuldrestant € 25 miljoen. Dit arrangement wordt niet gegarandeerd door WSW vanwege het niet-DAEB karakter, en als onderpand is niet-DAEB-vastgoed in hypotheek gegeven. De marktwaarde van dit vastgoed bedraagt per eind 2024 € 60 miljoen.

Op 23 mei 2023 is Staedion een financieringsarrangement van € 95 miljoen overeengekomen met BNG Bank voor de financiering van toekomstige niet-DAEB-investeringen. Dit arrangement wordt niet gegarandeerd door WSW vanwege het niet-DAEB karakter, en als onderpand is niet-DAEB-vastgoed in hypotheek gegeven. De marktwaarde van dit vastgoed bedraagt per eind 2024 € 148 miljoen. Uit dit arrangement zijn in 2024 6 leningen gestort van in totaal € 65 miljoen. Daarnaast zijn 2 leningen van elk € 10 miljoen vastgelegd met uitgestelde storting per 2026. Al deze leningen kennen een jaarlijkse aflossing van 1,5% van de hoofdsom, met terugbetaling van het volledige schuldrestant op de einddatum. De eindjaren variëren tussen 2034 en 2041.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd (duration) van de leningenportefeuille, inclusief derivaten, bedraagt ultimo boekjaar 17,49 jaar (2023: 16,63 jaar). Deze verlenging is vooral het gevolg van het aantrekken van leningen met gemiddeld lange looptijden, zowel vervanging van aflopende leningen als uitbreiding van de portefeuille.



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Convenanten

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

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

Gedurende 2024 is aan deze voorwaarden voldaan.

19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Stand per 1 januari	4.778	5.010
Mutaties in het boekjaar		
Vermindering als gevolg van terugkoop	-442	-421
Waardemutatie terugkoopverplichting	386	189
Stand per 31 december	4.722	4.778

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

De verplichting heeft ultimo 2024 betrekking op 18 woningen (2023: 20 woningen). De verplichting betreft de inschatting van de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Het effect van de reële waardeontwikkeling wordt jaarlijks bepaald.

20. Overige schulden	Claims en geschillen	Waarborgsommen	Totaal
Stand per 1 januari 2024	320	1.148	1.468
Mutaties in het boekjaar			
Aflossing	-	-188	-188
Ontvangsten	-	267	267
Saldo	-	79	79
Stand per 31 december 2024	320	1.227	1.547
Looptijd van			
Korter dan 1 jaar (verantwoord onder kortlopend)	-	-	
Tussen 1 en 5 jaar	1.547	1.468	

Kortlopende schulden

21. Schulden aan overheid	2024	2023
Schulden aan overheid	401	62
Totaal	401	62

Onder de schulden aan overheid zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

22. Schulden aan kredietinstellingen	2024	2023
Contractuele aflossingsverplichtingen komend boekjaar	43.617	117.707
Voorgenomen vervroegde aflossingen komend boekjaar	-	828
Totaal	43.617	118.535

23. Schulden aan leveranciers	2024	2023
Leveranciers, aannemers e.a.	35.627	19.234
Totaal	35.627	19.234

Onder de schulden aan leveranciers zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

24. Schulden aan deelnemingen	2024	2023
Overige schulden Staedion Vastgoed Holding B.V.	-	844
Totaal	-	844

De schulden aan Staedion Vastgoed Holding B.V. zijn ten opzichte van 2023 afgenomen. Ultimo 2024 resteert een vordering op Staedion Vastgoed Holding B.V. zoals weergegeven onder toelichting 9. 'Vorderingen op deelnemingen'.

25. Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	2024	2023
Omzetbelasting	16.256	10.510
Loonheffing	1.210	897
Schulden ter zake van pensioenen	423	409
Totaal	17.889	11.816

Onder de belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

26. Overige schulden en overlopende passiva	2024	2023
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924	924
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.286	4.303
Niet vervallen rente	23.712	20.056
Niet vervallen renteswaps	1.355	1.307
Nog te betalen stichtingskosten	3.765	1.604
Vooruitontvangen huren	4.789	4.325
Te verrekenen servicekosten	4.482	4.513
Aanspraken verlof- en vakantie-uren	1.163	1.044
Nog te betalen bedragen	10.861	4.890
Overige	44	47
Totaal	55.381	43.013

Onder de overlopende passiva zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

27. 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 € 110,1 miljoen, bestaande uit huurdebiteuren ad € 2,5 miljoen, overige vorderingen ad € 20,8 miljoen en liquide middelen ad € 86,8 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,5 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan drie banken die volgens Moody's, Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.

De onder de overige vorderingen (zie toelichting 5.2 'Overige vorderingen') opgenomen margin-call deposito is gestort bij een bank die volgens Moody's, Fitch en/of Standard & Poors een rating heeft van ten minste A. Het onder overige vorderingen opgenomen overige deposito van € 8 miljoen is gestort bij een bank met een rating van AAA volgens de drie grote ratingbureaus.

