



Jaarrekening 2022



Inhoud

Geconsolideerde balans per 31 december 2022	3
Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2022	5
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022	6
Toelichting op de geconsolideerde balans en Winst- en verliesrekening 2022	8
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022	38
Toelichting op de geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2022	66
Enkelvoudige balans per 31 december 2022	78
Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2022	80
Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en verliesrekening 2022	81
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022	84
Toelichting op de enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2022	94
Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2022	101
Enkelvoudige gescheiden Winst- en verliesrekening over 2022	103
Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2022	104
Overige gegevens	
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	108
Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	109

Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(In duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa

31 december 2022

31 december 2021

Vaste activa

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1	21.902	23.218
Totaal materiële vaste activa		21.902	23.218

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie	2	5.232.772	5.596.178
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2	983.073	1.076.300
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3	43.861	49.585
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	105.995	62.341
Totaal vastgoedbeleggingen		6.365.701	6.784.404

Financiële vaste activa

Deelnemingen	5.1	9	28
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.2	508	500
Overige vorderingen	5.3	20.305	57.250
Totaal financiële vaste activa		20.822	57.778

Totaal vaste activa

6.408.425

6.865.400

Vlottende activa

Voorraden

Overige voorraden	6	6.090	6.388
Totaal voorraden		6.090	6.388

Vorderingen

Huurdebiteuren	7	2.799	3.403
Overheid	8	234	265
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	11.251	14.750
Overige vorderingen	10	1.001	722
Overlopende activa	11	12.897	13.616
Totaal vorderingen		28.182	32.756

Liquide middelen

12

83.879

43.039

Totaal vlottende activa

118.151

82.183

Totaal activa

6.526.576

6.947.583



Groepsvermogen

Eigen vermogen	13	4.383.857	4.845.112
Aandeel derden	14	-	192
Totaal groepsvermogen		4.383.857	4.845.304

Vorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15	16.607	4.022
Voorziening latente belastingverplichtingen	16	24.214	25.399
Overige voorzieningen	17	3.075	3.846
Totaal voorzieningen		43.896	33.267

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	18	1.869.260	1.820.428
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19	38.844	43.178
Overige schulden	20	1.429	1.458
Totaal langlopende schulden		1.909.533	1.865.064

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	21	368	167
Schulden aan kredietinstellingen	22	120.835	139.773
Schulden aan leveranciers	23	11.508	8.086
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	24	245	333
Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	25	13.149	12.574
Overige schulden en overlopende passiva	26	43.185	43.015
Totaal kortlopende schulden		189.290	203.948

Totaal passiva		6.526.576	6.947.583
-----------------------	--	------------------	------------------

Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2022

(In duizenden euro's)

		2022	2021
Huuropbrengsten	29	271.121	266.691
Opbrengsten servicecontracten	30	18.461	17.475
Lasten servicecontracten	31	-18.767	-17.926
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	32	-19.245	-18.826
Lasten onderhoudsactiviteiten	33	-86.521	-94.254
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	34	-29.581	-42.158
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		135.468	111.002
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	35	-	3.208
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	35	12	-3.041
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		12	167
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	36	49.473	12.464
Toegerekende organisatiekosten	36	-215	-179
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	36	-49.804	-11.468
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-546	817
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	-35.503	6.691
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38	-481.760	1.092.290
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	39	-1.133	2.233
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-518.396	1.101.214
Opbrengsten overige activiteiten	40	680	1.226
Kosten overige activiteiten	41	-3.170	-1.758
Nettoresultaat overige activiteiten		-2.490	-532
Overige organisatiekosten	42	-3.423	-4.168
Leefbaarheid	43	-11.195	-10.919
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	44	5.447	5.500
Rentelasten en soortgelijke kosten	45	-52.005	-51.840
Saldo financiële baten en lasten		-46.558	-46.340
Resultaat voor belastingen		-447.128	1.151.241
Belastingen	46	-13.957	-13.838
Resultaat deelnemingen	47	-170	-60
Resultaat na belastingen		-461.255	1.137.343
Resultaat aandeel derden	48	-	81
Nettoresultaat		-461.255	1.137.424



Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022

(In duizenden euro's)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	273.909	266.578
Vergoedingen (servicecontracten)	18.310	17.133
Overige bedrijfsontvangsten	2.351	4.863
Renteontvangsten	90	147
Saldo ingaande kasstromen	294.660	288.721
Uitgaven		
Erfpacht	-10	-11
Personeelsuitgaven	-32.137	-30.693
Onderhoudsuitgaven	-68.427	-75.004
Betaalde servicecontracten	-18.100	-16.824
Overige bedrijfsuitgaven	-31.698	-30.832
Rente-uitgaven	-48.896	-49.853
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-186	-193
Verhuurderheffing	-17.234	-30.120
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.732	-2.849
Vennootschapsbelasting	-11.640	-9.500
Saldo uitgaande kasstromen	-231.060	-245.879
Kasstroom uit operationele activiteiten	63.600	42.842
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	49.280	9.278
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	533	198
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	3.208
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	49.813	12.684
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-63.367	-53.619
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-77.462	-81.853
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-335	4.073
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-2.062	-1.499
Externe kosten bij verkoop	-135	-362
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-143.361	-133.260
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-93.548	-120.576



Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022

(In duizenden euro's)

	2022	2021
FVA		
Ontvangsten verbindingen	704	1.314
Ontvangsten overig (o.a. mutatie margin call)	55.384	9.202
Uitgaven verbindingen	-848	-122
Uitgaven overig (o.a. mutatie margin call)	-19.737	-7.224
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	35.503	3.170
Kasstroom uit (des)investeringen	-58.045	-117.406
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	185.000	215.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	25.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-149.715	-137.713
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.285	102.287
Mutatie liquide middelen	40.840	27.723
Wijziging kort geld mutaties	-	-
Aansluiting liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	43.039	15.316
Liquide middelen per 31 december	83.879	43.039
Mutatie liquide middelen	40.840	27.723

Toelichting op de geconsolideerde balans en Winst- en verliesrekening 2022

Algemeen

Toegelaten instelling

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

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

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

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 2022 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Waardering DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Beleidswaarde

Staedion heeft de bepaling van de beleidsnormen voor de beleidswaarde aangepast ten opzichte van eerdere jaren. Voorgaande jaren werd het achterstallig onderhoud op portefeuilleniveau in de onderhoudsnorm verwerkt. Hierdoor kregen sommige complexen te veel en andere complexen te weinig onderhoud toegerekend. In 2022 brengt Staedion het achterstallig onderhoud direct ten laste van de marktwaarde van het betreffende complex. Samen met een differentiatie van de onderhoudsnorm geeft dit een beter inzicht in de beleidswaarde per complex.

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.

Consolidatie

Consolidatiekring

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

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

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

Omvang van de consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Stichting Staedion te Den Haag en Staedion Vastgoed Holding B.V. te Den Haag.

Consolidatiemethode

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

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

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht binnen het groepsvermogen. Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappij overtreffen, dan wordt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de meerderheidsaandeelhouder gebracht, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft en in staat is om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Het aandeel van derden in het resultaat wordt afzonderlijk als laatste post in de geconsolideerde Winst- en verliesrekening in aftrek gebracht op het groepsresultaat.

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 53. 'Gebeurtenissen na balansdatum' van de geconsolideerde jaarrekening zijn deze gebeurtenissen uiteengezet.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De geconsolideerde 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-vastgoed 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 bedrijfs-onroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

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

Kwalificatie

Staedion richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen 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 2022').

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

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

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

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

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

Staedion heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast (leegwaardestijging is een vrijheidsgraad). De belangrijkste uitgangspunten worden weergegeven in onderstaand overzicht.

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	-2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

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

Woongelegenheden

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisvariant
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuur-referenties. Markthuurstijging conform basisvariant
Exit yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentie transacties
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Leegwaardestijging conform Marktwaarde overleg Haaglanden (2023) en Handboek (2024 ev)
Disconteringsvoet uitponden/doorexpluiten	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties en bepaald door taxateur
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van basisvariant; minimaal 4% en maximaal 20%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm) plus installaties plus eventueel achterstallig onderhoud*
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven noodzakelijk**	Conform basisvariant

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

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

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen gemaakt voor eenheden die in 2022 én 2021 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexpluiten	5,2%	(2021: 4,8%)
Disconteringsvoet uitponden	6,1%	(2021: 5,6%)
Exit yield doorexpluiten	4,9%	(2021: 4,3%)
Exit yield uitponden	5,1%	(2021: 4,3%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 261.000	(2021: € 256.000)
Contracthuur per maand	€ 608	(2021: € 582)
Markthuur per maand	€ 931	(2021: € 897)
Exploitatielasten per maand	€ 208	(2021: € 249)

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

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

Voor de getaxeerde bedrijfsmatig onroerend goed complexen zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen opgenomen voor eenheden die in 2022 én 2021 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet	8,4%	(2021: 8,1%)
Exit yield	9,2%	(2021: 9,2%)
Contracthuur per m ² per jaar	€ 111	(2021: € 107)
Markthuur per m ² per jaar	€ 115	(2021: € 113)
Leegstandspercentage (als % van de markthuur)	6,5%	(2021: 6,6%)

Parkeergelegenheden

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

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende gemiddelde veronderstellingen gemaakt voor eenheden die in 2022 én 2021 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexploiteren	6,2%	(2021: 6,0%)
Exit yield doorexploiteren	6,7%	(2021: 6,4%)
Vrije verkoopwaarde (leegwaarde)	€ 13.969	(2021: € 13.553)
Contractuur per maand	€ 48	(2021: € 39)
Markthuur per maand	€ 64	(2021: € 61)

Zorgvastgoed (collectieve contracten)

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

Voor de zorgenheden zijn de volgende gemiddelde uitgangspunten gehanteerd voor eenheden die in 2022 én 2021 in exploitatie waren:

Disconteringsvoet doorexploiteren	5,8%	(2021: 6,0%)
Exit yield	7,1%	(2021: 6,2%)
Contracthuur per maand	€ 537	(2021: € 523)
Markthuur per maand	€ 582	(2021: € 566)

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2022 is de vastgoedportefeuille in exploitatie door twee externe onafhankelijke taxateurs getaxeerd middels een taxatie update of een hertaxatie per complex. Voor alle complexen vindt een toets plaats op de waardering op basis van beschikbare referentietransacties.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Bepaling beleidswaarde

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

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

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 teruggekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Streefhuur t.o.v. maximaal redelijke huur	86,5% (84,1% voor DAEB-woning)	88,1% (85,5% voor DAEB-woning)
Beleidsuur per maand	€ 688 per woning (€ 638 voor DAEB-woning)	€ 670 per woning (€ 629 voor DAEB-woning)
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.524 per woning	€ 2.445 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.017 per woning	€ 889 per woning
Disconteringsvoet	5,17%	4,81%

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 lagere marktwaarde betreft de marktwaarde in verhuurde staat, zoals getaxeerd door externe onafhankelijke taxateurs. Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale

vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

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

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

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

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

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

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Overige financiële vaste activa

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

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

Vorraden

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. 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 incurantheid 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.

Groepsvermogen

Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

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

Aandeel derden

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

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

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

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

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

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

- **Reorganisatievoorziening**

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

Toegerekende organisatiekosten

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

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

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

Personeelsbeloningen

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

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op

balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies door Staedion.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een 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 waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

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

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

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

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

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

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Staedion op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering

plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de onderneming geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

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

Resultaat deelnemingen

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

Reële waarde / marktwaarde schulden aan kredietinstellingen

Staedion maakt onderscheid tussen de reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen en de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen. De reële waarde is gebaseerd op de kasstromen van de schulden aan kredietinstellingen, gebaseerd op de actuele marktrente inclusief actuele kredietopslag. Hierbij is de continuïteitsgedachte als uitgangspunt genomen. Bij de bepaling van de marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen is discontinuïteit (exclusief actuele kredietopslag) het uitgangspunt. Op 31 december 2022 is door Staedion gebruik gemaakt van de volgende 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	2,6930	0,0500	2,7430
1 Y	3,2910	0,0600	3,3510
2 Y	3,3950	0,0800	3,4750
3 Y	3,3110	0,1000	3,4110
4 Y	3,2580	0,1600	3,4180
5 Y	3,2390	0,1950	3,4340
6 Y	3,2180	0,2100	3,4280
7 Y	3,2020	0,2250	3,4270
8 Y	3,1970	0,2467	3,4437
9 Y	3,1980	0,2683	3,4663
10 Y	3,2030	0,2900	3,4930
12 Y	3,1970	0,3320	3,5290
15 Y	3,1420	0,3950	3,5370
20 Y	2,9310	0,4550	3,3860
25 Y	2,7110	0,5150	3,2260
30 Y	2,5330	0,5750	3,1080
40 Y	2,2630	0,6150	2,8780
50 Y	2,0530	0,6250	2,6780

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 vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

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

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Staedion historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden

bijgesteld als het bestuur van Staedion van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

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

Bijzondere waardevermindingsverliezen 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 waardevermindingsverlies, 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.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022

(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 2022			
Verkrijgingsprijzen	23.050	14.359	37.409
In ontwikkeling	-	16	16
Cumulatieve afschrijvingen	-7.101	-7.106	-14.207
Boekwaarde	15.949	7.269	23.218
Mutaties in het boekjaar			
Investeringsen	20	1.454	1.474
Desinvesteringsen	-	-1.737	-1.737
In ontwikkeling	-	400	400
Van in ontwikkeling 2021 naar investering 2022	-	-16	-16
Afschrijvingen	-632	-2.542	-3.174
Afschrijvingen desinvesteringsen	-	1.737	1.737
Saldo	-612	-704	-1.316
Stand per 31 december 2022			
Verkrijgingsprijzen	23.070	14.076	37.146
In ontwikkeling	-	400	400
Cumulatieve afschrijvingen	-7.733	-7.911	-15.644
Boekwaarde	15.337	6.565	21.902

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 1-1-2022) van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 15,4 miljoen.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 4,8 miljoen per 31 december 2022 (2021: € 4,1 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 2022 (2021: € 0).

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2022		
Aanschafprijs	2.065.511	536.862
Cumulatieve waardeveranderingen	3.530.667	539.438
Marktwaarde	5.596.178	1.076.300
Mutaties in het boekjaar		
Investerings in vastgoed in exploitatie	70.021	7.743
Aankopen vastgoed in exploitatie	336	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	3.271	27
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-3.575	-2.892
Van niet-DAEB naar DAEB	2.019	-2.019
Waardeveranderingen	-412.247	-64.205
Desinvesteringen vanwege verbeteringen	-5.161	-147
Desinvesteringen vanwege verkoop	-18.070	-31.734
Saldo	-363.406	-93.227
Stand per 31 december 2022		
Aanschafprijs	2.116.746	525.690
Cumulatieve waardeveranderingen	3.116.026	457.383
Marktwaarde	5.232.772	983.073

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 3.573 miljoen.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 36.416 woongelegenheden en 5.518 overige eenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarden gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 8.642 miljoen.

Verklaring waardemutatie

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

Mutaties vastgoed in exploitatie	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB
Boekwaarde per 1 januari 2022	5.596.178	1.076.300
Vorraadmutaties		
Nieuwbouw	3.271	27
Verkoop en sloop	-21.645	-34.626
Aankoop	336	-
Classificatiewijziging	2.019	-2.019
	-16.019	-36.618
Objectgegevens		
Contractuur en leegstand	64.431	8.829
Maximaal redelijke huur	35.175	135
Verhuurderheffing en gemeentelijke belastingen (door stijging WOZ-waarde)	-30.960	-1.541
Achterstallig onderhoud	25.480	630
Overige	243	-804
	94.369	7.249
Methodische wijzigingen handboek en software		
Overdrachtskosten	-60.645	-9.043
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	115.925	13.860
Overige	94	50
	55.374	4.867
Parameterswijzigingen/marktontwikkelingen		
Macro-economische parameters	65.256	12.987
Liberalisatiegrens	-43.862	-2.478
Leegwaarde	31.330	8.424
Leegwaardestijging	-149.804	-32.847
Markthuur	103.535	12.081
Reguliere huurstijging	-76.882	-3.185
Disconteringsvoet	-247.390	-10.709
Exit yield	-389.462	-57.896
Verhuurderheffing	232.708	9.339
Overige	-22.559	-4.441
	-497.130	-68.725
Boekwaarde per 31 december 2022	5.232.772	983.073

In lijn met de markt is de marktwaarde in verhuurde staat met 6,8% afgenomen. Het vervallen van de verhuurderheffing, de aanpassing grondslag indexatie contractuur en de toename van de markthuren hebben een positief effect op de waarde. Dit wordt echter meer dan teniet gedaan door het minder gunstige beleggingssentiment in de huidige markt. Dit vertaalt zich in een aangepaste exit yield en disconteringsvoet. 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 onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de marktwaarde (bedragen in duizenden euro's):

Effect op de marktwaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de marktwaarde
Markthuur	1,0% hoger	€ 22.380 hoger
Markthuur	1,0% lager	€ 21.559 lager
Leegwaarde	1,0% hoger	€ 14.292 hoger
Leegwaarde	1,0% lager	€ 13.406 lager
Mutatiegraad	1,0%-punt hoger	€ 154.113 hoger
Mutatiegraad	1,0%-punt lager	€ 70.446 lager
Disconteringsvoet	1,0%-punt hoger	€ 586.347 lager
Disconteringsvoet	1,0%-punt lager	€ 711.200 hoger

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 4.046 miljoen (2021: € 3.932 miljoen). Van deze beleidswaarde heeft € 19,2 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

De lichte stijging van de beleidswaarde in 2022 komt omdat het afschaffen van de verhuurderheffing hier veel zwaarder weegt dan in de marktwaarde. Het positieve effect is van het afschaffen van de verhuurderheffing bedraagt € 1.072 miljoen. Dit overstijgt het effect van de stijging van de disconteringsvoet en de stijging van de ingerekende onderhoud- en beheernorm.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen in duizenden euro's):

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2022	5.232.772	983.073	6.215.845
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	1.603.404	254.534	1.857.938
Betaalbaarheid (huren)	2.141.062 -/-	72.585 -/-	2.213.647 -/-
Kwaliteit (onderhoud)	1.207.403 -/-	116.072 -/-	1.323.475 -/-
Beheer (beheerkosten)	431.006 -/-	59.790 -/-	490.796 -/-
Subtotaal	2.176.067 -/-	6.087 -/-	2.169.980 -/-
Beleidswaarde per 31 december 2022	3.056.705	989.160	4.045.865

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 beleidswaarde-bepaling 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	€ 867.673 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 174.546 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 148.446 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 148.446 lager

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2022

Stand per 1 januari 2022

Contractprijs (verkochte woningen)	27.418
Cumulatieve waardeveranderingen	22.167
Boekwaarde per 1 januari 2022	49.585

Mutaties in het boekjaar

Investerings	-
Desinvesterings	-1.947
Waardeveranderingen	-3.777
Saldo	-5.724

Stand per 31 december 2022

Contractprijs (verkochte woningen)	25.471
Cumulatieve waardeveranderingen	18.390
Boekwaarde per 31 december 2022	43.861

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt ultimo 2022: 160 (2021: 167). 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 160 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 **2022**

Stand per 1 januari 2022

Aanschafprijs	64.591
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.250
Boekwaarde	62.341

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	63.303
Waardeveranderingen	-22.818
Overboeking van grondposities	-
Overboeking van DAEB-bezit	3.575
Overboeking van niet-DAEB-bezit	2.892
Overboeking naar DAEB-bezit	-3.271
Overboeking naar niet-DAEB-bezit	-27
Saldo	43.654

Stand per 31 december 2022

Aanschafprijs	131.063
Cumulatieve waardeveranderingen	-25.068
Boekwaarde	105.995

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd. (2021: idem).

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

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari 2022	4.022
---------------------------------	--------------

Mutaties in het boekjaar

Dotatie	24.785
Vrijval	-1.510
Onttrekking	-10.690
Stand per 31 december 2022	16.607

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

5. Financiële vaste activa	5.1 Deel- nemingen	5.2 Vorderingen op maat- schappijen waarin wordt deelgenomen	5.3 Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2022	28	500	57.250	57.778
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen/verstrekkingen	-	8	-	8
Vrijval/aflossingen	-	-	-36.945	-36.945
Resultaat deelneming	-19	-	-	-19
Saldo	-19	8	-36.945	-36.956
Boekwaarde per 31 december 2022	9	508	20.305	20.822

5.1 Deelnemingen	2022	2021
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	-	9
Atrium Beheer B.V.	-	8
Westhaag Beheer B.V.	9	11
Totaal	9	28

Atrium Beheer B.V. en de WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V. zijn in 2022 beëindigd en geliquideerd.

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Westhaag Beheer B.V.	Den Haag	50
Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V.	Den Haag	50

Deze kapitaalbelangen worden niet meegenomen in de consolidatie, aangezien Staedion geen doorslaggevende zeggenschap heeft.

5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2022	2021
Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V.	508	500
Totaal	508	500

De vordering op Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V. is een kredietovereenkomst met een maximaal leningsbedrag van € 4,0 miljoen die geldig is tot een datum welke partijen overeenkomen. De rente op deze vorderingen is gelijk aan 3-maands Euribor verhoogd met een opslag van 1,25%.

5.3 Overige vorderingen	2022	2021
Margin-call deposito	20.305	57.250
Totaal	20.305	57.250

In het kader van de renteswaps is ultimo 2022 een bedrag van € 20,31 miljoen als onderpandverplichting bij ABN AMRO Bank N.V. gestort. De hoogte van deze post is afhankelijk van de marktwaardeontwikkeling van de renteswaps. De margin-call deposito dient als onderpand van afgesloten renteswaps. Over dit saldo kan niet vrijelijk worden beschikt. Een nadere toelichting op de margin-call deposito is opgenomen onder het liquiditeitsrisico in toelichting 27 'Financiële instrumenten'.

Vorraden

6. Overige voorraden	2022	2021
Kosten grond- en ontwikkelposities	9.297	9.284
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-3.739	-3.375
Saldo voorraad grondposities	5.558	5.909
Onderhoudsmaterialen	532	479
Totaal	6.090	6.388

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

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

Vorderingen

7. Huurdebiteuren	2022	2021
Huurdebiteuren	7.481	8.334
Voorziening wegens oninbaarheid	-4.682	-4.931
Totaal	2.799	3.403

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 5,3 miljoen (2021: € 5,0 miljoen) met een looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft betalingsafspraken met huurders.

8. Overheid	2022	2021
Debiteuren overheid	234	265
Totaal	234	265

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen van € 0,3 miljoen (2021: € 0,1 miljoen) met een looptijd langer dan 1 jaar.

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2022	2021
Vennootschapsbelasting	11.251	14.750
Totaal	11.251	14.750

In de vorderingen belastingen en premies sociale verzekeringen is € 11,25 miljoen opgenomen aan vorderingen op de Belastingdienst die bestaan uit vorderingen vennootschapsbelasting 2020 en 2021 van € 10,50 miljoen respectievelijk € 4,25 miljoen (na verrekening van voorlopige aanslagen), alsmede een schuld vennootschapsbelasting 2022 van € 3,50 miljoen (eveneens na verrekening van voorlopige aanslagen).

10. Overige vorderingen	2022	2021
Andere vorderingen	1.001	722
Totaal	1.001	722

11. Overlopende activa	2022	2021
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	11.611	12.895
Overige	1.286	721
Totaal	12.897	13.616

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 € 1,3 miljoen heeft betrekking op 2022 (2021: € 1,9 miljoen), een bedrag van circa € 6,2 miljoen (2021: € 7,3 miljoen) heeft betrekking op de periode na 5 jaar. De post 'Overige' heeft een looptijd korter dan één jaar.

12. Liquide middelen	2022	2021
Rekening-courant banken	83.879	43.039
Totaal	83.879	43.039

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar. Het margin call deposito is opgenomen onder de overige financiële vaste activa voor een bedrag van €20,31 miljoen (2021: € 57,25 miljoen) en staat niet ter vrije beschikking van Staedion.

Passiva

Groepsvermogen

13. Eigen vermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende bij de enkelvoudige jaarrekening.

14. Aandeel derden	2022	2021
--------------------	------	------

Minderheidsbelang derden in deelneming

WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	-	192
-------------------------------------	---	-----

Onder dit balanshoofd is opgenomen het aandeel van derden, dat het aandeel in het eigen vermogen van de groepsmaatschappij WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V. vertegenwoordigde. WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V. is ontbonden derhalve is niet langer sprake van een aandeel derden.

Het verloop van het aandeel derden is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	192	1.511
Aandeel derden in het resultaat	-	81
Terugbetaling kapitaal	-192	-1.238
Herwaarderingen	-	-162
Stand per 31 december	-	192

Voorzieningen

15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor een toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' wordt verwezen naar toelichting 4. 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

16. Voorziening latente belastingverplichtingen	2022	2021
---	------	------

Stand per 1 januari	25.399	63.696
----------------------------	---------------	---------------

Mutaties in het boekjaar

Tariefsaanpassing VPB	-	2.177
Dotatie ten laste van het resultaat	-	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-1.216	-39.243
Oprenting	31	1.106
Saldering met latente belastingvordering	-	-2.337
Stand per 31 december	24.214	25.399

Sinds 1 januari 2008 is Staedion voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Staedion alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Staedion heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Staedion opgezegd vóór 1 december 2021 en derhalve van toepassing op het jaar 2022.

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 markttrente van Staedion weerspiegelt. Latente belastingvorderingen worden gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen. De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0 (2021: € 0).