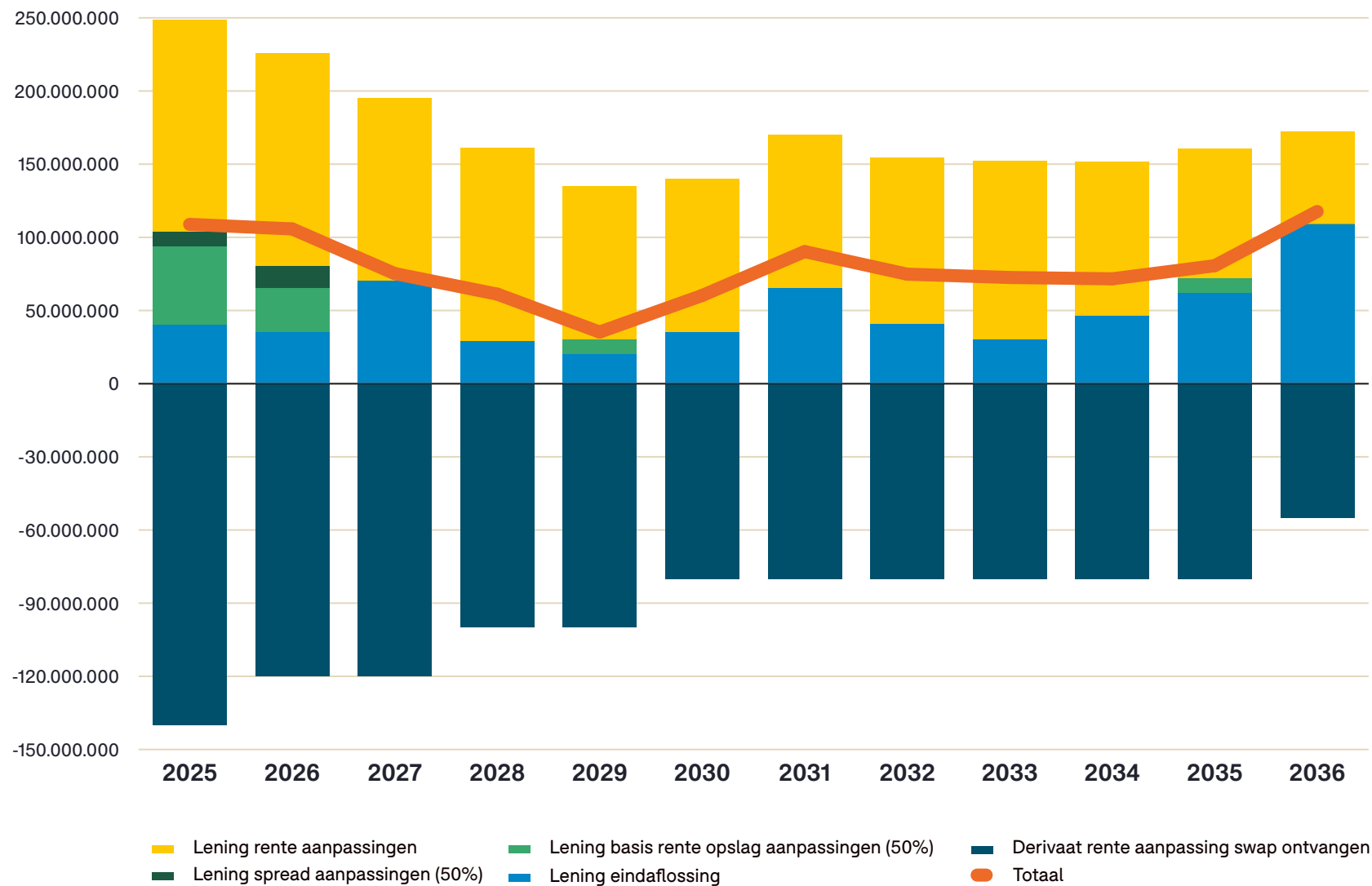
Renterisico en kasstroomrisico

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.

Conform de in 2024 aangepaste financieringsstrategie is het rente- en looptijden-beleid van Staedion erop gericht om jaarlijks over niet meer dan 20% van de leningenportefeuille renterisico, inclusief herfinanciering, te lopen. Bij een schuldrest van € 2.251 miljoen per eind 2024 komt dit neer op een maximaal renterisico over € 450 miljoen per jaar. Over een periode van vijf jaar gezien wil Staedion maximaal een renterisico lopen over 40% van de leningenportefeuille.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft als beleid dat het voor haar totale portefeuille (voor de gehele corporatiesector) jaarlijks over maximaal 15% van de restanthoofdsom van de leningen (inclusief derivaten) renterisico wil lopen, maar beoordeelt iedere corporatie apart.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit, waarbij rekening is gehouden met het dempend effect van de swapportefeuille op het renterisico van variabel rentende leningen:



Uit de bovenstaande figuur blijkt dat het renterisico in geen enkel jaar de norm van € 450 miljoen overschrijdt. We monitoren het renterisico om overschrijdingen te voorkomen.

Effectiviteit renteswaps

De wijzigingen in marktwaarde (o.b.v. discontinuïteit) van renteswaps, waarop kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast en de in de winst- en verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

	Wijziging in marktwaarde sinds eerste verwerking
x € 1.000	
Renteswaps in een hedgerelatie	- 31.294
Effectieve deel van de hedgerelatie	- 31.294
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	-
In de Winst- en verliesrekening 2024 verwerkte ineffectiviteit	-

Financieringsbeleid

Het beleid van de toegelaten instelling is om haar financieringen zoveel mogelijk aan te trekken met vastrentende leningen en tevens te zorgen voor een evenwichtige spreiding van het renterisico in de tijd. In 2024 is de financieringsstrategie geactualiseerd, maar dit heeft niet geleid tot fundamentele wijzigingen.



Afgeleide instrumenten

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

Tegenpartij	Hoofdsom (x € 1.000)	Startdatum	Einddatum	Rente betalen	Rente ontvangen	Hedgerelatie	Marktwaarde (x € 1.000)
ABN-AMRO	€ 50.000						€ -11.910
1	€ 25.000	01-09-2010	03-09-2035	5,159	3M Euribor	Ja	€ -6.875
2	€ 20.000	01-07-2010	01-07-2027	4,832	3M Euribor	Ja	€ -1.582
3	€ 5.000	01-07-2011	01-07-2061	4,778	3M Euribor	Ja	€ -3.453
BNG	€ 70.000						€ -18.996
4	€ 20.000	04-05-2009	02-05-2029	4,289	3M Euribor	Ja	€ -2.149
5	€ 50.000	01-11-2011	01-11-2052	3,855	3M Euribor	Ja	€ -16.847
ING	€ 20.000						€ -388
6	€ 20.000	01-10-2010	01-10-2025	4,743	3M Euribor	Ja	€ -388
Totaal	€ 140.000						€ -31.294

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, zodat tijdig kan worden bijgestuurd of financiering kan worden aangetrokken. Staedion loopt liquiditeitsrisico's uit hoofde van voorwaarden verbonden aan een aantal bestaande renteswaps. Voor de swaps bij ABN AMRO Bank N.V. is namelijk een Credit Support Annex (CSA) gesloten. Dit betekent dat er sprake is van een onderpandverplichting (een zogenaamde margin call-verplichting) op het moment dat de marktwaarde negatief is. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2024 € 11,95 miljoen. Deze onderpandverplichting is bij ABN AMRO Bank N.V. gestort en is nagenoeg gelijk aan de marktwaarde.

De maximaal te storten onderpandverplichting bedraagt conform de overeenkomst € 59,25 miljoen. Als de negatieve marktwaarde van de gerelateerde financiële instrumenten groter is dan dit bedrag hoeft door de afgesloten Cap geen extra onderpand te worden bijgestort. Het beleid van Staedion is om dit totale bedrag van € 59,25 miljoen altijd beschikbaar te hebben. Bij ABN AMRO stond eind 2024 € 12,0 miljoen op een afgezonderde geblokkeerde rekening en € 6,3 miljoen op een rekening courant waarvandaan geen transacties plaatsvonden. Daarnaast staat circa € 33,7 miljoen bij andere banken op rekening courant en kortlopend deposito, wat indien gewenst snel beschikbaar is. Het totaal afgezonderde bedrag van € 52,0 miljoen is daarmee weliswaar minder dan de gewenste € 59,25 miljoen, maar biedt voldoende ruimte om een daling van de rente met meer dan 4% op te vangen. Hiermee voldoet Staedion ruimschoots aan de eis dat voldoende middelen beschikbaar moeten zijn om een verdere rentedaling met 2% te kunnen opvangen.

Ultimo 2024 bedraagt de basispuntgevoeligheid van het CSA-deel (ABN AMRO) van de derivatenportefeuille € 0,05 miljoen. De basispuntgevoeligheid van het niet-CSA-deel van de derivatenportefeuille bedraagt € 0,13 miljoen. Hiermee bedraagt de totale basispuntgevoeligheid van de derivatenportefeuille € 0,18 miljoen.

Daarnaast is sprake van een zeker liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en Staedion geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient Staedion het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. Bij eerdere opslagherzieningen hebben de betreffende banken redelijke opslagen geoffreerd en was er geen noodzaak om de leningovereenkomsten te beëindigen.

Concentratie liquiditeitenrisico

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:

	2024	2023
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.209.432	1.024.915
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	832.863	783.914
Overige kredietinstellingen	89.000	25.000
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	120.000	170.000
Stand per 31 december	2.251.295	2.003.829
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	32.153	33.078
Disagio overgenomen bestaande leningen	84.104	88.407
Totaal	2.367.552	2.125.314

De marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen heeft betrekking op de herstructurering van de (derivaten)portefeuille in het verleden. Het disagio overgenomen bestaande leningen heeft betrekking op de leningen die zijn overgenomen van Vestia (2020) en Omnia Wonen (2023) bij taakoverdracht in respectievelijk Pijnacker-Nootdorp en Den Haag. Deze kosten worden afgeschreven over de (resterende) looptijd van de contracten.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij-risico is geconcentreerd bij BNG en NWB. Dit is echter geen verhoogd risico, want de leningen zijn voor het grootste deel rentevast en de WSW-contracten voorzien niet in opeisbaarheid bij faillissement of surséance van de geldgever. Voor nieuwe leningen onder WSW-garantie zijn behalve BNG en NWB voldoende andere partijen actief op de markt van WSW-geborgde leningen. Zo zijn de in 2024 aangetrokken leningen verdeeld over BNG, NWB en ING. De leningen bij financiële instellingen (niet zijnde banken) zijn afgesloten bij vermogensbeheerders en verzekeringsmaatschappijen als Achmea, NN en Aegon.

Mitigerende maatregelen

Staedion ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Staedion over een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 25 miljoen. De te betalen rente bedraagt 1- maands Euribor plus 200 basispunten. Van dit krediet is afgelopen jaar diverse malen kortstondig gebruik gemaakt.

Reële waarde

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

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2024 € 2.353 miljoen (2023: € 2.121 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (inclusief interestderivaten), gebaseerd op actuele marktrente (gebaseerd op de 6-maands IRS plus actuele kredietopslagen). De marktwaarde van de leningenportefeuille (inclusief interestderivaten) op basis van discontinuïteit (bij vervroegde afkoop) bedraagt € 2.627 miljoen (2023: € 2.265 miljoen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 2.251 miljoen (2023: € 2.004 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 duration (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 16,99 jaar (2023: 15,8 jaar) en inclusief afgeleide instrumenten 17,49 jaar (2023: 16,63 jaar).

Rentederivaten

Staedion heeft haar renterisico's op roll-overleningen afgedekt door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten. Dit betreffen 6 payer renteswaps ('plain vanilla'). De resterende looptijd bedraagt <1 tot 36 jaar (jaar 2025-2061).

Ultimo 2024 heeft Staedion voor € 140 miljoen aan renteswaps met een totale reële waarde van € -/- 31,3 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.

28. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

Staedion vormt tezamen met Staedion Vastgoed Holding B.V. een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Elk der ondernemingen is volgens de standaardvoorwaarden hoofdelijk aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken ondernemingen.

De volgende methodiek wordt gehanteerd wat betreft doorbelasting/toerekening van vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid: Omdat Staedion de gehele belastinglast draagt, worden alle (latente) belastingen opgenomen op het niveau van Stichting Staedion.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Aw voor de jaren 2025 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Aw heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen. Voor de toegelaten instellingen betekent dit een tarief van circa € 3,14 per woongelegenheden en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen. Als de dVi-gegevens verwerkt zijn, volgt in september 2025 het definitieve bedrag van de heffingsbijdrage.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2024 aan de corporatiesector geen heffing voor saneringssteun opgelegd (2023: nihil). Tevens is aangegeven dat corporaties geen rekening dienen te houden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2025 tot en met 2029. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten zouden deze verwachtingen op enig moment anders kunnen worden, waardoor het mogelijk is dat corporaties in de toekomst wel wordt gevraagd hiervoor weer een bedrag in te rekenen. Dit wordt nu echter niet verwacht.

Leaseverplichting

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operationele leasing wordt lineair over de leaseperiode

in de winst- en verliesrekening verwerkt. De verplichtingen die hieruit voortvloeien van de op 31 december 2024 in gebruik zijnde voertuigen bedragen voor 2024 € 2,1 miljoen (2023: € 1,8 miljoen).

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Leasing	2024
Niet langer dan 1 jaar	0,6
Tussen 1 en 5 jaar	1,5
Langer dan 5 jaar	-
Totaal	2,1

Het bedrag van leasebetalingen dat is verwerkt als last in 2024 bedraagt € 0,7 miljoen (2023: € 0,6 miljoen).

Contracten licenties

Er zijn contracten inzake licenties ICT en bedrijfsmiddelen afgesloten tot een verplichting van circa € 4,4 miljoen (2023 : € 4,7 miljoen). De meeste licenties kennen een looptijd van < één jaar en/of zijn maandelijks en jaarlijks opzegbaar.