De tot waardering gebrachte latentie bedraagt ultimo 2022 € 24,2 miljoen (2021: € 25,4 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 2,02% (2021: 2,06%). Dit percentage is afgeleid uit de voor Staedion geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2022 van 2,72%, 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 vastgoed in exploitatie	-1.609	-49	-14	-1.672
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	117	-205	1	-87
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-	-	-	-
Overige voorzieningen	-845	134	-3	-714
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	-	-	-	-
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-	-	-
Leningen- en derivatenportefeuille	730	-1.096	-13	-379
Fiscale onderhoudsvoorziening	27.006	-	60	27.066
Totaal	25.399	-1.216	31	24.214

De voorziening latente belastingverplichting is als volgt opgebouwd:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2022	2021	2022	2021
Latente belastingvorderingen/-verplichtingen				
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	1.672	1.609	63	-3.638
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	87	-117	204	-353
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-	-	-	-
Overige voorzieningen	714	845	-131	168
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	-	-	-	-
Compensabele verliezen	-	-	-	-40.725
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-	-	-
Leningen- en derivatenportefeuille	379	-730	1.109	352
Fiscale onderhoudsvoorziening	-27.066	-27.006	-60	35.608
Totaal latente belastingvorderingen/-verplichtingen	-24.214	-25.399	1.185	-8.588

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2022:

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Vershil	25,8%
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-	-8.970	-8.970	-2.314
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-5.017	-5.520	-503	-130
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-21.902	-22.297	-395	-102
Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	-105.995	-132.302	-26.307	-6.787
Overige voorzieningen	19.682	21	-19.661	-5.073
Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD	-	-113.511	-113.511	-29.286
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-6.215.845	-3.929.410	2.286.435	589.900
Leningen- en derivatenportefeuille	1.990.095	1.989.262	-833	-215
Fiscale onderhoudsvoorziening	-	116.302	116.302	30.006
Totaal	-4.338.982	-2.106.425	2.232.557	575.999

Van de latente belastingverplichting is een bedrag van € 0,0 miljoen (2021: € 0,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar. De voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 0 (2021: € 0).

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

1. Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Commercieel wordt er niet afgeschreven op het vastgoed in exploitatie, fiscaal dient er te worden afgeschreven zo lang de bodemwaarde (is WOZ-waarde) nog niet is bereikt. In beginsel is er derhalve afschrijvingspotentieel als de fiscale boekwaarde hoger is dan de WOZ-waarde. Ultimo 2022 bedraagt dit afschrijvingspotentieel voor Staedion € 9,0 miljoen (2021: € 8,8 miljoen) voor de komende 30 jaar. De geringe mutatie van het afschrijvingspotentieel wordt grotendeels veroorzaakt door de verwachte stabilisatie van de WOZ-waarde tussen 2023 en 2024. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2,3 miljoen (2021: € 2,3 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 1,7 miljoen (2021: € 1,6 miljoen).

2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De fiscale boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 5,5 miljoen (2021: € 5,7 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 5,0 miljoen (2021: € 6,4 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,13 miljoen positief (2021: € 0,18 miljoen negatief). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 0,09 miljoen positief (2021: € 0,12 miljoen negatief). De gemiddelde looptijd bedraagt 20 jaar.

3. Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Ultimo 2022 heeft Staedion twee panden in eigen gebruik, waaronder de Bellevue (aangeschaft in 2014). Over de Bellevue kan fiscaal beperkt worden afgeschreven en over het andere pand (de Klopperman) niet. Het tijdelijke verschil inzake het onroerend goed ten dienste van de exploitatie bedraagt € 0,40 miljoen (2021: € 0,27 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,10 miljoen (2021: € 0,07 miljoen). Staedion heeft niet de intentie om het pand (de Klopperman) te vervreemden, waardoor bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2021: nihil).

4. Onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

De fiscale boekwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie bedraagt € 132,3 miljoen (2021: € 65,3 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 106,0 miljoen (2021: € 62,3 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 6,8 miljoen (2021: € 0,8 miljoen). De verschillende projecten die worden ontwikkeld zijn uitsluitend bestemd voor de eigen exploitatie en niet voor de verkoop. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal derhalve sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde vanuit onroerende zaken in ontwikkeling voor de eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie. Er zal derhalve geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van een fiscaal verkoopresultaat. Dit betekent dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering (2021: idem).

5. Overige voorzieningen

De fiscale boekwaarde van de overige voorzieningen bedraagt € 0,02 miljoen (2021: € 0,10 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 19,7 miljoen (2021: € 7,9 miljoen). De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 5,1 miljoen (2021: € 2,0 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 0,71 miljoen (2021: € 0,85 miljoen). De gemiddelde looptijd bedraagt 11 jaar.

6. Doorschuiving niet-aftrekbare rente ATAD

Per 1 januari 2019 is een nieuwe algemene renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting opgenomen, ook wel de earningsstrippingmaatregel genoemd. Deze maatregel vloeit voort uit de implementatie van de Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD). Voor Staedion wordt er over 2022 € 28,1 miljoen (2021: € 24,9 miljoen) aan rente in aftrek beperkt. Ultimo 2022 bedraagt de stand van de niet in aftrek gebrachte rente derhalve € 113,5 miljoen. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 29,3 miljoen (2021: € 22,0 miljoen). Deze niet-aftrekbare rente kan (onbeperkt) worden doorgeschoven naar een later jaar. Als er in dit latere jaar ruimte resteert voor aftrek, dan kan de nog

niet afgetrokken rente alsnog worden benut. Op basis van de fiscale meerjarenprognose voor de komende 10 jaar is de inschatting dat er voor Staedion geen ruimte resteert en dat er derhalve geen gebruik kan worden gemaakt van deze faciliteit. Aangezien de inschatting is dat er geen gebruik kan worden gemaakt van de faciliteit is er geen latente belastingvordering gevormd (contante waarde bedraagt nihil).

7. Vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde van het DAEB en niet-DAEB-vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 3.929 miljoen (2021: € 3.946 miljoen) en de commerciële boekwaarde bedraagt € 6.216 miljoen (2021: € 6.672 miljoen). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 589,9 miljoen (2021: € 703,4 miljoen). Staedion heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering. Daarnaast heeft Staedion voor eventuele verkoopwinsten het voornemen om een herinvesteringsreserve te vormen, welke fiscaal zal worden afgeboekt op gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal er ook hier geen fiscale afwikkeling plaatsvinden.

8. Leningen- en derivatenportefeuille

De fiscale boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1.989 miljoen (2021: € 1.961 miljoen). De commerciële boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1.990 miljoen (2021: € 1.960 miljoen). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 0,22 miljoen (2021: € 0,13 miljoen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingverplichting bedraagt € 0,4 miljoen negatief (2021: € 0,7 miljoen positief). De gemiddelde looptijd bedraagt 16 jaar.

9. Fiscale onderhoudsvoorziening

Voor fiscale doeleinden is – mede op basis van het zogenaamde Baksteenarrest – een onderhoudsvoorziening gevormd in de aangifte vennootschapsbelasting. De hoogte van deze onderhoudsvoorziening bedraagt ultimo 2022 € 116,3 miljoen (2021: € 116,3 miljoen). Commercieel bestaat deze onderhoudsvoorziening niet. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 30,01 miljoen (2021: € 30,01 miljoen). De contante waarde van de latentie bedraagt € 27,07 miljoen (2021: € 27,01 miljoen), waarbij als looptijd de gemiddelde cyclus van de betreffende werksoorten – waarvoor de voorziening is gevormd – is gehanteerd.

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

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

van het piekvereiste. Dit zijn de twee voornaamste redenen dat een VSO-voorziening een stuk lager uitvalt dan de voorziening waar Staedion in eerdere jaren rekening mee heeft gehouden.

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

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Staedion een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de verslagjaren tot en met 2022 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 2022 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 en 2019 zijn in concept gereed en worden ingediend zodra er met de Belastingdienst overeenstemming is bereikt over de fiscale onderhoudsvoorziening. De aangiften over de boekjaren 2020 tot en met 2022 dienen nog opgesteld en ingediend te worden. Zo lang aangiften niet zijn ingediend is er onzekerheid over de ingenomen standpunten en de fiscale resultaten over de boekjaren. Doordat de fiscale posities in de jaarrekeningen van Staedion over deze boekjaren wel zijn berekend en bepaald én doordat Staedion van mening is dat zij pleitbare standpunten inneemt in haar fiscale posities (en aangiften), vindt Staedion deze onzekerheid op dit moment acceptabel. De komende twee boekjaren wil Staedion gebruiken om haar achterstand met het opstellen en indienen van de aangiften vennootschapsbelasting in te lopen. Voor het boekjaar 2023 streeft Staedion ernaar om de aangiften over de boekjaren 2018 tot en met 2020 in te dienen.

17. Overige voorzieningen	Energie- levering	Jubilea	Reorganisatie	Loopbaan- ontwikkeling	Overige	Totaal
Stand per 1 januari 2022	1.653	494	489	1.110	100	3.846
Mutaties in het boekjaar						
Onttrekkingen	-	-106	-489	-168	-56	-819
Dotatie	-	31	-	290	-	321
Vrijval	-	-70	-	-180	-23	-273
Stand per 31 december 2022	1.653	349	-	1.052	21	3.075

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. Afwikkeling van het faillissement en daarmee de voorziening is afhankelijk van akkoord van alle betrokken partijen op de vaststellingsovereenkomst.

Jubileumvoorziening

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

Reorganisatievoorziening

Ter dekking van de verwachte kosten van reorganisatie heeft Staedion in 2021 een voorziening gevormd. De voorziening is in 2022 volledig benut.

Loopbaanontwikkeling en overige voorziening

De voorziening loopbaanontwikkeling en de overige voorziening hebben een looptijd langer dan 1 jaar.

Langlopende schulden

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

18. Schulden/leningen kredietinstellingen	2022
Langlopend deel per 1 januari 2022	1.820.428
Aflossingsverplichtingen 2022 opgenomen onder kortlopende schulden	139.773
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.456
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	924
Saldo per 1 januari 2022	1.965.581
Ontvangen nieuwe leningen	185.000
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	-924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.456
Aflossingen	-149.773
Saldo per 31 december 2022	1.995.428
Aflossingsverplichtingen 2022 opgenomen onder kortlopende schulden	-120.835
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.409
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	-924
Langlopend deel per 31 december 2022	1.869.260
	2022
Oorspronkelijke leningsbedrag	1.895.370
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	34.002
Disagio overgenomen bestaande leningen	93.381
	2.022.753
Cumulatieve aflossingen	-27.325
Saldo	1.995.428

Het saldo van het oorspronkelijke leningsbedrag en de cumulatieve aflossingen is gelijk aan het nominale bedrag dat ultimo 2022 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 waarbij reeds bestaande leningen met een hogere couponrente zijn overgenomen dan de rentepercentages op het moment van overname.

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

Looptijd van:	2022
< 1 jaar	127.000
1-5 jaar	293.382
> 5 jaar	1.575.046
Totaal	1.995.428

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden leningen kredietinstellingen
Vastrentende leningen	1.275.484
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	34.002
Variabel rentende leningen	275.000
Disagio overgenomen bestaande leningen	93.381
Basisrenteleningen	317.561
Stand per 31 december 2022	1.995.428

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen per jaar ultimo bedraagt € 1.843 miljoen (2021: € 1.808 miljoen).

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,11% (2021: 2,01%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,72% (2021: 2,78%).

Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen

In 2011 is een aantal renteswaps verlengd, overgedragen aan een andere financiële instelling en ingebracht in een bestaande lening. De negatieve marktwaarde van de swaps bedroeg per datum van overdracht € 44,2 miljoen. Door de inbreng van deze negatieve marktwaarde in de lening is de te betalen rente op de lening boven marktconform niveau. Dit verschil zal over de volledige looptijd ten gunste van het resultaat worden gebracht. Derhalve is de geamortiseerde kostprijs van de lening per 31 december 2022 € 34,0 miljoen hoger dan de nominale waarde.

Variabel rentende leningen

De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage op de Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,29%.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn, op één uitzondering na (6-maands Euribor), gebaseerd op de 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van - 10 tot en met + 92 punten (met een gewogen gemiddelde opslag van 0,29%) boven Euribor. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 240 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

Disagio overgenomen bestaande leningen

In 2020 heeft Staedion het vastgoedbezit in de gemeente Pijnacker-Nootdorp van woningcorporatie Vestia overgenomen door middel van een activa/passiva transactie. Het vastgoedbezit is op 2 november 2020 getransporteerd met een marktwaarde in verhuurde staat van € 227,1 miljoen. Een equivalent aan marktwaarde van leningen is tevens overgenomen. De nominale waarde van deze leningen bedraagt € 122,1 miljoen. Oorspronkelijk zijn er 23 leningen overgenomen. Vier van deze leningen, met een totale nominale hoofdsom van € 10.448, zijn inmiddels afgelost. De resterende 19 leningen hebben een restant looptijd van 5 tot 36 jaar en kennen een gemiddeld rentepercentage van 4,16%. Het disagio ultimo 2022 bedraagt € 93,4 miljoen en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de leningen.

Disagio overgenomen bestaande leningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen nihil en 48 basispunten. Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf 'Renterisico' van toelichting 27. 'Financiële instrumenten'.

Commerciële financiering

In december 2020 heeft Staedion Vastgoed Holding een commerciële 'stand-by' faciliteit van maximaal € 11 miljoen afgesloten met Handelsbanken. Er kan tot uiterlijk 31 juli 2022 worden 'getrokken' uit de faciliteit. Over het 'ongetrokken' deel wordt een bereidstellingsprovisie betaald van 35 basispunten. Er is geen gebruik gemaakt van de faciliteit en deze is per 31 juli 2022 contractueel beëindigd.