Licenties	2024
Niet langer dan 1 jaar	3,4
Tussen 1 en 5 jaar	1,0
Langer dan 5 jaar	-
Totaal	4,4

Erfpacht

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,0 miljoen per jaar (2023: € 0,2 miljoen). De contracten met einddatum hebben een verplichting op 31 december 2024 van € 0,7 miljoen.

Erfpachtverplichtingen	2024
Niet langer dan 1 jaar	-
Tussen 1 en 5 jaar	-
Langer dan 5 jaar	0,7
Totaal	0,7

Garanties

De door Staedion ten behoeve van derden afgegeven garanties bedragen per 31 december 2024 circa € 1,1 miljoen (2023: € 1,1 miljoen).

Wet ketenaansprakelijkheid

Staedion is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Staedion kan worden aangesproken is geschat op nihil (2023: nihil).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 212,0 miljoen (2023: € 126,2 miljoen). Grote nieuwbouwprojecten die hieronder vallen zijn: The Blox (€ 63,9 miljoen), Schaloenstraat (€61,6 miljoen), Steenzicht (€ 19,2 miljoen) en Hart van Nootdorp (€ 13,0 miljoen). Grote renovatieprojecten die hieronder vallen zijn: van Maerlantlaan (€ 28,6 miljoen) en Denenburg (€ 16,6 miljoen).

Onderhoudsprojecten

Met betrekking tot deze projecten zijn er reeds verplichtingen aangegaan voor € 2,1 miljoen (2023: € 1,9 miljoen).

Aansprakelijkheidsverplichting

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

in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

Claims

Tegen Staedion zijn claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt mede op grond van ingewonnen juridisch advies aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Sinds 2021 is de obligoverplichting gewijzigd, als gevolg van de invoering van WSW's vernieuwde Strategisch Programma. Het vernieuwde Startegisch Programma kent een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen.

De obligoverplichting is onder te verdelen in een 'jaarlijks obligo' (= obligoheffing) en een 'gecommiteerd obligo' (= obligolening).

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor Staedion betreft dit voor 2024 maximaal € 6,7 miljoen. Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate

inning van jaarlijks obligo benodigd is. In 2024 bedroeg het daadwerkelijk geheven obligo € 0,6 miljoen.

Gecommitteerd obligo

De obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van WSW. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De obligolening wordt aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd.

Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast. Staedion heeft per ultimo 2024 een obligolening afgesloten bij NWB voor € 51,45 miljoen (2023: € 47,9 miljoen). Ultimo 2024 is er niets getrokken op de obligolening.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

(In duizenden euro's)

29. Huuropbrengsten	2024	2023
Netto huur	291.835	278.435
Af: Huurderving wegens leegstand	5.252	4.521
Totaal	286.583	273.914

Per 1 juli 2024 verhoogde Staedion de huren van sociale huurwoningen met 5,3%. Voor vrijesectorwoningen verhoogden we de huur met 5,5%. Met deze percentages volgden we de richtlijnen van de landelijke overheid.

Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2024 5,3%. De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen. De gerealiseerde totale huurstijging van de sociale zelfstandige woningen van Staedion over 2024, inclusief huurharmonisatie is 5,0%.

Netto huur per gemeente

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

	2024	2023
Delft	-	37
Den Haag	271.633	259.132
Leidschendam-Voorburg	502	478
Pijnacker-Nootdorp	13.670	13.496
Rijswijk	-	76
Westland	778	695
Totaal	286.583	273.914

Netto huur per bezit

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

	2024	2023
Zelfstandige wooneenheden	268.397	255.963
Onzelfstandige wooneenheden	5.282	5.333
Bedrijfsruimtes	9.503	9.281
Parkeergelegenheden	2.772	2.721
Overige eenheden	629	616
Totaal	286.583	273.914

30. Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
Opbrengsten servicecontracten	13.708	16.602
Totaal	13.708	16.602

31. Lasten servicecontracten	2024	2023
Lasten servicecontracten	14.544	18.588
Toegerekende organisatiekosten	662	473
Totaal	15.206	19.061

De afname in de opbrengsten- en lasten servicecontracten wordt voornamelijk veroorzaakt door een daling van de energietarieven.

32. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2024	2023
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	378	109
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.019	4.563
Toegerekende organisatiekosten	16.477	17.069
Totaal	21.874	21.741

33. Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Planmatig onderhoud	43.147	33.148
Mutatieonderhoud	17.199	16.148
Reparatie-/klachtenonderhoud	25.211	18.796
Toegerekende organisatiekosten	19.649	18.520
Totaal	105.206	86.612

De onderhoudslasten zijn ten opzichte van 2023 toegenomen met € 18,6 miljoen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door enerzijds een stijging van planmatig onderhoud (€ 10,0 miljoen) en anderzijds door een stijging in de reparatie-/klachtenonderhoud (€ 6,4 miljoen). De stijging in de onderhoudslasten wordt veroorzaakt door meer uitgevoerde en urgente werkzaamheden, inclusief doorgeschoven opdrachten uit 2023.

34. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
Erfpacht	653	226
Zakelijke lasten	14.366	13.282
Heffing huurcommissie	128	183
Verzekeringen	768	1.121
Totaal	15.915	14.812

Toegerekende organisatiekosten

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

Lonen en salarissen	2024	2023
Salarissen	29.518	25.228
Sociale lasten	4.866	4.294
Pensioenlasten	3.551	3.396
Overige personeelskosten	7.819	11.455
Totaal	45.754	44.373

De totale lonen en salarissen zijn toegenomen ten opzichte van 2023. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een 6,3% stijging in het aantal FTE. Anderzijds wordt dit veroorzaakt door een nieuwe CAO Woondiensten 2024-2025 waar een CAO loonsverhoging van 10% en een eindejaarsuitkering van 2% uit volgt. Daarnaast nemen de overige personeelskosten af ten opzichte van 2023, doordat minder gebruik is gemaakt van ingehuurd personeel dan in 2023.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal fte 440 (exclusief ingehuurd personeel) (in 2023: 414).

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

Personeelsbestand	2024	2023
Gemiddeld aantal fte's		
Wonen/verhuur	161	150
Onderhoud	133	123
Projectontwikkeling	14	15
Staf en financiën	66	69
Overige	66	57
Totaal	440	414

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte bieden en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds heeft een looptijd van onbepaalde tijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Indexatie geeft geen aanleiding tot premie-aanpassingen.
- Premiereductie of terugstorting vindt plaats indien en voor zover sprake is van een dekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft.
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de onderneming overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2024 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 129,0% (31 december 2023: 128,8%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfonds hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 126,4% (2023: 127,1%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen. Ultimo 2024 is de beleidsdekkingsgraad van het SPW 130,3%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

35. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.190	5.677
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.971	-5.021
Netto verkoopopbrengst	1.219	656
Toegerekende organisatiekosten	-880	-660
Totaal	339	-4

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	80	-160
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-17.843	-109.521
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	61	60
Totaal	-17.702	-109.621

De waardeverandering grond- en ontwikkelposities betreft de waardemutaties als gevolg van (her)taxatie van de grond- en ontwikkelposities. Zie ook de toelichting 6 'Overige voorraden'. De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie heeft betrekking op het doteren van de cumulatieve waardeverandering en de voorziening voor onrendabele investeringen voor nieuwbouw- en verbeterprojecten.

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie	402.184	-291.674
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	73.814	-38.969
Totaal	475.998	-330.643

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen), die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar toelichting 2 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie'.

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	552	270
Waardeveranderingen verplichting uithoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-387	-189
Totaal	165	81

39. Opbrengsten overige activiteiten	2024	2023
Vergoedingen administratie	107	45
Overige	1.171	886
Totaal	1.278	931

40. Kosten overige activiteiten	2024	2023
Kosten overige activiteiten	3.654	3.045
Toegerekende organisatiekosten	727	1.061
Totaal	4.381	4.106

41. Overige organisatiekosten	2024	2023
Totale organisatiekosten	51.764	50.543
Af: toegerekende organisatiekosten Servicecontracten	662	473
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	16.477	17.069
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	19.649	18.520
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	727	1.061
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	880	660
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	10.315	9.766
Toegerekende organisatiekosten overige	3.054	2.994
Bijdrageheffing Aw	208	191
Obligoheffing WSW	587	2.549
Kosten overige organisatiekosten	99	57
Totaal	3.948	5.791

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, servicecontracten, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. De totale organisatiekosten zijn ten opzichte van vorig jaar toegenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de organisatiekosten als gevolg van hogere loonkosten. Daarnaast is de obligoheffing van het WSW afgenomen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2024	2023
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.861	3.028
Totaal	2.861	3.028

Deze kosten zijn verwerkt in de toegerekende organisatiekosten.

42. Leefbaarheid	2024	2023
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	1.196	2.188
Mens gerelateerde leefbaarheid	2.318	872
Toegerekende organisatiekosten	10.315	9.766
Totaal	13.829	12.826

43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	924	924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.303	4.408
Overige rentebaten	1.968	614
Totaal	7.195	5.946

44. Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
Rente kredietinstellingen en payerswaps	61.726	53.494
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	1.079	1.079
Overige rentelasten	656	816
Totaal	63.461	55.389

De rentelasten en soortgelijke kosten zijn met € 8,1 miljoen toegenomen ten opzichte van 2023. Dit wordt nagenoeg volledig veroorzaakt door een toename van de leningenportefeuille.

45. Belastingen

Staedion vormt samen met Staedion Vastgoed Holding B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is opgenomen op het niveau van Stichting Staedion, rekening houdend met voor haar geldende fiscale faciliteiten.

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Mutatie latente belastingen		
Mutatie door tariefsaanpassing VPB	-	-
Mutatie door oprenting	33	107
Dotatie of vrijval van		
• Afschrijvingspotentieel onroerend goed in exploitatie	-779	1.773
• Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-261	-137
• Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
• Overige voorzieningen	41	10
• Compensabele verliezen	-	-
• Leningen- en derivatenportefeuille	359	-461
• Fiscale onderhoudsvoorziening	-	-
	-607	1.292
Acute belastingen		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-1.694	-
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-21.129	-23.178
Totaal	-23.430	-21.886

De berekening van de vennootschapsbelasting huidig boekjaar is als volgt:

	2024
Resultaat vóór belastingen binnen de fiscale eenheid	526.568
Bij	
Fiscaal niet-afrekbare rentelasten	33.490
Fiscaal hogere AK- en rentetoerekening aan projecten	2.981
Fiscaal per saldo afschrijving op (dis)agio leningen O/G	1.342
Fiscale correctie commerciële afschrijvingen	643
Fiscale correctie deel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	787
Fiscale correctie overige voorzieningen	229
Fiscaal beperkt aftrekbare gemengde kosten	112
	39.584
Af	
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-458.297
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-20.962
Fiscale afwaardering voorafgaand aan sloop	-1.029
Fiscale afschrijvingen onroerend goed in exploitatie	-1.341
Fiscaal geen waardering VOV-woningen	-165
Dotatie fiscale herinvesteringsreserve	-2.004
Fiscale investeringsfaciliteiten	-407
	-484.205
Belastbare winst over 2024	81.947
Af: te verrekenen verliezen	-
Belastbaar bedrag 2024	81.947

	2024	
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2024		
19,0% over € 200.000	38	
25,8% over het meerdere van € 200.000	21.091	
	21.129	
Af: reeds voldaan op voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2024	-12.993	
Te betalen vennootschapsbelasting 2024	8.136	
Belastingdruk over het fiscaal resultaat (belastbaar bedrag)	25,8%	
Belastingdruk over het commercieel resultaat	4,0%	
Effectieve belastingdruk		
Venootschapsbelasting voorgaande jaren	1.694	
Venootschapsbelasting huidig boekjaar	21.129	
Mutatie latente belastingen	607	
Totale belastinglast	23.430	
Effectieve belastingdruk		4,4%
Verklaring effectieve belastingdruk		
Resultaat vóór belastingen	526.568	
Lokale belastingtarief		25,8%
Winstbelasting op basis van het lokale belastingtarief	-135.855	25,8%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	90.736	-17,2%
Impact waarden tegen contante waarde	23.258	-4,3%
Impact correctie voorgaande jaren	-1.694	0,3%
Impact niet-aftrekbare kosten	112	0,0%
Impact tariefopstapje	14	0,0%
Totaal	-23.429	4,4%

De belastbare winst en het belastbaar bedrag over 2024 zal naar verwachting uitkomen op € 81,95 miljoen, waarover Staedion € 21,13 miljoen aan vennootschapsbelasting 2024 verschuldigd is.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belasting in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. De lagere effectieve belastingdruk wijkt daardoor af van het gemiddelde wettelijke belastingtarief. Tot slot wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en -verplichtingen die voortvloeien uit wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Staedion een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de Belastingdienst. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de Belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2024 en belastinglatenties, zoals opgenomen in deze jaarrekening, zullen afwijken.