De niet-DAEB tak van Staedion heeft in december 2021 een commerciële financiering afgesloten bij Handelsbanken ad € 25 miljoen. De lening kent een duur en rentevaste periode van 10 jaar. In beginsel wordt er niet tussentijds afgelost en is er sprake van volledige terugbetaling op de einddatum. Per 31 december 2022 bedroeg het schuldrestant € 25 miljoen.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd (duration) van de leningenportefeuille, inclusief derivaten, bedraagt ultimo boekjaar 15,2 jaar (2021: 16,3 jaar).

Convenanten

Gedurende 2022 zijn geen convenanten verbonden geweest aan de leningenportefeuille.

19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2022	2021
Stand per 1 januari	43.178	39.244

Mutaties in het boekjaar

Vermindering als gevolg van terugkoop	-1.690	-1.273
Waardemutatie terugkoopverplichting	-2.644	5.207
Stand per 31 december	38.844	43.178

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben een looptijd van langer dan 5 jaar. Staedion had uit hoofde van de regeling Beterkoop een terugkoopverplichting inzake 236 woningen. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2022 betrekking op 160 woningen (2021: 167 woningen). De terugkoopverplichting 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 2022	320	1.138	1.458

Mutaties in het boekjaar

Aflossing	-	-298	-298
Vrijval/dotatie	-	-	-
Ontvangsten	-	269	269
Saldo	-	-29	-29
Overige schulden	320	1.109	1.429
Af: Kortlopend deel per 31 december 2022	-	-	-
Langlopend deel per 31 december 2022	320	1.109	1.429

Looptijd van	2022	2021
Korter dan 1 jaar	-	-
Tussen 1 en 5 jaar	1.429	1.458

Kortlopende schulden

21. Schulden aan overheid	2022	2021
Belastingen	-	-22
Overige	368	189
Totaal	368	167

Onder de schulden aan overheid zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

22. Schulden aan kredietinstellingen	2022	2021
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	120.835	139.773
Totaal	120.835	139.773

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2022 € 25 miljoen (2021: € 25 miljoen). De faciliteit betreft een niet-gecommitteerde faciliteit, waarbij bij gebruikmaking een rentetarief geldt van 1-maands Euribor plus 200 basispunten. Hier wordt slechts incidenteel gebruik van gemaakt. Per 31 december 2022 bedraagt de schuld € 0,0 miljoen (2021: € 0,0 miljoen).

23. Schulden aan leveranciers	2022	2021
Leveranciers, aannemers e.a.	11.508	8.086
Totaal	11.508	8.086

Onder de schulden aan leveranciers zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

24. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2022	2021
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	245	333
Totaal	245	333

Onder de schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn geen bedragen begrepen met een looptijd langer dan één jaar.

25. Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	2022	2021
Omzetbelasting	11.951	11.456
Loonheffing	815	746
Schulden ter zake van pensioenen	383	372
Totaal	13.149	12.574

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	2022	2021
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924	924
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.409	4.456
Niet vervallen rente	17.065	15.407
Niet vervallen renteswaps	3.051	4.041
Nog te betalen stichtingskosten	3.980	3.702
Vooruitontvangen huren	4.595	4.791
Te verrekenen servicekosten	4.566	1.357
Aanspraken verlof- en vakantie-uren	1.064	1.000
Nog te betalen bedragen	3.402	7.309
Overige	129	28
Totaal	43.185	43.015

Onder de overlopende passiva zijn geen bedragen begrepen met een 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 € 108,5 miljoen, bestaande uit leningen aan en vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen ad € 0,5 miljoen, huurdebiteuren ad € 2,8 miljoen, overige vorderingen ad € 21,3 miljoen en liquide middelen ad € 83,9 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

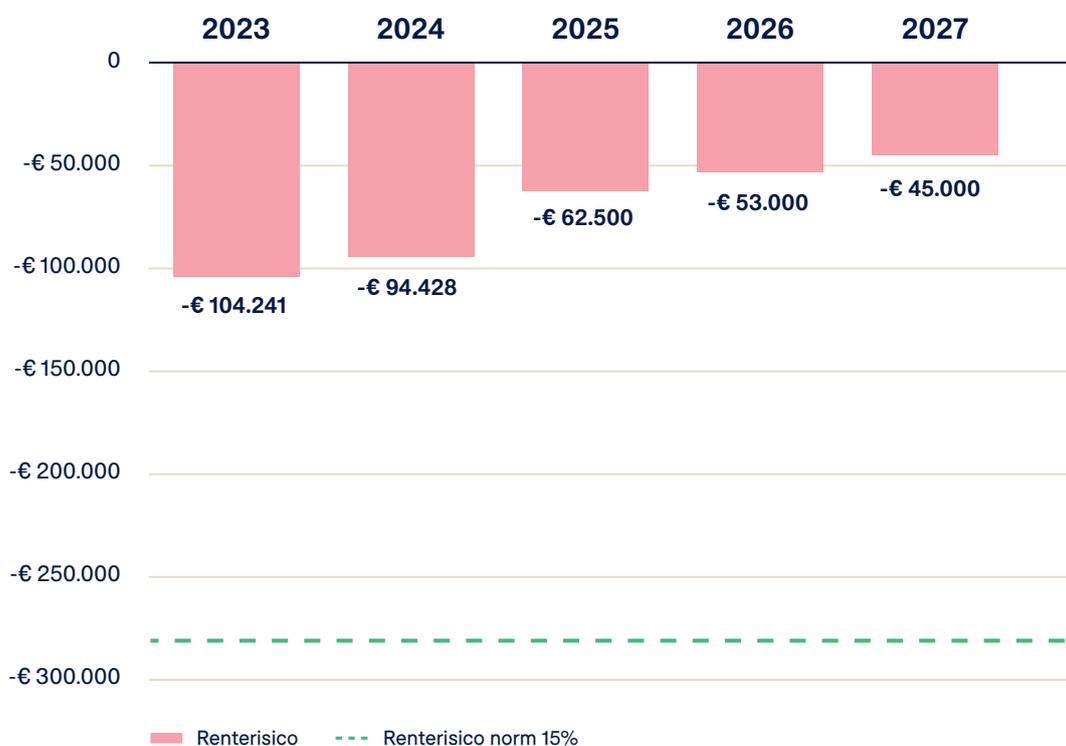
- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,8 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken die volgens Moody's, Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.
- De onder de overige vorderingen (zie toelichting 5.3 'Overige vorderingen') opgenomen margin-call deposito ad € 20,31 miljoen is gestort bij een bank die volgens Moody's, Fitch en/of Standard & Poors een rating heeft van ten minste A.

Renterisico en kasstroomrisico

Staedion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Staedion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Over de vastrentende vorderingen en schulden loopt Staedion risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Staedion rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Het rente- en looptijdenbeleid van Staedion is erop gericht om jaarlijks niet meer dan 15% renterisico, inclusief herfinanciering, te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de gehele sector is eveneens 15% van de restanthoofdsom van de leningen (inclusief derivaten), bij aanvang van het jaar.

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



Uit de bovenstaande figuur blijkt dat het renterisico in geen enkel jaar de norm van € 280.207.000,- overschrijdt. We monitoren het renterisico om overschrijdingen te voorkomen.

Staedion loopt renterisico als gevolg van de volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven (bedragen in duizenden euro's):

	2022	2021 ¹	2021 ²
< 1 jaar	104.241	205.300	218.073
1-3 jaar	156.928	198.669	374.528
3-5 jaren	98.000	115.500	211.727
> 5 jaren	1.309.985	1.329.985	1.781.722
Totaal	1.669.154	1.849.454	2.586.050

¹ In 2022 heeft Staedion de rapportage en monitoring van haar renterisico gewijzigd, mede als gevolg van de ingebruikname van nieuwe Treasury Management software. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de standen ultimo 2021 herrekenend met behulp van de in 2022 in gebruik genomen software.

² De gegevens in deze kolom betreffen de standen per ultimo 2021, zoals gerapporteerd in de gepubliceerde jaarrekening.

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	- 34.784
Effectieve deel van de hedgerelatie	- 34.784
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	-
In de Winst- en verliesrekening 2022 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 2022 is dit beleid gevolgd.

Afgeleide instrumenten

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

Tegenpartij	Hoofdsom (in x miljoen)	Startdatum	Einddatum	Rente betalen	Rente ontvangen	Hedge- relatie	Marktwaarde (in x miljoen)
ABN-AMRO	€ 80,0						€ -16,80
1	€ 25,0	01-09-2010	03-09-2035	5,159	3M Euribor	Ja	€ -5,46
2	€ 30,0	01-12-2010	03-12-2040	4,613	3M Euribor	Ja	€ -6,54
3	€ 20,0	01-07-2010	01-07-2027	4,832	3M Euribor	Ja	€ -1,73
4	€ 5,0	01-07-2011	01-07-2061	4,778	3M Euribor	Ja	€ -3,07
BNG	€ 140,0						€ -17,08
5	€ 20,0	04-05-2009	02-05-2029	4,289	3M Euribor	Ja	€ -1,73
6	€ 20,0	01-10-2009	01-10-2024	4,287	3M Euribor	Ja	€ -0,45
7	€ 30,0	02-06-2008	01-06-2023	4,854	3M Euribor	Ja	€ -1,08
8	€ 50,0	01-11-2011	01-11-2052	3,855	3M Euribor	Ja	€ -13,28
9	€ 10,0	03-11-2008	01-11-2023	4,160	3M Euribor	Ja	€ -0,13
10	€ 10,0	01-07-2009	01-07-2024	4,769	3M Euribor	Ja	€ -0,41
ING	€ 20,0						€ -0,90
11	€ 20,0	01-10-2010	01-10-2025	4,743	3M Euribor	Ja	€ -0,90
Totaal	€ 240,0						€ -34,78

Valutarisico

Staedion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

Staedion heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijrisico.

Liquiditeitsrisico

Staedion bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Staedion loopt significante liquiditeitsrisico's uit hoofde van voorwaarden verbonden aan afgeleide financiële instrumenten, te weten renteswaps. Renteswaps zijn aangegaan ter dekking van het renterisico op

variabel rentende leningen. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden van hedge accounting, wordt de hedgerelatie verwerkt overeenkomstig de regels van kostprijs-hedge-accounting.

Met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten is met ABN AMRO Bank N.V. een Credit Support Annex (CSA) gesloten. Dit betekent dat er sprake is van een onderpandverplichting (een zogenaamde margin call-verplichting) op het moment dat de marktwaarde lager is dan € 5 miljoen. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2022 € 20,31 miljoen. Deze onderpandverplichting is bij ABN AMRO Bank N.V. gestort. De reële waarde van de derivatenportefeuille bedraagt € 13,1 miljoen, de marktwaarde op basis van discontinuïteit € 16,8 miljoen.

De maximaal te storten onderpandverplichting bedraagt conform de overeenkomst € 59,25 miljoen. Een daling van de marktwaarde van de gerelateerde financiële instrumenten onder dit bedrag heeft derhalve geen verder effect op de te storten onderpandverplichting. Het beleid van Staedion is om dit totale bedrag van € 59,25 miljoen te allen tijde bij ABN AMRO Bank N.V. gestort te hebben. Staedion heeft per ultimo 2022 € 56,40 miljoen bij ABN AMRO Bank N.V. gestort. Vanwege een timingverschil was dit geen € 59,25 miljoen. Begin 2023 is de resterende € 2,85 miljoen overgeboekt naar ABN AMRO Bank N.V.. Van de genoemde € 56,40 miljoen is € 20,31 miljoen geplaatst op een geblokkeerde rekening (i.e. de margin call; zie voorgaande alinea). Het restant is geplaatst op een rekening courant waarop verder geen transacties plaatsvinden. Deze rekening is bewust gesepareerd van Staedion's operationele cash. Ultimo 2022 is dus van Staedion's maximale onderpandverplichting ad € 59,25 miljoen € 56,40 mio volgestort en de resterende € 2,85 miljoen zijn na jaareinde gestort. Een renteschok van 200 basispunten heeft derhalve een impact van € 0,0 miljoen. Staedion voldoet ultimo 2022 derhalve aan de stresstest in de genoemde beleidsregels.

Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien de bank en Staedion op het moment van herziening van de kredietopslag geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient Staedion het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

Ultimo 2022 bedraagt de basispuntgevoeligheid van het CSA-deel (ABN AMRO) van de derivatenportefeuille € 0,09 miljoen. De basispuntgevoeligheid van het niet-CSA-deel van de derivatenportefeuille bedraagt € 0,14 miljoen. Hiermee bedraagt de totale basispuntgevoeligheid van de derivatenportefeuille € 0,23 miljoen.

Concentratie liquiditeitsrisico

Staedion zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen.

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	2022	2021
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	862.172	816.908
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	802.873	797.909
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	203.000	203.000
Collegiale financiering	-	15.000
Stand per 31 december	1.868.045	1.832.817
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	34.002	34.927
Disagio overgenomen bestaande leningen	93.381	97.837
Totaal	1.995.428	1.965.581

De marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen heeft betrekking op de herstructurering van de (derivaten)portefeuille in het verleden. Deze kosten worden afgeschreven over de (resterende) looptijd van de contracten.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij-risico is geconcentreerd bij BNG en NWB. Zowel bij BNG als NWB zijn de aandelen in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt. De leningen bij financiële instellingen (niet zijnde banken) zijn afgesloten bij vermogensbeheerders en verzekeringsmaatschappijen als Achmea, NN en Aegon.

Eind 2017 heeft Staedion een collegiale financiering afgesloten met woningcorporatie Vestia. Deze lening is begin 2018 ingegaan en heeft een looptijd van 4 jaar. De lening is in 2022 contractueel beëindigd.

Mitigerende maatregelen

Staedion ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn, middels een overeengekomen kredietfaciliteit, om de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Staedion over de volgende kredietruimte:

- Een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 25 miljoen. De te betalen rente bedraagt 1- maands Euribor plus 200 basispunten (2021: 1-maands Euribor plus 205 basispunten).

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 2022 € 1.889 miljoen (2021: € 2.601 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (inclusief interestderivaten), gebaseerd op actuele marktrente (gebaseerd op de 6-maands Euribor) plus actuele kredietopslag. De marktwaarde van de leningenportefeuille (inclusief interestderivaten) op basis van discontinuïteit (excl. actuele kredietopslag) bedraagt € 1.982 miljoen (2021: € 2.678 miljoen).

De boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 1.868 miljoen (2021: € 1.833 miljoen).

De reële waarde (met kredietopslag) van de afgeleide financiële instrumenten in een hedgerelatie bedraagt per 31 december 2022 € -/- 24,8 miljoen (2021: € -/- 108 miljoen). De marktwaarde zonder kredietopslag (o.b.v. discontinuïteit) bedraagt ultimo 2022 € -/- 34,8 miljoen (2021: € -/- 121 miljoen).

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente.

Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 14,2 jaar (2021: 15,4 jaar) en inclusief afgeleide instrumenten 15,2 jaar (2021: 16,3 jaar).

Rentederivaten

Staedion heeft haar renterisico's afgedekt door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten. Dit betreft 11 payer renteswaps ('plain vanilla'). De resterende looptijd bedraagt <1 tot 38 jaar (jaar 2023-2061).

Ultimo 2022 heeft Staedion voor € 240 miljoen aan renteswaps met een totale reële waarde (met kredietopslag) van € -/- 24,8 miljoen en een marktwaarde zonder kredietopslag (o.b.v. discontinuïteit) van € -/- 34,8 miljoen. Alle derivaten betreffen plain vanilla interest rate swaps waarbij Staedion een vaste rente betaalt van 3,855% tot 5,159% en een variabele rente, gebaseerd op Euribor, ontvangt.

28. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

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 2023 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Aw heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen. Voor de toegelaten instellingen betekent dit een tarief van circa € 3,15 per woonelegenheid en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2022 aan de corporatiesector geen heffing voor saneringssteun opgelegd (2021: nihil). Tevens is aangegeven dat corporaties geen rekening dienen te houden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2023 tot en met 2027. 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 2022 in gebruik zijnde voertuigen bedragen voor 2022 € 1,0 miljoen (2021: € 1,3 miljoen).

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Leasing	2022
Niet langer dan 1 jaar	0,5
Tussen 1 en 5 jaar	0,5
Langer dan 5 jaar	0,0
Totaal	1,0

Het bedrag van leasebetalingen dat is verwerkt als last in 2022 bedraagt € 0,5 miljoen (2021: € 0,6 miljoen).

Contracten licenties

Er zijn contracten inzake licenties ICT en bedrijfsmiddelen afgesloten tot een verplichting van circa € 5,7 miljoen (2021 : € 3,6 miljoen). De meeste licenties kennen een looptijd van < 1 jaar en/of zijn maandelijks en jaarlijks opzegbaar.

Licenties	2022
Niet langer dan 1 jaar	2,9
Tussen 1 en 5 jaar	2,8
Langer dan 5 jaar	0,0
Totaal	5,7

Garanties

De door Staedion ten behoeve van derden afgegeven garanties bedragen per 31 december 2022 circa € 0,1 miljoen (2021: € 1,1 miljoen).

Wet ketenaansprakelijkheid

Staedion is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Staedion kan worden aangesproken is geschat op nihil (2021: nihil).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 52,1 miljoen (2021: € 92,4 miljoen). Grote nieuwbouwprojecten die hieronder vallen zijn: Pegasus (€ 15,1 miljoen), Wenckebach Nieuwbouw (€ 17,4 miljoen) en Betje Wolffstraat (€ 10,6 miljoen).

Onderhoudsprojecten

Met betrekking tot deze projecten zijn er reeds verplichtingen aangegaan voor € 27,2 miljoen (2021: € 45,0 miljoen). Hiervan bestaat € 16,2 miljoen uit projecten met betrekking tot groot onderhoud.

Aansprakelijkheidsverplichting

Staedion draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. Daarnaast is Staedion commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

Claims

Tegen Staedion zijn claims ingediend die door haar worden betwist. Tevens heeft Staedion een claim aanhangig gemaakt in verband met een niet door een afnemer nagekomen transactie. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt mede op grond van ingewonnen juridisch advies aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zullen hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Sinds 2021 is de obligoverplichting gewijzigd, als gevolg van de invoering van WSW's vernieuwde Strategisch Programma. Het vernieuwde Startegisch Programma kent een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote

aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen.

De obligoverplichting is onder te verdelen in een 'jaarlijks obligo' (= obligoheffing) en een 'gecommitteerd obligo' (= obligolening).

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is.

Gecommitteerd obligo

De obligolening is een 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 2022 een obligolening afgesloten bij NWB voor € 46,5 miljoen (2021: € 45,3 miljoen). Ultimo 2022 is er niets getrokken op de obligolening.

Erfpacht

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,2 miljoen per jaar (2021: € 0,2 miljoen). Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het deel van € 163.000 eeuwigdurend zonder einddatum. De contracten met einddatum hebben een verplichting op 31 december 2022 van € 0,7 miljoen.

Erfpachtverplichtingen	2022
Niet langer dan 1 jaar	0,0
Tussen 1 en 5 jaar	0,1
Langer dan 5 jaar	0,6
Totaal	0,7

Toelichting op de geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2022

(In duizenden euro's)

29. Huuropbrengsten	2022	2021
Netto huur	276.028	272.858
Af: Huurderving wegens leegstand	4.907	6.167
Totaal	271.121	266.691
Huurderving in % van de netto huur	1,78%	2,26%
Huurachterstand in % van de netto huur	2,71%	3,05%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2022 verhoogd met gemiddeld 2,21% (2021: -0,01%). Tot 1 juli 2022 ging de huur voor zelfstandige woningen niet omhoog. Hiervoor gold de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2022 dus 2,30%. De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen. De gerealiseerde totale huurstijging van de sociale zelfstandige woningen over 2022, inclusief huurharmonisatie is 2,68%.

Netto huur per gemeente

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

	2022	2021
Delft	356	1.025
Leidschendam-Voorburg	470	472
Pijnacker-Nootdorp	13.402	13.229
Rijswijk	907	882
Den Haag	255.300	250.411
Westland	686	672
Totaal	271.121	266.691

Netto huur per bezit

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

	2022	2021
Zelfstandige wooneenheden	253.470	248.720
Onzelfstandige wooneenheden	5.205	5.508
Bedrijfsruimtes	9.200	9.284
parkeergelegenheden	2.645	2.585
Overige eenheden	601	594
Totaal	271.121	266.691

30. Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
Opbrengsten servicecontracten	18.461	17.475
Totaal	18.461	17.475

31. Lasten servicecontracten	2022	2021
Lasten servicecontracten	17.883	17.070
Toegerekende organisatiekosten	884	856
Totaal	18.767	17.926

De toename van de opbrengsten- en lasten servicecontracten wordt veroorzaakt door stijgende energietarieven.

32. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2022	2021
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	249	144
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.272	3.965
Toegerekende organisatiekosten	15.724	14.717
Totaal	19.245	18.826

33. Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
Planmatig onderhoud	35.675	37.959
Mutatieonderhoud	15.367	19.212
Reparatie-/klachtenonderhoud	17.851	19.644
Toegerekende organisatiekosten	17.628	17.439
Totaal	86.521	94.254

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn ten opzichte van 2021 afgenomen met € 7,7 miljoen. De afname wordt enerzijds veroorzaakt doordat er minder BKT's zijn uitgevoerd (in bewoonde en onbewoonde staat) conform begroting 2022 en anderzijds doordat deze werkzaamheden efficiënter worden uitgevoerd. Daarnaast wordt de afname in planmatig onderhoud veroorzaakt door het minder uitvoeren van projecten conform begroting 2022.

34. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	2021
Verhuurderheffing	17.110	30.247
Erfpacht	113	231
Zakelijke lasten	11.475	10.969
Verzekeringen	883	711
Totaal	29.581	42.158

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	2022	2021
Salarissen	23.821	23.983
Sociale lasten	4.103	3.849
Pensioenlasten	3.425	3.300
Overige personeelskosten	9.138	6.256
Totaal	40.487	37.388

De totale lonen en salarissen zijn toegenomen ten opzichte van 2021. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename in de overige personeelskosten van € 2,9 miljoen doordat meer gebruik is gemaakt van inhuur personeel dan in 2021.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal fte bij de toegelaten instelling en haar (geconsolideerde) dochter toegelaten instellingen 406 (exclusief ingehuurd personeel) (in 2021: 416).

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

Personeelsbestand	2022	2021
Gemiddeld aantal FTE's		
Wonen/verhuur	142	145
Onderhoud	124	127
Projectontwikkeling	15	14
Staf en financiën	67	64
Overige	58	66
Totaal	406	416

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 2022 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 129,0% (31 december 2021: 126,0%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 126,8% (2021: 126,0%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2022 heeft het fonds geen reservetekort en sinds eind september is SPW formeel uit herstel.

35. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2022	2021
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	3.208
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	-3.041
Totaal	12	167

In 2021 is een grondpositie verkocht en verantwoord onder het verkocht vastgoed in ontwikkeling. In 2022 zijn daarop nagekomen posten ontvangen.

36. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	49.473	12.464
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-49.804	-11.468
Netto verkoopopbrengst	-331	996
Toegerekende organisatiekosten	-215	-179
Totaal	-546	817

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-364	-2
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-35.438	6.257
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	299	436
Totaal	-35.503	6.691

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.

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie	-417.408	954.871
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-64.352	137.419
Totaal	-481.760	1.092.290

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'.

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2022	2021
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.777	7.439
Waardeveranderingen verplichting uithoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.644	-5.206
Totaal	-1.133	2.233

40. Opbrengsten overige activiteiten	2022	2021
Vergoedingen administratie	44	184
Overige	636	1.042
Totaal	680	1.226

41. Kosten overige activiteiten	2022	2021
Kosten overige activiteiten	2.365	1.108
Toegerekende organisatiekosten	805	650
Totaal	3.170	1.758

42. Overige organisatiekosten	2022	2021
Totale organisatiekosten	46.168	45.045
Af: toegerekende organisatiekosten servicecontracten	884	856
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	15.724	14.717
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	17.628	17.439
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	805	650
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	215	179
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	8.588	8.374
Toegerekende organisatiekosten overige	2.324	2.830
Bijdrageheffing Aw	186	193
Obligoheffing WSW	871	1.088
Kosten overige organisatiekosten	42	57
Totaal	3.423	4.168

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, servicecontracten, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. De totale organisatiekosten zijn ten opzichte van vorig jaar toegenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de organisatiekosten als gevolg van meer ingeleend personeel en meer automatiseringskosten. Daarnaast zijn de dekkingen toegenomen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2022	2021
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.174	3.188
Totaal	3.174	3.188

Deze kosten zijn verwerkt in de toegerekende organisatiekosten.

43. Leefbaarheid	2022	2021
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	2.851	2.858
Mens gerelateerde leefbaarheid	-244	-313
Toegerekende organisatiekosten	8.588	8.374
Totaal	11.195	10.919

44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2022	2021
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	924	924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.456	4.456
Deposito's en spaarrekeningen	8	12
Overige rentebaten	59	108
Totaal	5.447	5.500

45. Rentelasten en soortgelijke kosten	2022	2021
Rente kredietinstellingen en payerswaps	49.849	49.298
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	1.284	1.873
Overige	872	669
Totaal	52.005	51.840

46. Belastingen

Staedion vormt samen met Staedion Vastgoed Holding B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor Staedion geldende fiscale faciliteiten.

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Mutatie latente belastingen		
Mutatie door tariefsaanpassing VPB	-	-676
Mutatie door oprenting	-31	-534
Dotatie of vrijval van		
• Afschrijvingspotentieel onroerend goed in exploitatie	49	-4.032
• Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	205	-371
• Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
• Overige voorzieningen	-134	135
• Compensabele verliezen	-	-42.353
• Leningen- en derivatenportefeuille	1.096	324
• Fiscale onderhoudsvoorziening	-	38.919
	1.185	-8.588
Acute belastingen		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-15.142	-5.250
Totaal	-13.957	-13.838

De berekening van de vennootschapsbelasting huidig boekjaar is als volgt:

	2022
Resultaat vóór belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-447.128
Bij	
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	517.263
Fiscaal geen waardering VOV-woningen	1.133
Fiscaal niet-afrekbare rentelasten	28.147
Fiscaal hogere AK- en rentetoerekening aan projecten	1.081
Fiscaal per saldo afschrijving op (dis)agio leningen O/G	1.319
Fiscale correctie commerciële afschrijvingen	125
Fiscale correctie deel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	20.300
Fiscaal beperkt aftrekbare gemengde kosten	93
	569.461
Af	
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-30.181
Fiscale afschrijvingen onroerend goed in exploitatie	-2.254
Fiscale afwaardering voorafgaand aan sloop	-5.286
Fiscale activering korting verhuurderheffing	-4.753
Dotatie fiscale herinvesteringsreserve	-20.310
Fiscale correctie overige voorzieningen	-692
	-63.476

	2022	
Belastbare winst over 2022	58.857	
Af: te verrekenen verliezen	-	
Belastbaar bedrag 2022	58.857	
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2022		
15,0% over € 395.000	59	
25,8% over het meerdere van € 395.000	15.083	
	15.142	
Af: reeds voldaan op voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2022	-11.643	
Te betalen vennootschapsbelasting 2022	-3.499	
Belastingdruk over het fiscaal resultaat (belastbaar bedrag)	25,7%	
Belastingdruk over het commercieel resultaat	-3,4%	
Effectieve belastingdruk		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	15.142	
Mutatie latente belastingen	-1.185	
Totale belastinglast	13.957	
Effectieve belastingdruk		-3,1%
Verklaring effectieve belastingdruk		
Resultaat vóór belastingen	-447.128	
Lokale belastingtarief		25,8%
Winstbelasting op basis van het lokale belastingtarief	115.358	25,8%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	-126.793	-28,4%
Impact waarderen tegen contante waarde	-2.658	-0,6%
Impact niet-aftrekbare kosten	93	0,0%
Impact tariefopstapje	43	0,0%
Totaal	-13.957	-3,1%

De belastbare winst en het belastbaar bedrag over 2022 zal naar verwachting uitkomen op € 58,9 miljoen, waarover Staedion € 15,1 miljoen aan vennootschapsbelasting 2022 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 2022 en belastinglatenties, zoals opgenomen in deze jaarrekening, zullen afwijken.

Op basis van onze huidige inzichten zal de belastingdruk de komende jaren alleen maar toenemen. De in de Winst- en verliesrekening opgenomen belastinglast is ten opzichte van vorig jaar gestegen naar € 48,5 miljoen (2021: € 47,0 miljoen). Uitgedrukt in maanden huuropbrengsten is de belastinglast gestegen van 2,12 maanden in 2021 naar 2,15 maanden in 2022.

Belastingdruk	2022	2021
Vennootschapsbelasting	15.142	5.250
Verhuurderheffing	21.863	30.807
Zakelijke lasten	11.475	10.969
Totale belastingen	48.480	47.026
Huuropbrengsten	271.121	266.691
Belastingdruk als percentage van de huuropbrengsten	17,9%	17,6%
Belastingdruk in maanden huur	2,15	2,12

De verhuurderheffing betreft de afgedragen verhuurderheffing exclusief verminderingen wegens gerealiseerde investeringen in nieuwbouw, transformatie en verduurzaming. De zakelijke lasten hebben betrekking op de in het boekjaar betaalde onroerendzaakbelasting (OZB), waterschapsheffingen en rioolrechten.

Bij de bepaling van de belastingdruk is geen rekening gehouden met de in het boekjaar afgedragen omzetbelasting, overdrachtsbelasting en loonbelasting.

47. Resultaat deelnemingen	2022	2021
Resultaat Atrium Beheer B.V.	-	56
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	-8	-1
Saldo	-8	55
Resultaat Ontwikkelcombinatie Atrium C.V.	-	-111
Resultaat Ontwikkelcombinatie Westhaag C.V.	-	-4
Resultaat Energiek 2 BV	-207	-
Resultaat WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	51	-
Resultaat WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	-6	-
Totaal	-170	-60

48. Resultaat aandeel derden	2022	2021
Resultaat WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	-	81
Totaal	-	81

49. 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.

50. 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 46 bij de enkelvoudige jaarrekening.

51. 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 hebben het beheer en onderhoud van de standplaatsen ondergebracht in de gezamenlijke Stichting Woonwagenlocaties. Deze stichting heeft de uitvoering van het beheer (en de administratie) aan een gespecialiseerd bedrijf uitbesteed. De corporaties zijn alleen eigenaar van de standplaatsen, niet van de woonwagens. Deze zijn in eigendom van de bewoners of van de gemeente.

In 2016 heeft Vestia te kennen gegeven haar deelname aan de samenwerking te willen beëindigen. Vanaf 1 januari 2017 bestaat de samenwerking dan ook alleen uit Haag Wonen en Stichting Staedion. Het aandeel van Stichting Staedion is op basis van het aantal standplaatsen en bedraagt 57%. De bestuurders van de deelnemende corporaties vormen het bestuur. De stichting heeft geen personeel in dienst.

52. 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	2022	2022	2022
Onderzoek van de jaarrekening	278	-	278
Andere assuranceopdrachten	36	-	36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	314	-	314

	Accountants	Overig accountants netwerk	Totaal
In duizenden euro's	2021	2021	2021
Onderzoek van de jaarrekening	259	-	259
Andere assuranceopdrachten	64	-	64
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	323	-	323

53. Gebeurtenissen na balansdatum

Huurverlaging

In februari 2023 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen aangenomen. Met dit wetsvoorstel krijgen huurders met een huurprijs boven de € 575,03 (prijspeil 2023) en een laag inkomen (op basis van het geregistreerd verzamelinkomen in 2021) per 1 juli 2023 een huurverlaging. Deze huurverlaging is reeds meegenomen in de bepaling van de beleidswaarde.

Opzeggen vaststellingsovereenkomst (VSO2) vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2008 is Staedion voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Staedion alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Staedion heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd.

De Belastingdienst heeft woningcorporaties per brief medegedeeld dat de VSO2 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 VSO2 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 VSO2 bevat echter ook bepalingen die nog steeds relevant zijn voor komende jaren. De Belastingdienst zal periodiek in overleg treden met Aedes en de sector over in de praktijk gesignaleerde fiscale knelpunten bij woningcorporaties, mede naar aanleiding van de opzegging van de VSO2. Het eerste

overleg is eind januari 2023 geweest. Dit overleg wordt gezien als invulling van de toezegging die door de Minister van VRO bij de Nationale Prestatieafspraken is gemaakt over de inzet voor duidelijkheid over de uitleg van fiscale regels voor woningcorporaties. Staedion heeft nog geen terugkoppeling gehad van de inhoud en/of uitkomsten van het eerste overleg, maar zal binnen haar netwerk de ontwikkelingen nauwgezet volgen.

Samenwerking Bouwstroom Haaglanden

Woningcorporaties staan allemaal voor dezelfde uitdaging: meer en sneller betaalbare woningen bouwen die klaar zijn voor de toekomst. De woningcorporaties in Haaglanden bundelen daarom hun krachten. Staedion gaat samen met 14 andere woningcorporaties een samenwerking aan om in de komende jaren grote aantallen nieuwe sociale en andere huurwoningen te ontwikkelen en te realiseren. De partners hebben op basis van eerdere verkenningen geconcludeerd hebben dat het gezamenlijk voorbereiden, inkopen en (laten) uitvoeren van nieuwe sociale en andere huurwoningen in de vorm van een Bouwstroom voor elke partner een beter resultaat oplevert (bijvoorbeeld in termen van geld, tijd, efficiëntie of kwaliteit) dan wanneer partijen dit individueel doen. Afspraken hierover worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en een raamovereenkomst, welke in 2023 worden geformaliseerd.

Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(In duizenden euro's na resultaatbestemming)

Activa

31 december 2022

31 december 2021

Vaste activa

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1	21.902	23.218
Totaal materiële vaste activa		21.902	23.218

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie	2	5.232.772	5.596.178
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2	954.363	1.044.695
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3	5.759	7.565
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	105.995	62.341
Totaal vastgoedbeleggingen		6.298.889	6.710.779

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.1	62.911	65.671
Deelnemingen	5.2	9	28
Overige vorderingen	5.3	20.305	57.250
Totaal financiële vaste activa		83.225	122.949

Totaal vaste activa		6.404.016	6.856.946
----------------------------	--	------------------	------------------

Vlottende activa

Voorraden

Overige voorraden	6	992	2.132
Totaal voorraden		992	2.132

Vorderingen

Huurdebiteuren	7	2.799	3.184
Overheid	8	234	265
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	11.251	14.750
Overige vorderingen	10	1.037	717
Overlopende activa	11	12.905	13.349
Totaal vorderingen		28.226	32.265

Liquide middelen	12	59.236	19.159
-------------------------	----	---------------	---------------

Totaal vlottende activa		88.454	53.556
--------------------------------	--	---------------	---------------

Totaal activa		6.492.470	6.910.502
----------------------	--	------------------	------------------



Passiva

31 december 2022 31 december 2021

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves	13	3.668.400	4.166.415
Overige wettelijke en statutaire reserves	13	-	2
Overige reserves	13	715.457	678.695
Totaal eigen vermogen		4.383.857	4.845.112

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14	16.607	4.022
Voorziening latente belastingverplichtingen	15	24.214	25.399
Overige voorzieningen	16	3.054	3.746
Totaal voorzieningen		43.875	33.167

Langlopende schulden

Schulden/Leningen kredietinstellingen	17	1.869.260	1.820.428
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18	5.010	6.497
Overige schulden	19	1.389	1.418
Totaal langlopende schulden		1.875.659	1.828.343

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	20	368	167
Schulden aan kredietinstellingen	21	120.835	139.773
Schulden aan leveranciers	22	11.561	8.010
Schulden aan groepsmaatschappijen	23	30	684
Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	24	13.126	12.571
Overige schulden en overlopende passiva	25	43.159	42.675
Totaal kortlopende schulden		189.079	203.880

Totaal passiva		6.492.470	6.910.502
-----------------------	--	------------------	------------------



Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2022

(In duizenden euro's)

		2022	2021
Huuropbrengsten	27	269.919	264.698
Opbrengsten servicecontracten	28	18.413	16.211
Lasten servicecontracten	29	-18.716	-17.140
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	30	-19.240	-18.604
Lasten onderhoudsactiviteiten	31	-86.055	-92.822
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	32	-29.461	-41.927
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		134.860	110.416
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	33	-	3.208
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	33	14	-3.041
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		14	167
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	34	49.536	5.979
Toegerekende organisatiekosten	34	-215	-178
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	34	-49.804	-4.025
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-483	1.776
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35	-36.500	6.319
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	-478.856	1.084.909
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	37	-139	355
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-515.495	1.091.583
Opbrengsten overige activiteiten	38	677	1.048
Kosten overige activiteiten	39	-3.032	-1.700
Nettoresultaat overige activiteiten		-2.355	-652
Overige organisatiekosten	40	-3.423	-4.150
Leefbaarheid	41	-11.197	-10.818
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	5.440	5.489
Rentelasten en soortgelijke kosten	43	-51.891	-51.738
Saldo financiële baten en lasten		-46.451	-46.249
Resultaat voor belastingen		-444.530	1.142.073
Belastingen	44	-13.957	-13.838
Resultaat deelnemingen	45	-2.768	9.189
Resultaat na belastingen		-461.255	1.137.424

Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening 2022

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2022 van Staedion. De financiële gegevens van Staedion zijn in de geconsolideerde jaarrekening van Staedion verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige Winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en de geconsolideerde Winst- en verliesrekening.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2022 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Waardering DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Beleidswaarde

Staedion heeft de bepaling van de beleidsnormen voor de beleidswaarde aangepast ten opzichte van eerdere jaren. Voorgaande jaren werd het achterstallig onderhoud op portefeulleniveau in de onderhoudsnorm verwerkt. Hierdoor kregen sommige complexen te veel en andere complexen te weinig onderhoud toegerekend. In 2022 brengt Staedion het achterstallig onderhoud direct ten laste van de marktwaarde van het betreffende complex. Samen met een differentiatie van de onderhoudsnorm geeft dit een beter inzicht in de beleidswaarde per complex.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2022 is sprake van de volgende presentatiewijziging in de DAEB en niet-DAEB gescheiden overzichten:

Lasten onderhoudsactiviteiten

Als gevolg van het nader analyseren van de 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de DAEB en de niet-DAEB tak op basis van gewogen verdeelsleutels is de volgende presentatiewijziging doorgevoerd:

- Herclassificatie van € 10,9 miljoen aan 'Lasten onderhoudsactiviteiten' van de niet-DAEB tak naar de DAEB-tak. Deze herclassificatie rekent door in de operationele kasstromen.

De presentatiewijziging is prospectief in de jaarrekening verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast. De herclassificatie heeft eenmalig impact op de ICR ratio in de DAEB en niet-DAEB tak, maar leidt niet tot overschrijding van de norm.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die van de geconsolideerde balans en Winst- en verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van Staedion in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Staedion en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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

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

Uitgangspunten

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

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

In de Winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht volgt de scheiding zoveel mogelijk de ingerichte scheiding. In het geval van huuropbrengsten, servicecontracten, onderhoudslasten, verkopen en operationele lasten verloopt de boekingsgang conform de overeenkomstige ingerichte registratie van het vastgoed. In het geval van andere opbrengsten en lasten die niet direct gerelateerd zijn aan het vastgoed – zoals overige bedrijfslasten, personele lasten en overige activiteiten – wordt

de vanuit het scheidingsplan gehanteerde procentuele verdeling gevolgd. Incidenteel wordt hiervan afgeweken indien de analyse van de betreffende post een andere verdeling rechtvaardigt.

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

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022

(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 2022			
Verkrijgingsprijzen	23.050	14.359	37.409
In ontwikkeling	-	16	16
Cumulatieve afschrijvingen	-7.101	-7.106	-14.207
Boekwaarde	15.949	7.269	23.218
Mutaties in het boekjaar			
Investeringsen	20	1.454	1.474
Desinvesteringen	-	-1.737	-1.737
In ontwikkeling	-	400	400
Van in ontwikkeling 2021 naar investering 2022	-	-16	-16
Afschrijvingen	-632	-2.542	-3.174
Afschrijvingen desinvesteringen	-	1.737	1.737
Saldo	-612	-704	-1.316
Stand per 31 december 2022			
Verkrijgingsprijzen	23.070	14.076	37.146
In ontwikkeling	-	400	400
Cumulatieve afschrijvingen	-7.733	-7.911	-15.644
Boekwaarde	15.337	6.565	21.902

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2022		
Aanschafprijs	2.065.511	521.965
Cumulatieve waardeveranderingen	3.530.667	522.730
Marktwaarde	5.596.178	1.044.695
Mutaties in het boekjaar		
Investerings in vastgoed in exploitatie	70.021	7.734
Aankopen vastgoed in exploitatie	336	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	3.271	27
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-3.575	-2.892
Van niet-DAEB naar DAEB	2.019	-2.019
Waardeveranderingen	-412.247	-61.301
Desinvesteringen vanwege verbeteringen	-5.161	-147
Desinvesteringen vanwege verkoop	-18.070	-31.734
Saldo	-363.406	-90.332
Stand per 31 december 2022		
Aanschafprijs	2.116.746	510.785
Cumulatieve waardeveranderingen	3.116.026	443.578
Marktwaarde	5.232.772	954.363

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2022
Stand per 1 januari 2022	
Contractprijs (verkochte woningen)	3.456
Cumulatieve waardeveranderingen	4.109
Boekwaarde per 1 januari 2022	7.565
Mutaties in het boekjaar	
Investerings	-
Desinvesteringen	-1.343
Waardeveranderingen	-463
Saldo	-1.806
Stand per 31 december 2022	
Contractprijs (verkochte woningen)	2.113
Cumulatieve waardeveranderingen	3.646
Boekwaarde per 31 december 2022	5.759

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt ultimo 2022: 22 (2021: 27). Deze constructie heeft als doel dat Staedion woningen voor haar sociale doelgroep bereikbaar maakt. De voorwaarden bestaan voornamelijk uit kortingen op de verkoop-prijzen en het delen van het risico op prijsstijgingen en -dalingen. De condities waaronder de

transacties hebben plaatsgevonden betreffen verkoop door Staedion met een verlaagde verkoopprijs / korting tussen 7,5% en 25% aan de koper waarbij afspraken zijn gemaakt over het delen van de waardestijging en waardedaling van de woning. Een deel van de koopprijs wordt pas betaald bij verkoop van de woning, waarbij eerder genoemde korting plus de waardedemutatie van de woning wordt verrekend. De regeling is beëindigd echter nog wel van toepassing op de 22 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 2022

Stand per 1 januari 2022

Aanschafprijs	64.591
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.250
Boekwaarde	62.341

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	63.303
Waardeveranderingen	-22.818
Overboeking van grondposities	-
Overboeking van DAEB-bezit	3.575
Overboeking van niet-DAEB-bezit	2.892
Overboeking naar DAEB-bezit	-3.271
Overboeking naar niet-DAEB-bezit	-27
Saldo	43.654

Stand per 31 december 2022

Aanschafprijs	131.063
Cumulatieve waardeveranderingen	-25.068
Boekwaarde	105.995

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari 2022	4.022
---------------------------------	--------------

Mutaties in het boekjaar

Dotatie	24.785
Vrijval	-1.510
Onttrekking	-10.690
Stand per 31 december 2022	16.607

5. Financiële vaste activa	5.1 Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	5.2 Deel- nemingen	5.3 Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2022	65.671	28	57.250	122.949
Mutaties in het boekjaar				
Vrijval/aflossing	-	-	-36.945	-36.945
Dotatie ten gunste van resultaat	-	-19	-	-19
Resultaat deelnemingen	-2.760	-	-	-2.760
Saldo	-2.760	-19	-36.945	-39.724
Boekwaarde per 31 december 2022	62.911	9	20.305	83.225

5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2022	2021
Staedion Vastgoed Holding B.V.	62.911	65.671
Totaal	62.911	65.671

5.2 Deelnemingen	2022	2021
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	-	9
Atrium Beheer B.V.	-	8
Westhaag Beheer B.V.	9	11
Totaal	9	28

Atrium Beheer B.V. en de WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V. zijn in 2022 beëindigd en geliquideerd.

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in de consolidatie)		
Staedion Vastgoed Holding B.V.	Den Haag	100
Andere deelnemingen (niet opgenomen in de consolidatie)		
Westhaag Beheer B.V.	Den Haag	50

5.3 Overige vorderingen	2022	2021
Margin-call deposito	20.305	57.250
Totaal	20.305	57.250

Voor een toelichting op de overige vorderingen wordt verwezen naar toelichting 5.3 'Overige vorderingen' van de geconsolideerde balans.

Vorraden

6. Overige voorraden	2022	2021
Kosten grond- en ontwikkelposities	824	3.880
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-364	-2.227
Saldo voorraad grondposities	460	1.653
Onderhoudsmaterialen	532	479
Totaal	992	2.132

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

De post grond- en ontwikkelposities is afgenomen ten opzichte van 2021 als gevolg van de verkoop van de grondpositie Monster-West aan Staedion Vastgoed Holding B.V..

Naam locatie	Gemeente
1 Spinoza	Den Haag

Vorderingen

7. Huurdebiteuren	2022	2021
Huurdebiteuren	7.481	7.903
Voorziening wegens oninbaarheid	-4.682	-4.719
Totaal	2.799	3.184

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 5,3 miljoen (2021: € 4,8 miljoen) met een looptijd langer dan één jaar. Dit betreft betalingsafspraken met huurders.

8. Overheid	2022	2021
Debiteuren overheid	234	265
Totaal	234	265

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

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2022	2021
Vennootschapsbelasting	11.251	14.750
Totaal	11.251	14.750

10. Overige vorderingen	2022	2021
Andere vorderingen	1.037	717
Totaal	1.037	717

11. Overlopende activa	2022	2021
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	11.611	12.895
Overige	1.294	454
Totaal	12.905	13.349

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

12. Liquide middelen	2022	2021
Rekening-courant banken	59.236	19.159
Totaal	59.236	19.159

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar. Het margin call deposito is opgenomen onder de overige financiële vaste activa voor een bedrag van € 20,31 miljoen (2021: € 57,25 miljoen) en staat niet ter vrije beschikking van Staedion.

13. Eigen vermogen	Herwaarderingsreserves	Overige wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2022	4.166.415	2	678.695	4.845.112
Mutaties in het boekjaar				
Overige mutaties	-	-2	2	-
Resultaatbestemming 2022	-498.015	-	36.760	-461.255
Stand per 31 december 2022	3.668.400	-	715.457	4.383.857

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 € 3,7 miljard (2021: € 4,2 miljard) en heeft betrekking op de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Overige wettelijke en statutaire reserves

De post overige wettelijke reserves bestaat uit wettelijke reserve deelnemingen.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 15,- (2021: € 1.994,-) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de onderneming berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de onderneming recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn, in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2022 ad € 461 miljoen negatief als volgt te bestemmen:

Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 498 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen en het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 37 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Voorzieningen

14. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor een toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' wordt verwezen naar toelichting 4. 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

15. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

16. Overige voorzieningen	Energie- levering	Jubilea	Loopbaan- ontwikkeling	Reorganisatie	Totaal
Stand per 1 januari 2022	1.653	494	1.110	489	3.746
Mutaties in het boekjaar					
Onttrekkingen	-	-106	-168	-489	-763
Dotatie	-	31	290	-	321
Vrijval	-	-70	-180	-	-250
Stand per 31 december 2022	1.653	349	1.052	-	3.054

Voor een toelichting op de overige voorzieningen wordt verwezen naar toelichting 17. 'Overige voorzieningen' van de geconsolideerde balans.

Langlopende schulden

17. Schulden/leningen kredietinstellingen	2022
Langlopend deel per 1 januari 2022	1.820.428
Aflossingsverplichtingen 2022 opgenomen onder kortlopende schulden	139.773
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.456
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	924
Saldo per 1 januari 2022	1.965.581
Ontvangen nieuwe leningen	185.000
Marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	-924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.456
Aflossingen	-149.773
Saldo per 31 december 2022	1.995.428
Aflossingsverplichtingen 2022 opgenomen onder kortlopende schulden	-120.835
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	-4.409
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende leningen	-924
Langlopend deel per 31 december 2022	1.869.260

Voor een toelichting op de langlopende leningen wordt verwezen naar toelichting 18. 'Schulden/leningen kredietinstellingen' van de geconsolideerde balans.

18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2022	2021
Stand per 1 januari	6.497	6.522
Mutaties in het boekjaar		
Vermindering als gevolg van terugkoop	-1.163	-851
Waardemutatie terugkoopverplichting	-324	826
Stand per 31 december	5.010	6.497

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben een looptijd van langer dan 5 jaar. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2022 betrekking op 22 woningen (2021: 27 woningen). De terugkoopverplichting betreft de inschatting van de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Het effect van de reële waardeontwikkeling wordt jaarlijks bepaald.

19. Overige schulden	Claims en geschillen	Waarborgsommen	Totaal
Stand per 1 januari 2022	320	1.098	1.418
Mutaties in het boekjaar			
Aflossing	-	-298	-298
Vrijval/dotatie	-	-	-
Ontvangsten	-	269	269
Saldo	-	-29	-29
Stand per 31 december 2022	320	1.069	1.389

Looptijd van	2022	2021
Korter dan 1 jaar	-	-
Tussen 1 en 5 jaar	1.389	1.418

Voor een toelichting op de overige schulden wordt verwezen naar toelichting 20. 'Overige schulden' van de geconsolideerde balans.

Kortlopende schulden

20. Schulden aan overheid	2022	2021
Belastingen	-	-22
Overige	368	189
Totaal	368	167

21. Schulden aan kredietinstellingen	2022	2021
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	120.835	139.773
Totaal	120.835	139.773

Voor een toelichting op de schulden aan kredietinstellingen wordt verwezen naar toelichting 22. 'Schulden aan kredietinstellingen' van de geconsolideerde balans.

22. Schulden aan leveranciers	2022	2021
Leveranciers, aannemers e.a.	11.561	8.010
Totaal	11.561	8.010

23. Schulden aan groepsmaatschappijen	2022	2021
Overige schulden WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	-	185
Overige schulden Staedion Vastgoed Holding B.V.	30	499
Totaal	30	684

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen	2022	2021
Omzetbelasting	11.928	11.453
Loonheffing	815	746
Schulden ter zake van pensioenen	383	372
Totaal	13.126	12.571

25. Overige schulden en overlopende passiva	2022	2021
Kortlopend deel marktwaardecorrectie van de vastrentende lening	924	924
Kortlopend deel afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.409	4.456
Niet vervallen rente	17.065	15.407
Niet vervallen renteswaps	3.051	4.041
Nog te betalen stichtingskosten	3.980	3.702
Vooruitontvangen huren	4.595	4.791
Te verrekenen servicekosten	4.566	1.357
Aanspraken verlof- en vakantie-uren	1.064	1.000
Nog te betalen bedragen	3.376	6.968
Overige	129	29
Totaal	43.159	42.675

Onder de overlopende passiva zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

26. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

Staedion vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Elk der ondernemingen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken ondernemingen.

Afrekening tussen de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courantverhoudingen.

De volgende methodiek wordt gehanteerd wat betreft doorbelasting/toerekening van vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid: Omdat Staedion de gehele belastinglast draagt, worden alle (latente) belastingen opgenomen op het niveau van Stichting Staedion.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar toelichting 28. 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' van de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting op de enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2022

(In duizenden euro's)

27. Huuropbrengsten	2022	2021
Netto huur	274.782	270.656
Af: Huurderving wegens leegstand	4.863	5.958
Totaal	269.919	264.698

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

28. Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
Opbrengsten servicecontracten	18.413	16.211
Totaal	18.413	16.211

29. Lasten servicecontracten	2022	2021
Lasten servicecontracten	17.832	16.307
Toegerekende organisatiekosten	884	833
Totaal	18.716	17.140

30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2022	2021
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	249	197
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.267	3.840
Toegerekende organisatiekosten	15.724	14.567
Totaal	19.240	18.604

31. Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
Planmatig onderhoud	35.447	36.974
Mutatieonderhoud	15.297	19.161
Reparatie-/klachtenonderhoud	17.683	19.479
Toegerekende organisatiekosten	17.628	17.208
Totaal	86.055	92.822

Voor een toelichting op de lasten onderhoudsactiviteiten wordt verwezen naar toelichting 33. 'Lasten onderhoudsactiviteiten' van de geconsolideerde Winst- en verliesrekening.

Lonen en salarissen

Voor een toelichting op de lonen en salarissen, het personeelsbestand en de pensioenlasten wordt verwezen naar de toelichtingen bij 'Lonen en salarissen' en 'Personeelsbestand' van de geconsolideerde Winst- en verliesrekening.

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	2021
Verhuurderheffing	17.046	30.140
Erfpacht	113	231
Zakelijke lasten	11.423	10.876
Verzekeringen	879	680
Totaal	29.461	41.927

33. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2022	2021
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	3.208
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	14	-3.041
Totaal	14	167

34. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	49.536	5.979
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-49.804	-4.025
Netto verkoopopbrengst	-268	1.954
Toegerekende organisatiekosten	-215	-178
Totaal	-483	1.776

35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-1.193	-2
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-35.438	6.233
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	131	88
Totaal	-36.500	6.319

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie	-417.408	954.871
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-61.448	130.038
Totaal	-478.856	1.084.909

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2022	2021
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-463	1.181
Waardeveranderingen verplichting uithoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	324	-826
Totaal	-139	355

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2022	2021
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.174	3.188
Totaal	3.174	3.188

38. Opbrengsten overige activiteiten	2022	2021
Vergoedingen administratie	43	182
Overige	634	866
Totaal	677	1.048

39. Kosten overige activiteiten	2022	2021
Kosten overige activiteiten	2.227	1.066
Toegerekende organisatiekosten	805	634
Totaal	3.032	1.700

40. Overige organisatiekosten	2022	2021
Totale organisatiekosten	46.168	44.502
Af: toegerekende organisatiekosten Servicecontracten	884	833
Af: toegerekende organisatiekosten Verhuur en beheer	15.724	14.567
Af: toegerekende organisatiekosten Onderhoud	17.628	17.208
Af: toegerekende organisatiekosten Overige activiteiten	805	634
Af: toegerekende organisatiekosten Verkoop vastgoedportefeuille	215	178
Af: toegerekende organisatiekosten Leefbaarheid	8.588	8.271
Toegerekende organisatiekosten Overige	2.324	2.811
Bijdrageheffing Aw	186	193
Obligoheffing WSW	871	1.088
Kosten overige organisatiekosten	42	58
Totaal	3.423	4.150

41. Leefbaarheid	2022	2021
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	2.851	2.856
Mens gerelateerde leefbaarheid	-242	-309
Toegerekende organisatiekosten	8.588	8.271
Totaal	11.197	10.818

42. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2022	2021
Marktwaaardecorrectie van de vastrentende leningen	924	924
Afschrijving disagio overgenomen bestaande leningen	4.456	4.456
Overige rentebaten	60	109
Totaal	5.440	5.489

43. Rentelasten en soortgelijke kosten	2022	2021
Rente kredietinstellingen en payerswaps	49.849	49.298
Nog toe te rekenen hedgeresultaat renteswaps	1.284	1.873
Overige rentelasten	758	567
Totaal	51.891	51.738

44. Belastingen	2022	2021
Mutatie latente belastingen		
Mutatie door tariefsaanpassing VPB	-	-676
Mutatie door oprenting	-31	-534
Dotatie of vrijval van		
• Afschrijvingspotentieel onroerend goed in exploitatie	49	-4.032
• Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	205	-371
• Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
• Overige voorzieningen	-134	135
• Compensabele verliezen	-	-42.353
• Leningen- en derivatenportefeuille	1.096	324
• Fiscale onderhoudsvoorziening	-	38.919
	1.185	-8.588
Acute belastingen		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-15.142	-5.250
Totaal	-13.957	-13.838

45. Resultaat deelnemingen	2022	2021
Resultaat Staedion Vastgoed Holding B.V.	-2.760	9.134
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	-2	-1
Resultaat Atrium Beheer B.V.	-	56
Resultaat WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	-6	-
Totaal	-2.768	9.189

46. 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 2022 van € 216.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	G.J. van Herk
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.987
Beloningen betaalbaar op termijn	19.005
Bezoldiging	215.992
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	215.992
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 2021	
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	10/5 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	123.368
Beloningen betaalbaar op termijn	11.763
Subtotaal	135.131
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	135.134
Totale bezoldiging	135.131

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Dhr. R. Steenbeek	Dhr. L.H. Kok	Mevr. C. Rombouts
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	9/9 - 31/12	1/1 - 8/9	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	8.933	19.667	19.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.119	22.281	21.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	8.933	19.667	19.150
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 2021			
Functiegegevens	n.v.t.	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	n.v.t.	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12
Totale bezoldiging	n.v.t.	27.650	14.526
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	n.v.t.	31.350	15.747
Bedragen x € 1			
	Dhr. B. Vukicevic	Dhr. R. Steenbeek	Mevr. A. van Gorsel
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 8/9	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	19.150	13.169	19.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	14.854	21.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	19.150	13.169	19.150
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 2021			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/4 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	14.533	18.500	19.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.747	20.900	20.900

Bedragen x € 1	Mevr. M. Hermans	Dhr. T.M. de Witte	Mevr. H. Verhoeven
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	19.150	n.v.t.	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	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	19.150	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 2021			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 10/9	1/1 - 31/1
Totale bezoldiging	18.500	12.823	1.571
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	14.487	1.775

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2022

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

Activa

Vaste activa	DAEB 31-12-22	DAEB 31-12-21	Niet-DAEB 31-12-22	Niet-DAEB 31-12-21
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	21.902	23.218	-	-
Totaal materiële vaste activa	21.902	23.218	-	-
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	5.232.772	5.596.178	-	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	954.363	1.044.695
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	5.759	7.565
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	105.995	62.341	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	5.338.767	5.658.519	960.122	1.052.260
Financiële vaste activa				
Interne lening	284.478	284.478	-	-
Netto-vermogenswaarde Niet-DAEB	683.237	737.802	-	-
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-	62.911	65.671
Deelnemingen	-	-	9	28
Overige vorderingen	20.305	57.250	-	-
Totaal financiële vaste activa	988.020	1.079.530	62.920	65.699
Totaal vaste activa	6.348.689	6.761.267	1.023.042	1.117.959
Vlottende activa				
Vorraden				
Overige voorraden	450	404	542	1.728
Totaal voorraden	450	404	542	1.728
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.883	2.123	916	1.061
Overheid	198	223	36	42
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.516	12.430	1.735	2.320
Overige vorderingen	835	565	202	152
Overlopende activa	12.705	13.277	200	72
Totaal vorderingen	25.137	28.618	3.089	3.647
Liquide middelen	12.667	17.986	46.569	1.173
Totaal vlottende activa	38.254	47.008	50.200	6.548
Totaal activa	6.386.943	6.808.275	1.073.242	1.124.507



Passiva

	DAEB 31-12-22	DAEB 31-12-21	Niet-DAEB 31-12-22	Niet-DAEB 31-12-21
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	4.166.415	3.087.295	618.895	485.509
Overige wettelijke en statutaire reserves	-	2	-	2
Overige reserves	678.697	620.391	118.907	99.643
Resultaat boekjaar	-461.255	1.137.424	-54.565	152.648
Totaal eigen vermogen	4.383.857	4.845.112	683.237	737.802
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.484	4.022	14.123	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	20.480	21.403	3.734	3.996
Overige voorzieningen	1.185	1.764	1.869	1.982
Totaal voorzieningen	24.149	27.189	19.726	5.978
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.795.119	1.743.852	74.141	76.576
Interne lening	-	-	284.478	284.478
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht	-	-	5.010	6.497
Overige schulden	374	396	1.015	1.022
Totaal langlopende schulden	1.795.493	1.744.248	364.644	368.573
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	311	141	57	26
Schulden aan kredietinstellingen	120.835	139.773	-	-
Schulden aan leveranciers	9.778	6.750	1.783	1.260
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	30	684
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.902	9.217	1.224	3.354
Overlopende passiva	40.618	35.845	2.541	6.830
Totaal kortlopende schulden	183.444	191.726	5.635	12.154
Totaal passiva	6.386.943	6.808.275	1.073.242	1.124.507

Enkelvoudige gescheiden Winst- en verliesrekening over 2022

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

	DAEB 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2022	Niet-DAEB 2021
Huuropbrengsten	225.435	220.880	44.484	43.818
Opbrengsten servicecontracten	16.314	13.822	2.099	2.389
Lasten servicecontracten	-15.647	-14.614	-3.069	-2.526
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-16.311	-15.319	-2.929	-3.285
Lasten onderhoudsactiviteiten	-81.617	-76.455	-4.438	-16.367
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.953	-39.129	-2.508	-2.798
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	101.221	89.185	33.639	21.231
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	3.208
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	14	-3.041
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	14	167
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17.250	2.205	32.286	3.774
Toegerekende organisatiekosten	-187	-155	-28	-23
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-18.066	-1.232	-31.738	-2.793
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.003	818	520	958
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.315	6.233	-15.185	86
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-417.408	954.871	-61.448	130.038
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	-139	355
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-438.723	961.104	-76.772	130.479
Opbrengsten overige activiteiten	354	648	323	400
Kosten overige activiteiten	-2.342	-1.311	-690	-389
Nettoresultaat overige activiteiten	-1.988	-663	-367	11
Overige organisatiekosten	-3.090	-3.754	-333	-396
Leefbaarheid	-11.197	-10.818	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.969	3.010	2.471	2.479
Rentebaten interne lening	8.506	9.279	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-51.580	-51.724	-311	-14
Rentelasten interne lening	-	-	-8.506	-9.279
Saldo financiële baten en lasten	-40.105	-39.435	-6.346	-6.814
Resultaat voor belastingen	-394.885	996.437	-49.645	145.636
Belastingen	-11.805	-11.661	-2.152	-2.177
Resultaat deelnemingen	-54.565	152.648	-2.768	9.189
Resultaat na belastingen	-461.255	1.137.424	-54.565	152.648



Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2022

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

	DAEB 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2022	Niet-DAEB 2021
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huren	227.814	222.448	44.953	44.130
Vergoedingen (servicecontracten)	16.148	14.596	2.162	2.537
Overige bedrijfsontvangsten	1.635	947	678	474
Renteontvangsten	75	123	15	24
Saldo ingaande kasstromen	245.672	238.114	47.808	47.165
Uitgaven				
Erfpacht	-9	-9	-1	-1
Personeelsuitgaven	-26.841	-25.612	-5.296	-5.081
Onderhoudsuitgaven	-66.326	-61.730	-2.101	-13.215
Betaalde servicecontracten	-15.107	-14.333	-2.993	-2.491
Overige bedrijfsuitgaven	-26.229	-23.966	-5.176	-4.754
Rente-uitgaven	-48.489	-49.790	-284	-75
Rente interne lening	8.506	9.279	-8.506	-9.279
Sectorspecifieke heffing	-186	-167	-	-26
Verhuurderheffing	-16.325	-28.983	-909	-1.137
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.732	-2.849	-	-
Vennootschapsbelasting	-9.845	-8.006	-1.795	-1.494
Saldo uitgaande kasstromen	-203.583	-206.166	-27.061	-37.553
Kasstroom uit operationele activiteiten	42.089	31.948	20.747	9.612
(Des)investeringsactiviteiten				
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	17.161	1.817	32.119	3.393
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	-	-	312	198
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	3.208
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	17.161	1.817	32.431	6.799
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-63.302	-50.859	-	-2.130
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-69.757	-71.056	-7.705	-10.649
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-335	-4.537	-	-5.896
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	-2.062	-1.499	-	-
Externe kosten bij verkoop	-45	-5	-84	-8
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-135.501	-127.956	-7.789	-18.683
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-118.340	-126.139	24.642	-11.884

	DAEB 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2022	Niet-DAEB 2021
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	7	-
Ontvangsten overig (o.a. mutatie margin call)	55.384	9.224	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig (o.a. mutatie margin call)	-19.737	-7.224	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	35.647	2.000	7	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-82.693	-124.139	24.649	-11.884
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe geborgde leningen	185.000	215.000	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	25.000
Aflossing interne lening	-	25.841	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-149.715	-137.713	-	-
Aflossing interne lening	-	-	-	-25.841
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.285	103.128	-	-841
Mutatie liquide middelen	-5.319	10.937	45.396	-3.113
Wijziging kort geld mutaties	-	-	-	-
Aansluiting liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	17.986	7.049	1.173	4.286
Liquide middelen per 31 december	12.667	17.986	46.569	1.173
Mutatie liquide middelen	-5.319	10.937	45.396	-3.113

Den Haag, 15 mei 2023

Het bestuur

Dhr. G.J. van Herk

Bestuursvoorzitter

De raad van commissarissen

Dhr ir. drs. P.A.N. ten Kroode

Voorzitter

Mw. drs. A. van Gorsel

Mw. prof. dr. ir. M. Hermans

Dhr. drs. R. Steenbeek

Mw. C. Rombouts RA

Dhr. B. Vukicevic MBA



Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Staedion stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting actief te zijn.

Colofon

Dit is een uitgave van

Staedion

Koningin Julianaplein 2

Postbus 40406

2504 LK Den Haag

staedion.nl

info@staedion.nl

Teksten

Staedion

Ontwerp, productie en illustraties

Ontwerpwerk