Op basis van onze huidige inzichten zal de belastingdruk de komende jaren alleen maar toenemen wat nadelige effecten zal hebben op de beschikbare investeringscapaciteit. De in de winst- en verliesrekening opgenomen belastinglast is ten opzichte van vorig jaar licht gestegen naar € 37,19 miljoen (2023: € 36,51 miljoen). Uitgedrukt in maanden huuropbrengsten is de belastinglast licht gedaald van 1,59 maanden in 2023 naar 1,55 maanden in 2024.

Belastingdruk

Belastingdruk	2024	2023
Vennootschapsbelasting	22.823	23.178
Zakelijke lasten	14.369	13.333
Totale belastingen	37.192	36.511
Huuropbrengsten (fiscale eenheid)	287.836	275.145
Belastingdruk als percentage van de huuropbrengsten	12,9%	13,3%
Belastingdruk in maanden huur	1,55	1,59

De zakelijke lasten hebben betrekking op de in het boekjaar betaalde onroerend-zaakbelasting (OZB), waterschapsheffingen en rioolrechten. Bij de bepaling van de belastingdruk is geen rekening gehouden met de in het boekjaar afgedragen omzetbelasting, overdrachtsbelasting en loonheffingen.

46. Resultaat deelnemingen	2024	2023
Resultaat Staedion Vastgoed Holding B.V.	2.826	241
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	-2	-3
Totaal	2.824	238

47. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. Ontvangsten en

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie, zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De in het kasstroomoverzicht verantwoorde kasstromen benaderen over het algemeen de bedragen, zoals opgenomen in de winst- en verliesrekening. Een aantal posten in de winst- en verliesrekening bevatten ook niet-kasstromen die niet terugkomen in het kasstroomoverzicht, zoals mutatie voorziening dubieuze debiteuren, de kostprijs/boekwaarde van het verkochte vastgoed, de waardeveranderingen van het vastgoed, de afschrijvingen op de materiële vaste activa, de mutatie op de latente belastingen, het resultaat deelnemingen en het resultaat aandeel derden. Tussen kosten en kasstromen kan daarbij een verschil optreden tussen moment betaling en vastlegging, wat tevens het geval is bij voorzieningen en vooruitbetaalde bedragen.

48. Transactie met verbonden partijen

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

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder toelichting 52.

49. Stichting Woonwagenlocaties

In 1998 hebben de Haagse corporaties het eigendom en het beheer van een aantal woonwagenstandplaatsen overgenomen van de gemeente Den Haag. De corporaties, Stichting Staedion en Haag Wonen, hebben het beheer en onderhoud van de standplaatsen ondergebracht in de gezamenlijke Stichting Woonwagenlocaties. Deze stichting heeft de uitvoering van het beheer (en de administratie) aan een gespecialiseerd bedrijf uitbesteed. De corporaties zijn alleen eigenaar van de standplaatsen, niet van de woonwagens. Deze zijn in eigendom van de bewoners of van de gemeente. Het aandeel van Stichting Staedion is op basis van het aantal standplaatsen en bedraagt 57%.

De bestuurders van de deelnemende corporaties vormen het bestuur.

De stichting heeft geen personeel in dienst.

50. Honoraria van de onafhankelijke accountant

De volgende honoraria van de externe accountant zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Staedion, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert (ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht), een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	Accountants	Overig accountants netwerk	Totaal
In duizenden euro's	2024	2024	2024
Onderzoek van de jaarrekening	309	-	309
Andere assuranceopdrachten	40	-	40
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	349	-	349

	Accountants	Overig accountants netwerk	Totaal
In duizenden euro's	2023	2023	2023
Onderzoek van de jaarrekening	291	-	291
Andere assuranceopdrachten	38	-	38
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	329	-	329

51. Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

52. Toelichting bezoldiging bestuurders en commissarissen

Staedion valt onder de reikwijdte van de WNT en voor Staedion is Titel 9 boek 2 BW van toepassing. Staedion maakt gebruik van de vrijstelling om de bezoldigingsgegevens van de bestuurders en commissarissen als bedoeld in artikel 2:383 eerste lid BW achterwege te laten.

Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Staedion. Het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H is van toepassing. Voor Staedion betekent dit een bezoldigingsmaximum in 2024 van € 233.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.



Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	Dhr. G.J. van Herk
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	210.161
Beloningen betaalbaar op termijn	22.839
Subtotaal	233.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	233.000
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 2023	
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	201.679
Beloningen betaalbaar op termijn	21.311
Subtotaal	222.990
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000
Totaal bezoldiging 2023	222.990

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Dhr. P.A.N. ten Kroode	Mevr. C. Rombouts	Dhr. B. Vukicevic
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	34.950	23.300	23.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	34.950	23.300	23.300
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 2023			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	9/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	30.770	21.065	21.065
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.717	22.300	22.300

Bedragen x € 1	Mevr. M. Hermans	Mevr. M.H. van Buren	Mw. H. van Essen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	23.300	23.300	7.767
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300	7.767
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	23.300	23.300	7.767
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 2023			
Functiegegevens	Lid	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/8 en 5/9 - 31/12	1/8 - 31/12	n.v.t.
Totale bezoldiging	20.834	8.830	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.056	9.348	n.v.t.

Bedragen x € 1	Mw. A. van Gorsel	Dhr. R. Steenbeek	Dhr. R. Steenbeek
Functiegegevens	Lid	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 1/7	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	11.650	n.v.t.	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.650	n.v.t.	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	11.650	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023			
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 8/1	9/1 - 30/6
Totale bezoldiging	21.065	690	9.984
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	733	10.570

Gescheiden balans per 31 december 2024

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

Activa

Vaste activa	DAEB 31-12-24	DAEB 31-12-23	Niet-DAEB 31-12-24	Niet-DAEB 31-12-23
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	19.545	20.596	-	-
Totaal materiële vaste activa	19.545	20.596	-	-
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	5.627.926	5.160.181	-	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	1.010.437	929.203
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	5.602	5.555
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	85.027	33.372	106.691	35.437
Totaal vastgoedbeleggingen	5.712.953	5.193.553	1.122.730	970.195
Financiële vaste activa				
Interne lening	284.478	284.478	-	-
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	738.738	646.842	-	-
Deelnemingen	-	-	65.982	63.158
Overige vorderingen	19.950	20.750	-	-
Totaal financiële vaste activa	1.043.166	952.070	65.982	63.158
Totaal vaste activa	6.775.664	6.166.219	1.188.712	1.033.353

Vlottende activa	DAEB 31-12-24	DAEB 31-12-23	Niet-DAEB 31-12-24	Niet-DAEB 31-12-23
Vorraden				
Overige voorraden	410	479	454	386
Totaal voorraden	410	479	454	386
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.444	1.719	1.069	1.094
Overheid	492	205	89	37
Vorderingen op deelnemingen	-	-	107	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.171	1.963	749	353
Overige vorderingen	593	586	304	143
Overlopende activa	11.126	11.475	301	170
Totaal vorderingen	17.826	15.948	2.619	1.797
Liquide middelen	82.079	7.961	4.672	194
Totaal vlottende activa	100.315	24.388	7.745	2.377
Totaal activa	6.875.979	6.190.607	1.196.457	1.035.730

Passiva

	DAEB 31-12-24	DAEB 31-12-23	Niet-DAEB 31-12-24	Niet-DAEB 31-12-23
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	3.306.759	3.637.285	463.470	499.677
Overige reserves	692.318	746.572	183.372	183.560
Resultaat boekjaar	503.138	-384.780	91.896	-36.395
Totaal eigen vermogen	4.502.215	3.999.077	738.738	646.842
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	36.963	61.273	5.268	7.335
Voorziening latente belastingverplichtingen	19.948	19.424	3.581	3.498
Overige voorzieningen	1.427	1.233	1.910	1.875
Totaal voorzieningen	58.338	81.930	10.759	12.708
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	2.185.380	1.929.827	133.344	71.725
Interne lening	-	-	284.478	284.478
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht	-	-	4.722	4.778
Overige schulden	507	440	1.040	1.028
Totaal langlopende schulden	2.185.887	1.930.267	423.584	362.009
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	340	52	61	10
Schulden aan kredietinstellingen	42.642	118.535	975,00	-
Schulden aan leveranciers	30.204	16.299	5.423	2.935
Schulden aan deelnemingen	-	-	-	844
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.356	9.203	3.533	2.613
Overlopende passiva	41.997	35.244	13.384	7.769
Totaal kortlopende schulden	129.539	179.333	23.376	14.171
Totaal passiva	6.875.979	6.190.607	1.196.457	1.035.730

Gescheiden winst- en verliesrekening over 2024

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

	DAEB 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2024	Niet-DAEB 2023
Huuropbrengsten	238.224	228.338	48.359	45.576
Opbrengsten servicecontracten	11.964	14.761	1.744	1.841
Lasten servicecontracten	-12.168	-15.697	-3.038	-3.364
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-18.728	-18.682	-3.146	-3.059
Lasten onderhoudsactiviteiten	-92.766	-74.545	-12.440	-12.067
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.548	-12.666	-2.367	-2.146
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	112.978	121.509	29.112	26.781
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.338	1.929	852	3.748
Toegerekende organisatiekosten	-768	-577	-112	-83
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.263	-1.262	-708	-3.759
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	307	90	32	-94
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.092	-95.813	-1.610	-13.808
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	402.184	-291.674	73.814	-38.969
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	165	81
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	386.092	-387.487	72.369	-52.696

	DAEB 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2024	Niet-DAEB 2023
Opbrengsten overige activiteiten	802	566	476	365
Kosten overige activiteiten	-3.375	-3.298	-1.006	-808
Nettore resultaat overige activiteiten	-2.573	-2.732	-530	-443
Overige organisatiekosten	-3.533	-5.398	-415	-393
Leefbaarheid	-13.829	-12.826	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.701	3.506	2.494	2.440
Rentebaten interne lening	8.506	8.506	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.393	-55.007	-1.068	-382
Rentelasten interne lening	-	-	-8.506	-8.506
Saldo financiële baten en lasten	-49.186	-42.995	-7.080	-6.448
Resultaat voor belastingen	430.256	-329.839	93.488	-33.293
Belastingen	-19.014	-18.546	-4.416	-3.340
Resultaat deelnemingen	92.037	-36.395	2.824	238
Resultaat na belastingen	503.138	-384.780	91.896	-36.395

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2024

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

	DAEB 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2024	Niet-DAEB 2023
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huren	242.131	231.281	49.152	46.163
Vergoedingen (servicecontracten)	16.819	19.056	2.452	2.377
Overige bedrijfsontvangsten	1.317	1.649	782	354
Rente-ontvangsten	1.855	4	70	1
Saldo ingaande kasstromen	262.122	251.990	52.456	48.895
Uitgaven				
Erfpacht	-542	-233	-69	-144
Personeelsuitgaven	-31.618	-27.485	-6.417	-5.487
Onderhoudsuitgaven	-71.824	-58.509	-9.428	-9.822
Betaalde servicecontracten	-17.489	-14.879	-4.457	-3.219
Overige bedrijfsuitgaven	-34.616	-32.498	-7.025	-6.487
Rente-uitgaven	-58.503	-52.132	-284	-350
Rente interne lening	8.506	8.506	-8.506	-8.506
Sectorspecifieke heffing	-795	-2.740	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.447	-3.102	-	-
Vennootschapsbelasting	-20.777	-12.070	-4.650	-2.173
Saldo uitgaande kasstromen	-231.105	-195.142	-40.836	-36.188
Kasstroom uit operationele activiteiten	31.017	56.848	11.620	12.707

	DAEB 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2024	Niet-DAEB 2023
(Des)investeringsactiviteiten				
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.354	1.942	855	3.772
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	-	-	124	113
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	2.354	1.942	979	3.885
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-78.965	-72.356	-63.945	-55.707
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-60.533	-50.190	-9.283	-6.386
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-1.059	-74.148	-	-860
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	-1.946	-2.287	-	-
Externe kosten bij verkoop	-15	-7	-5	-14
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-142.518	-198.988	-73.233	-62.967
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-140.164	-197.046	-72.254	-59.082
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig (o.a. mutatie margin call)	19.800	22.300	197	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig (o.a. mutatie margin call)	-19.000	-22.592	-85	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	800	-292	112	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-139.364	-197.338	-72.142	-59.082

	DAEB 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2024	Niet-DAEB 2023
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe geborgde leningen	331.000	259.185	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	65.000	-
Aflossing interne lening	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-148.535	-123.401	-	-
Aflossing interne lening	-	-	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	182.465	135.784	65.000	-
Mutatie liquide middelen				
Wijziging kort geld mutaties	-	-	-	-
Aansluiting liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	7.961	12.667	194	46.569
Liquide middelen per 31 december	82.079	7.961	4.672	194
Mutatie liquide middelen	74.118	-4.706	4.478	-46.375

Den Haag, 21 juli 2025

Het bestuur

De heer J.J.M. Thielen
interim-bestuursvoorzitter Staedion

De heer D. Vrijmoet
interim-bestuurder Staedion

De raad van commissarissen

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

Mevrouw prof. dr. ir. M. Hermans
Mevrouw C. Rombouts RA
De heer B. Vukicevic MBA
Mevrouw H. van Buren
Mevrouw H. van Essen

Overige gegevens



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Staedion

Verklaring over de jaarrekening 2024

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Staedion ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in het bestuursverslag opgenomen jaarrekening 2024 van Stichting Staedion te Den Haag gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de winst-en-verliesrekening over 2024 ; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Pagina 1 van 14

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam, T. 088 792 00 20, 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 51414405), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54228368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene inkoopvoorwaarden die ook zijn geponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Staedion zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Staedion is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Den Haag. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en het frauderisico ten aanzien van aanbestedingen van inkoopcontracten.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Staedion. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.

Pagina 2 van 14

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant, Stichting Staedion, 21 juli 2025



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit
<ul style="list-style-type: none"> Materialiteit: €69,4 miljoen. Specifieke materialiteit: €6,0 miljoen.
Reikwijdte van de controle
<ul style="list-style-type: none"> We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
Kernpunten
<ul style="list-style-type: none"> Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€69,4 miljoen
Specifieke materialiteit	€6,0 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	<p>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.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2024.</p>
De overwegingen voor de gekozen benchmark	<p>Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.</p>

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €3,5 miljoen aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €0,3 miljoen aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Staedion maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Staedion maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurance-rapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de reken-functionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's



Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Staedion en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf 5.3.3 van het bestuursverslag, waarin het bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode, klokkenluidersregeling en de GRC-rapportages, en voor zover wij dat noodzakelijk achten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het (financieel) management (waaronder de internal auditor) en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Wij zijn hierop door de raad van commissarissen geïnformeerd over een klokkenluidersmelding ten aanzien van het doorbreken van de interne governance. Deze melding is onderzocht. Wij hebben in samenwerking met forensische specialisten kennis genomen van de melding, de scope van het onderzoek, de gerapporteerde risico's en de uitkomsten, en deze betrokken in onze (fraude)risicoanalyse. Wij verwijzen naar paragraaf 6.3.3 van het bestuursverslag, waarin de raad van commissarissen op deze melding reflecteert.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; 	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>



Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<ul style="list-style-type: none"> • significante schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.</p> <p>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkomsten via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</p> <p>Stichting Staedion kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkoop via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkomsten.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkoop onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkoop.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting.



- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde Paragraaf 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de daarbij horende grondslagen</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2024 EUR 6.638 miljoen. 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.</p> <p>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 opgesteld door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode 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.</p> <p>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 taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.</p> <p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn geëvalueerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.</p> <p>Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd. 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.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>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.</p>
<p>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie Paragraaf 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie</p> <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toelastende instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Staedion bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld door-expliciteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheerform die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p> <p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Staedion en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2024 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In onze controle met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekenende norm voor onderhoudslasten.</p> <p>Wij hebben de ingerekenende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbepaald worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Fiscale positie voor de vennootschapsbelasting Paragraaf 16 - voorziening latente belastingverplichtingen</p> <p>De aangiftes vanaf verslagjaar 2018 zijn nog niet definitief vastgesteld door de Belastingdienst. In deze aangiftes en voor het bepalen van de belastinglast voor de verslagjaren waarvan de aangiftes nog niet zijn ingediend, zijn standpunten ingenomen die nog niet definitief met de Belastingdienst zijn afgestemd. Het uitgangspunt die het meest van belang is voor de fiscale positie in de jaarrekening 2024 is de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening.</p> <p>Het is niet zeker dat de Belastingdienst de door Stichting Staedion gehanteerde uitgangspunten zal honoreren, hetgeen zou kunnen leiden tot correcties in de ingediende aangiftes en de daarmee samenhangende verantwoorde belastinglatenties en belastinglast die in de jaarrekening zijn verwerkt.</p> <p>De pleitbaarheid van de fiscale uitgangspunten zijn door Stichting Staedion in samenwerking met een expert op het gebied van vennootschapsbelasting onderbouwd op basis van vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>Gezien deze onzekerheid, de 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.</p>	<p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van het door Stichting Staedion opgestelde fiscale memo waarin de pleitbaarheid van de fiscale uitgangspunten wordt onderbouwd op basis van de geldende wet- en regelgeving.</p> <p>Wij hebben de pleitbaarheid van deze uitgangspunten die door management zijn gehanteerd in samenwerking met een aan het controleteam toegevoegde specialist op het gebied van Vennootschapsbelastingrecht getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. Hierbij hebben we specifieke aandacht besteed aan mogelijk bewuste beïnvloeding van de gehanteerde uitgangspunten.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de gemaakte schattingen en veronderstellingen en deze getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

Pagina 9 van 14

Verklaring over de in het bestuursverslag opgenomen andere informatie

Het bestuursverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het bestuursverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 4 juni 2019 benoemd als externe accountant van Stichting Staedion door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zes 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.

Pagina 10 van 14



Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 50 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2024 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2024.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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.

Pagina 11 van 14

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant, Stichting Staedion, 21 juli 2025



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 21 juli 2025
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

R.S.F. Loesberg RA

Pagina 12 van 14

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant, Stichting Staedion, 21 juli 2025

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024 van Stichting Staedion

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Staedion stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting actief te zijn.

Colofon

Dit is een uitgave van

Staedion

Koningin Julianaplein 2
Postbus 40406
2504 LK Den Haag
staedion.nl

Teksten

Staedion
Janneke van Bommel

Ontwerp, productie en illustraties

Ontwerpwerk



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden