

Jaarverslag 2021

Stadgenoot

Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

Kengetallen 2021	4
Verklaring van het bestuur	6
Beschouwing van de raad van commissarissen	8
1 Maatschappelijke resultaten 2021	11
1.1 Betaalbaar en passend	11
1.2 Beschikbaar	14
1.3 Kwaliteit woning	14
1.4 Kwaliteit woonomgeving	22
2 Financiële resultaten 2021	26
2.1 Financiële resultaten	26
2.2 Investeren - Desinvesteren	29
2.3 Ontwikkelingen leningenportefeuille	29
2.4 Marktwaaarde versus beleidswaaarde	30
2.5 Toezichthouder en waarborgfonds	31
2.6 Toekomstige ontwikkelingen	32
3 Stadgenoot in bedrijf	36
3.1 De organisatie	36
3.2 Verscherpt toezicht	37
3.3 Juridische structuur	39
3.4 Integriteit	39
3.5 Risicomanagement	40
4 Stadgenoot in verbinding	42
4.1 Relatie met de omgeving	42
4.2 Huurders	42
4.3 Gemeenten	43
4.4 De Maatschappijraad	43
4.5 Onderzoek en ontwikkeling	44
5 Verslag raad van commissarissen	46
Bijlage	
I. Verbonden ondernemingen	54
II. Uitvoering reglementen	62
Jaarrekening	64

Kengetallen 2021

Bezit 2021, exclusief dochterondernemingen	2021	2020	2019	2018	2017
Sociale huurwoningen (incl. onzelfstandig)	29.406	29.244	29.039	29.117	28.999
Vrije sector huurwoningen	1.622	1.622	1.549	1.436	1.382
Bedrijfsruimten	1.657	1.709	1.727	1.761	1.789
Parkeerplaatsen	2.658	2.713	2.740	2.794	2.857
Totaal	35.383	35.288	35.055	35.108	35.027

Toename huureenheden in 2021	woning	bedrijfs- ruimte	parkeer- plaats	Totaal
Nieuwbouw	311	0	0	311
Aankopen	0	0	0	0
Her(project)ontwikkeling	10	1	0	11
Functiewijziging	0	0	0	0
Herverdeling (splitsing)	0	1	6	7
Administratieve correcties	0	0	2	2
Van onderhanden naar in exploitatie	0	0	0	0
Onverkochte nieuwbouweenheid	0	0	0	0
Interne overdracht	0	0	0	0
Totaal	321	2	8	331

Afname huureenheden in 2021	woning	bedrijfs- ruimte	parkeer- plaats	Totaal
Verkoop aan zittende huurder	8	0	1	9
Verkoop aan overige particulieren	97	0	60	157
Verkoop aan marktpartijen	0	0	0	0
Verkoop aan toegelaten instelling	0	0	0	0
Verkoop aan eigen verbindingen	0	0	0	0
Sloop	2	48	0	50
Functiewijziging	0	0	0	0
Her(project)ontwikkeling	1	1	0	2
Herverdeling (samenvoegen)	11	5	0	16
Herverdeling (splitsing)	0	0	0	0
Naar voorraad onverkocht	0	0	0	0
Interne overdracht	0	0	0	0
Administratieve correcties	0	0	2	2
Totaal	119	54	63	236

Per saldo	202	-52	-55	95
------------------	------------	------------	------------	-----------

Overige kengetallen 2021⁽¹⁾

Verhuur	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad in % (nieuwe verhuringen) ⁽²⁾	5,6	4,6	4,6	4,5	4,7
Aantal mutaties (woningen)	2.067	1.873	1.722	1.891	1.700
Aantal woningruilen	13	15	18	28	16
Aantal ontruimingën o.b.v. huurschuld ⁽³⁾	2	10	20	15	20
Gemiddelde huurprijs sociale huur in €	557	544	527	516	513
Huurachterstand zittende bewoners in %	0,84	0,91	0,80	0,85	0,76

Organisatie	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal medewerkers	335	332	327	324	325
Fte	310,4	305,9	305,1	300,1	300,9
Ziekteverzuim in %	4,8	4,9	6,1	6,6	5,7

Financiële kengetallen	2021	2020	2019	2018	2017
Solvabiliteit in %	79,1	75,6	75,7	74,2	70,4
Jaarresultaat x 1 miljoen	1.246	539,3	615,7	830,3	484,5
Eigen vermogen x 1 miljoen	6.975	5.729	5.190	4.575	3.744
ICR	0,6	1,6	1,7	1,5	1,7
LTV (o.b.v. bedrijfswaarde) in %	-	-	-	-	79
LTV (o.b.v. beleidswaarde) in %	39	46	52	48	-
Dekkingsratio in %	26	34	21	23	27

¹ Betreft huurwoningen in eigendom.

² Exclusief nieuw in exploitatie genomen woningen.

³ Dit is vanwege huurschuld alleen of in combinatie met onrechtmatige bewoning of overlast.

Verklaring van het bestuur

Stabilisatie

2021 hadden we aangemerkt als het jaar van stabilisatie en dat is het ook geworden. Er is hard gewerkt en de eerste resultaten daarvan zijn zichtbaar. Desondanks zijn er nog verbeteringen mogelijk en zullen we daar het komend jaar nog veel energie in steken om de verdere opbouw van de bedrijfsvoering en de ontwikkeling van de organisatie te optimaliseren.

Met de komst van Anne Wilbers in februari 2021 was het tweehoofdig bestuur een feit. Het bestuur heeft samen met de vier directeuren een zestal speerpunten geformuleerd waarlangs de gewenste verbetering is aangepakt:

Voortgang op speerpunten

- Afronden implementatie ITS2020
- Versterken risicomanagement en financiële functie
- Verbeteren processen en opstellen Risico Control Framework
- Strategie portefeuillevernieuwing
- Voortzetten organisatieontwikkeling
- Gefaseerd opzetten van een strategisch koersplan (2021/2022)

Portefeuillevernieuwing: een vliegwiel voor de organisatie

Op elk van de speerpunten is voortgang geboekt. Met veel energie en volharding is er door de medewerkers gewerkt. We zijn trots op de stappen die zijn gemaakt. Het formuleren en opstellen van een nieuwe portefeuillestrategie helpt ons om focus aan te brengen in het prioriteren van de vraag hoe we om moeten gaan met ons vastgoed. Hierin gaan hand in hand de inzet voor ons bestaand bezit én het uitbreiden van onze woningportefeuille. Het komend jaar zullen we hieraan blijven sleutelen om het nog beter te krijgen. De route die daarvoor is uitgezet en het enthousiasme van de betrokkenen uit de verschillende lagen van de organisatie heeft ons meer inzicht en focus gegeven. Daarmee is dit project ook een aanjager voor de vernieuwing die wij nodig achten binnen Stadgenoot.

De opgave in onderhoud, verbeteren en verduurzamen blijft desondanks hoog. De politieke en maatschappelijke druk om daarin te versnellen neemt toe, zeker met de enorm stijgende energieprijzen. Wij onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van het versneld isoleren van woningen met slechte labels.

Naar een solide Stadgenoot

Een solide Stadgenoot is nodig om de enorme opgave door de aanhoudende crisis op de woningmarkt het hoofd te kunnen bieden. Een opgave die groter blijft dan de middelen die we daarvoor beschikbaar hebben, ondanks de korting op de verhuurderheffing komend jaar en de afschaffing ervan in 2023. We zullen moeten opschalen. We zullen het anders en slimmer moeten doen. Het bestuur van Stadgenoot is pleitbezorger voor verregaande samenwerking met de andere Amsterdamse woningcorporaties. Als er twee naast elkaar liggende woningbouwblokken moeten worden ontwikkeld, waarom zouden we dat dan niet gezamenlijk doen, onder aansturing van één projectleider. Dan snijdt het mes aan meerdere kanten. Ook in onze portefeuillestrategie onderzoeken we hoe we het belang van het geheel boven het belang

van de individuele corporaties kunnen stellen en welke bijdrage dit kan leveren aan realisatie van de grote maatschappelijke opgaven.

Blijvende uitdagingen

We verwachten daarbij ook voor nieuwe uitdagingen te worden gesteld. De druk om te stoppen met of het opschorten van de verkoop van sociale huurwoningen zal toenemen. Er wordt beargumenteerd dat die woningen beter behouden kunnen blijven voor de sector omdat de inkomsten uit verkoop niet meer nodig zouden zijn nu er minder geld aan de overheid hoeft te worden betaald. Een ander dilemma is het tempo van bouwen. Hoe krijg je dat omhoog? Met alleen financiële middelen ben je er niet. Je hebt bijvoorbeeld ook bouwlocaties nodig, menskracht, medewerking van gemeente en huurders. Uit eerste doorrekeningen blijkt dat we niet alles kunnen doen in het door ons gewenste tempo, ook niet nu de verhuurderheffing op termijn verdwijnt. We zullen realistische keuzes moeten maken.

Gedragen koersplan

De totstandkoming van een nieuw gedragen strategisch koersplan in 2022 gaat de basis bieden voor de verdere opbouw van de bedrijfsvoering en de ontwikkeling van de organisatie. Als bestuur vinden we het essentieel om daarvoor input te krijgen, van buiten en van binnen, van mensen die dagelijks met de volkshuisvesting bezig zijn, maar ook van mensen uit andere professies die veel met ons samenwerken. Wat doen we goed, waar kan het beter en hoe kunnen we het vooral sámen beter doen.

Voldoen aan alle kengetallen

Financieel heeft Stadgenoot 2021 afgesloten met een hoog resultaat na belasting van € 1.246 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille van € 1.171 miljoen. Het geconsolideerde kasstroomoverzicht geeft een reëler beeld van de financiële ontwikkeling. Het saldo van de kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 30 miljoen. Dit is exclusief de herstructurering en afkoop van de rente op onze leningenportefeuille van € 79 miljoen. Inclusief deze post is er sprake van een negatief saldo op de operationele kasstroom van € 50 miljoen. Er is meer geïnvesteerd in vastgoed, dit heeft geleid tot een negatieve kasstroom van € 26 miljoen. De netto financieringskasstroom is met bijna 19 miljoen toegenomen. Als resultante van deze kasstromen is het saldo van de liquide middelen met € 56 miljoen afgenomen. Stadgenoot voldoet aan alle (financiële) kengetallen zoals die door de externe toezichthouders zijn gesteld.

2021 was het jaar van stabilisatie, maar dus ook het jaar waarmee we begonnen zijn aan de bouw van de nieuwe fundamenten voor een solide Stadgenoot. Wij willen alle medewerkers van Stadgenoot, de RvC, Huurgenoot, Maatschappijraad en de overige betrokkenen danken voor hun inzet en toewijding in het afgelopen jaar dat mede door corona veel van eenieder heeft gevegd.

Amsterdam, mei 2022
Anne Wilbers
Jan Peter Duijvestijn

Beschouwing van de raad van commissarissen

Iedereen heeft recht op een betaalbare woning. En daaraan is een groot tekort. In het najaar kwamen duizenden mensen bij elkaar in Amsterdam om te demonstreren tegen de wooncrisis in Nederland. Woningcorporaties vragen al veel langer om meer ruimte om te kunnen doen waarvoor ze zijn opgericht: het bouwen en onderhouden van voldoende en betaalbare huurwoningen. De raad van commissarissen (RvC) ziet erop toe dat Stadgenoot volkshuisvestelijk maximaal presteert binnen de financiële mogelijkheden, om zo haar steentje bij te dragen aan het realiseren en het in stand houden van betaalbare woningen. In 2021 heeft Stadgenoot 285 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en is de bouw gestart van 618 sociale huurwoningen.

Volkshuisvestelijk presteren

Op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid bij nieuwe én bestaande verhuringen ziet de RvC positieve ontwikkelingen. Het sturen op een passende combinatie van huishoudens en woningen loopt goed en sluit aan op de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam en huurders. De doelstelling van de organisatie voor zowel betaalbaarheid als beschikbaarheid worden gehaald en de RvC is blij met de voorbereidingen die in gang zijn gezet om hier in 2022 weer extra stappen in te zetten.

De raad heeft in 2020 het bestuur gevraagd zo veel als mogelijk te doen om het aantal woondagen (het verminderen van leegstaande woningen bij mutatie) te vergroten. Ook dat draagt uiteindelijk bij aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. In 2020 is een organisatiebrede aanpak opgezet die in 2021 had moeten resulteren in het daadwerkelijk vergroten van het aantal woondagen. Ondanks de inspanningen van de organisatie moet de RvC constateren dat het aantal woondagen juist is verkleind. De praktijk blijkt hier weerbarstig. Onder toezien oog van de raad heeft de organisatie een actieplan opgesteld. Ook in

2022 zal de RvC de ontwikkeling van de woondagen nauwlettend volgen.

In 2021 heeft de Tweede Kamer de motie aangenomen om de verhuurderheffing met € 500 miljoen te verlagen. Met het geld dat beschikbaar komt, kan Stadgenoot haar portefeuille verbeteren door meer onderhoud te plegen en verder te investeren in nieuwbouw. Het is een stap in de goede richting, maar voor het structureel verbeteren van de wooncrisis is de afschaffing van de verhuurdersheffing nog onverkort noodzakelijk. Gelukkig wordt vanaf 2023 geen verhuurderheffing meer geheven.

Verscherpt toezicht

In maart 2020 heeft de Autoriteit woningcorporaties (hierna Aw) Stadgenoot onder verscherpt toezicht geplaatst vanwege haar zorgen omtrent o.a. de risico-beheersing bij Stadgenoot. De RvC heeft in 2020 en 2021 een actieve rol gespeeld bij de totstandkoming en goedkeuring van het herstelplan en de implementatie ervan. Alhoewel de Aw oog en waardering heeft voor de stappen die Stadgenoot heeft gezet waardoor de organisatie meer in control komt, constateren we met de Aw dat nog niet aan alle vereisten is voldaan ten aanzien van de hard en soft controls. De RvC zal in 2022 dan ook intensief toezien op de verdere voortgang van de ingezette acties uit het herstelplan en dat het bestuur in samenspraak met de Aw stappen zet die Stadgenoot verder brengen.

Wisselingen in het bestuur

In 2020 heeft de RvC besloten om het bestuursmodel te wijzigen naar een model met twee bestuurders. Met de komst van Anne Wilbers per 1 februari 2021 is dat model geëffectueerd. De RvC is blij met Anne een zeer ervaren en capabele bestuurder voor Stadgenoot te hebben gevonden. De continuïteit in het bestuur werd met de komst van Anne Wilbers gewaarborgd.

Enkele maanden daarna heeft Marien de Langen aangegeven Stadgenoot te verlaten per 1 februari 2022. In deze fase van zijn carrière en na tien jaar bij Stadgenoot en in Amsterdam, vond hij dit een goed moment om het stokje over te dragen. De RvC is Marien dankbaar voor de afgelopen tien jaar. Hij heeft zich sterk ingezet voor een toegankelijke stad, ook bereikbaar voor starters en lagere inkomens. Hij heeft zijn uiterste best gedaan de sociale woningvoorraad in stand te houden en waar mogelijk te vergroten.

De RvC is medio 2021 gestart met de werving van een tweede bestuurder en heeft daarnaast Anne Wilbers per 1 januari 2022 benoemd tot voorzitter van het bestuur. Tot de komst van een tweede bestuurder heeft de RvC Jan Peter Duijvestijn bereid gevonden om vanaf 1 januari 2022 de positie van bestuurder naast Anne interim in te vullen tot het moment dat er een (vaste) tweede bestuurder is gevonden.

Nieuwe voorzitter RvC

Op 7 december 2021 is Ingrid Hissink op grond van het rooster van aftreden na een zittingsperiode van acht jaar afgetreden. Zij had al op 1 december de voorzittershamer overgedragen aan Jacobine Geel. De RvC is Ingrid veel dank verschuldigd. Zij heeft tijdens de maximale twee zittingstermijnen in de RvC van Stadgenoot grote betrokkenheid, inzet en toewijding getoond. Met het vertrek verliest de RvC een zeer (financieel) kundig en ervaren commissaris en voorzitter.

Begin 2021, met het vertrek van Ingrid Hissink voor ogen, startte de RvC met het werven van een nieuwe voorzitter. Op de gevolgde procedure gaan wij verderop in dit jaarverslag uitgebreider in. Die procedure heeft uiteindelijk geleid tot de benoeming van Jacobine Geel tot voorzitter van de RvC per 1 december 2021. De selectiecommissie vanuit de RvC is van mening dat Jacobine een zeer ervaren commissaris is, die diverse rollen heeft vervuld bij verschillende

maatschappelijke organisaties, ook in de corporatiesector. Zij kan volgens de commissie de volkshuisvestelijke én grootstedelijke problematiek goed duiden. Dit maakte dat de RvC in haar de ideale kandidaat ziet om Stadgenoot de komende periode te begeleiden als voorzitter van de RvC.

Tot slot

Naast het toezien op de volkshuisvestelijke prestaties van Stadgenoot binnen de financieel gestelde kaders heeft de RvC in 2021 veel energie gestoken in de interne organisatie, waarbij intensieve aandacht is besteed aan de implementatie van het herstelplan en de relatie met de Aw, de inspanningen op bestuurlijk niveau om de continuïteit van de organisatie te waarborgen en de wisseling in het voorzitterschap van de raad zelf. Die interne betrokkenheid en de daarbij genomen interventies van de raad zijn noodzakelijk voor de stabiliteit van de organisatie. De RvC verwacht in 2022 samen met het bestuur de focus ook te kunnen richten op de nieuwe strategische keuzes van de organisatie en de betekenis daarvan voor de stad Amsterdam.

De raad heeft veel respect voor alle medewerkers van Stadgenoot, die in deze bijzondere tijd onder vaak lastige omstandigheden het dagelijkse werk door hebben laten gaan. Net als in 2020 hebben de coronapandemie, het verscherpte toezicht en de problemen met de invoering van een nieuw IT-systeem in 2021 veel van de organisatie gevraagd. De organisatie heeft hier de nodige flexibiliteit getoond. Daar past onze waardering en dank bij. Wij bedanken ook de ondernemingsraad en Huurgenoot voor de prettige en constructieve samenwerking en de Maatschappijraad voor de inspirerende bijeenkomsten.

In het verslag van de raad van commissarissen in hoofdstuk 5 doen wij uitvoerig verslag van onze werkzaamheden in 2021.

Amsterdam, 8 juni 2022

De raad van commissarissen van Stadgenoot,

Jacobine Geel, voorzitter
Gerrit Vreugdenhil, vicevoorzitter
Amma Grapperhaus
Mariken Govaert
Farid Tabarki

1 Maatschappelijke resultaten 2021

Veel mensen zijn op zoek naar woonruimte in Amsterdam. Dit zien we terug in hoge prijzen van koopwoningen en lange wachtlijsten voor een betaalbare huurwoning. Deze druk op de woningmarkt stelt Stadgenoot voor ingewikkelde vraagstukken. Daarnaast zien we dat het samenleven en de leefbaarheid in sommige buurten ook de nodige aandacht vraagt.

Stadgenoot wil een bijdrage leveren aan deze opgave. Samen met de huurderskoepels en de gemeente Amsterdam zijn hier door de corporaties meerjarige prestatieafspraken over gemaakt die we de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 noemen.

De belangrijkste maatschappelijke doelen zijn: betaalbaar en passend wonen, beschikbaarheid van betaalbare woningen en de kwaliteit van woning en woonomgeving. In 2022 kijken we opnieuw naar de langere termijn doelen voor Stadgenoot met het vaststellen van een nieuwe strategische koers. Dit zal hernieuwd richting geven voor de sturing in de daaropvolgende jaren en mede bepalend zijn voor onze inzet bij de volgende ronde samenwerkingsafspraken in Amsterdam.

1.1 Betaalbaar en passend

De vraag naar betaalbaar wonen in Amsterdam is vele malen groter dan het vrijkomende aanbod. Het is dan ook belangrijk dat we onze woningvoorraad zo goed mogelijk inzetten. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijk onderwerp. We willen niet dat mensen te duur of te goedkoop wonen. Daarnaast willen we niet dat mensen veel te krap of veel te ruim wonen.

Aan de voorkant sturen wij op de nieuwe verhuringen. We zorgen ervoor dat we minimaal voldoen aan de wetgeving en de Amsterdamse samenwerkingsafspraken rond dit onderwerp. Daarnaast kijken we naar de bestaande verhuringen en zoeken we naar manieren om ook hier te sturen op een passende combinatie.

Huurbeleid

Stadgenoot richt zich primair op huishoudens met een inkomen tot € 44.655 en op het behoud van voldoende sociale huurwoningen. We willen daarnaast op bescheiden schaal woningen blijven aanbieden in het middensegment om ook de huishoudens met een middeninkomen een kans te bieden op de woningmarkt en om de doorstroom vanuit de sociale huursector te bevorderen.

Deze uitgangspunten, de wetgeving rond passend toewijzen, de huursom en de samenwerkingsafspraken met gemeente en huurders rond dit onderwerp hebben we vertaald in ons streefhuurbeleid. Het streefhuurbeleid legt vast voor welke huurprijs een woning in de toekomst, na mutatie, opnieuw verhuurd zal gaan worden en naar welke verhouding we dus toegroeien.

	Stand	
Streefhuurbeleid	%	2021
Aftoppingsgrenzen < € 678,66	70%	81%
Sociaal overig € 678,66 - € 752,33	20%	14%
Vrijesectorhuur > € 752,33	10%	5%
Totaal	100%	100%

Stadgenoot vraagt vaak veel minder dan de maximale huur en houdt bewust de huren lager om woningen te kunnen verhuren aan de groepen waar we voor staan. De streefhuurverhoudingen gelden voor onze woningportefeuille als geheel, maar ook op stadsdeel-niveau. Hiermee dragen we bij aan een gemengde stad.

Betaalbaarheid nieuwe verhuringen 2021

Betaalbaarheid sociale huur

Omdat we afhankelijk zijn van de woningen die vrijkomen, is het bij nieuwe verhuringen lastig om heel strak te sturen op de verhoudingen. Zo zien we bij kleine woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen een hogere mutatiegraad. Ook de oplevering van grote projecten kan voor schommelingen zorgen. Daarnaast hebben we voor voorrangskandidaten (kwetsbare groepen, herhuisvesting en verhuisregelingen) en te krap wonende gezinnen

de huur verlaagd conform de afspraken voor deze groepen. Het geheel overziend liggen de verhuringen in lijn met de omvang van de vraag over 2021 bij de verschillende inkomensgroepen.

Betaalbaarheid vrijehuursector

Stadgenoot vindt het van belang dat ook huishoudens met een middeninkomen een passende plek in de stad kunnen vinden. In 2021 is 76% van de vrijesector-woningen verhuurd in het middensegment met een gemiddelde huurprijs van € 958,00¹. De midden-segmentwoningen worden met voorrang toegewezen aan huurders met een middeninkomen (tot € 63.238). De doelgroep die op dit segment is aangewezen weet ons steeds beter te vinden. In 2021 is 97% van de woningen met een huurprijs in het middensegment verhuurd aan een huishouden met een middeninkomen.

Verdeling nieuwe verhuringen *	2021	2020
Aftoppingsgrenzen		
< € 678,66	80%	79%
Sociaal overig < € 752,33	9%	10%
Middensegment < € 1.053,26	8%	7%
Dure segment > € 1.053,26	3%	4%
Totaal	100%	100%

* Dit is exclusief tijdelijke verhuringen, in bruikleen gegeven woningen en wisselwoningen.

Woningverhuur

In 2021 heeft Stadgenoot 1.782 sociale en 209 vrije-sectorhuurovereenkomsten afgesloten. Dit is inclusief de nieuw in exploitatie genomen huurwoningen. De mutatiegraad van wederverhuringen (sociaal en vrijehuursector), dus exclusief nieuw in exploitatie genomen woningen, is in 2021 hoger uitgekomen dan vorig jaar, namelijk 5,57% (2020: 4,64%). De stijging wordt met name verklaard door het grote aantal aflopende vijfjarencontracten.

Verhuringen	2021	2020
Regulier	1.042	949
Rolstoelwoning*	17	0
Beroepsgroep	25	0
Totaal Regulier	1.084	0
Kwetsbare groepen**	382	414
Doorstroom woningen - toewijzing door intermediaire verhuurder op reeds gehuurde woningen	90	70
Stadsvernieuwingskandidaten	91	59
Maatwerkregeling	23	15
Studentenweb	11	15
Voordracht derden phd-studenten	11	12
Tijdelijke verhuur	0	3
Woningruil	13	15
Coöptatie	61	39
Atelierwoning	16	1
Overschrijving	0	1
Tijdelijke overbrugging	0	3
Totaal Sociaal	1.782	1.596
Beheer uitbesteed aan derden***	61	38
Vrije sector	209	197
Antikraak	1	38
Gebruiksovereenkomsten	3	0
Wisselwoningen	1	2
Verhuurd via derden niet doorverhuurd	0	0
Kwetsbare groepen, opvang intramuraal	10	2
Totaal verhuringen	2.067	1.873

¹ In de samenwerkingsafspraken is afgesproken dat woningen in het middensegment met een gemiddelde huurprijs van € 940 worden verhuurd.
* Vanaf dit jaar vallen de rolstoelwoningen onder Reguliere verhuringen. Daarvoor werden ze meegeteld bij Kwetsbare groepen.
** Exclusief tien verhuringen aan derden die door de instellingen in gebruik zijn genomen voor opvang van cliënten.
*** Dit betreft woningen in de Nolensstraat in Geuzenveld, De Leeuw van Vlaanderenstraat en G. Winkelstraat/Granidastraat in Bos en Lommer. Verhuur is uitbesteed aan leegstandbeheerders. Woningen worden (zolang het nog kan) tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven.

Corona

Door de maatregelen ter bestrijding van het corona-virus is de doorlooptijd van een verhuizing per definitie langer dan voorheen. Het duurt langer voordat we een passende kandidaat hebben gevonden. Ook het onderhoud tussen einde huurdatum vertrekkende huurder en ingangsdatum nieuwe verhuring duurt langer. Er is gezocht naar mogelijkheden om het bezichtigen en verhuren van woningen in 2021 zo goed mogelijk door te laten lopen. Naast fysieke bezichtigingen zijn digitale bezichtigingen (filmpjes) gehanteerd als extra informatie over de woning.

Toewijzingen huurders met inkomen tot huurtoeslaggrens

In de Woningwet is vastgelegd dat in geval van woningtoewijzing aan huishoudens met een belastbaar inkomen beneden de grenzen van de huurtoeslag (€ 23.725 per jaar voor alleenstaanden en € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens) de huur voor 95% van de gevallen niet hoger mag zijn dan de aftoppingsgrenzen (€ 633,25 of € 678,66). Hiermee is geborgd dat huishoudens geen woningen meer kunnen huren die eigenlijk te duur zijn. In 2021 komt Stadgenoot uit op 99,8% en voldoet hiermee aan deze eis.

Toewijzingen hogere inkomens

Corporaties mogen van het Rijk maximaal 10% van de toegewezen sociale huurwoningen (t/m € 752,33) toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan de Europese inkomensnorm (2021: € 40.024). Met ingang van 1 juli 2015 is de Europese inkomensnorm tijdelijk verruimd en mogen corporaties nog eens maximaal 10% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een wat hoger inkomen, in 2021 tussen de € 40.024 en € 44.655. In 2021 heeft Stadgenoot (inclusief Studentenwoningweb) in 3,7% van de gevallen gebruikgemaakt van de 20% ruimte, waarbij het minder dan 1% huishoudens betrof met een inkomen boven de € 44.655. Stadgenoot is hiermee ruimschoots onder de maximaal gestelde 20% gebleven.

Huuraanpassing 2021

Eenmalige huurverlaging

Voor het jaar 2021 gold de Wet Eenmalige Huurverlaging. Dat betekende dat huurders van corporaties met

een inkomen beneden de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag, maar een huur boven de toepasselijke aftoppingsgrenzen (in 2021 € 633 of € 678) in 2021 huurverlaging kregen tot onder deze grenzen.

De meeste huurders hoefden hier niets voor te doen. Als het inkomen al in 2019 beneden de inkomensgrenzen lag, konden corporaties bij de Belastingdienst navraag doen welke huurders voor eenmalige huurverlaging in aanmerking kwamen. Voor Stadgenoot ging het om 1.846 huurders, met een gemiddelde huurverlaging van € 33,68. De huurders bij wie het inkomen in 2019 nog niet, maar in 2020 of zelfs pas in 2021 wel beneden de grenzen van de huurtoeslag is gekomen, konden gedurende heel 2021 een individuele aanvraag bij Stadgenoot doen. Stadgenoot heeft in 2021 127 verzoeken en vragen hierover gekregen. In 38 gevallen werd alsnog een eenmalige huurverlaging toegekend.

Huurverhoging werd grotendeels huurbevriezing

Voor onze huurders is de jaarlijkse huurverhoging een belangrijk onderwerp. Elk jaar stelt de regering vast met welk percentage de huren voor sociale huur maximaal omhoog mogen. Half februari 2021 heeft de minister bepaald dat er per 1 juli geen huurverhoging zou komen. Met name de zorgen in de Tweede Kamer rondom corona, plus de overtuiging bij een aantal partijen dat de huren te hoog zijn, maakten dat de Kamer een motie huurbevriezing aangenomen heeft, die de minister uitgevoerd heeft. Dit betekende dat er in 2021 geen huurverhoging voor sociale woningen was, en ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

Alleen voor de vrije sector was er een beperkte huurverhoging. Deze was voor het eerst aan een wettelijk maximum gebonden, van inflatie (1,4%) plus 1%, dus 2,4%. In het geval de daadwerkelijk betaalde huur boven de markthuur lag, was de huurverhoging in de vrije sector geen 2,4% maar 1,4%, alleen inflatie.

Huursom

In 2021 gold voor het vijfde achtereenvolgende jaar een huursompercentage. De huursom mag niet hoger zijn dan de inflatie (dit jaar dus 1,4%), maar in overdrukgebieden (als bijv. Amsterdam) is een opslag

van maximaal 1% toegestaan als gemeente, huurders en corporaties dat in de lokale prestatieafspraken hebben vastgelegd. Dat laatste is in Amsterdam het geval. De huursom van Stadgenoot is over 2021 door de eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing op 0% uitgekomen.

Bezwaren tegen de huurverhoging

In totaal hebben wij in 2021 116 bezwaren tegen de huurverhoging ontvangen (in 2020:732). Dit waren voornamelijk brieven over de huurverhoging in de vrije sector, want voor sociale huurwoningen was de huur bevroren. Daarnaast ontving Stadgenoot 127 brieven in verband met de eenmalige huurverlaging 2021 en elf verzoeken tot aftoppen van de huur tot de huurtoeslaggrens.

Van de bezwaren zijn er door Stadgenoot dertig toegekend (dit betrof voornamelijk voormalige flex-contracten). Van de huurverlagingsvoorstellen zijn er 38 toegekend. De overige bezwaren zijn door Stadgenoot afgewezen. Er zijn in 2021 geen bezwaren voorgelegd aan de Huurcommissie, want deze mogelijkheid bestaat niet voor contracten in de vrije sector. Van de elf verzoeken om de huur te verlagen tot de huurtoeslaggrens zijn zes aanvragen afgewezen en is op vijf adressen de huur daadwerkelijk verlaagd.

Huurincasso en huurachterstanden

Grote huurachterstanden kunnen leiden tot huis- uitzetting. Stadgenoot doet er alles aan om dat te voorkomen. Al een aantal jaren is ons beleid erop gericht om in een zo vroeg mogelijk stadium huurders met achterstanden te bezoeken en preventieve maatregelen te nemen.

Huurachterstand woningen

De totale huurachterstand bij de zittende huurders van woningen bedroeg € 1,8 miljoen eind december 2021. Een achterstandspercentage van 0,84% (2020: 0,91%). Gelukkig zien we weer een daling in deze achterstandscijfers. Dit komt mede door de proactieve aanpak vanuit Stadgenoot. De politie in Amsterdam heeft in verband met de coronamaatregelen tot mei 2021 niet meegewerkt aan ontruiming. Dit heeft gezorgd voor een stijging van dossiers die bij de deurwaarder liggen.

Ontruiming in verband met huurschuld

Het aantal ontruiming in verband met huurschuld is beperkt gebleven. Er waren in 2021 slechts twee ontruiming met een ontruimingstitel op basis van huurachterstand (tien in 2020). Naast deze twee ontruiming op basis van huurachterstand waren er in 2021 ook ontruiming op basis van alleen woonfraude (zes) en overlast (zeven). Hiermee komt het totaal aantal ontruiming in 2021 op vijftien.

Huurachterstand bedrijven en parkeren

We zien zowel bij bedrijven als parkeren een toename in de huurachterstanden over 2021. Het achterstandspercentage bij bedrijven is met 4,59% nog altijd hoog vergeleken met de jaren voor corona (2020: 4,41%, 2019: 2,14%). We zien dat veel ondernemers achterstand en schulden hebben door een verminderd of weggefallen inkomen in verband met de corona-maatregelen. We verwachten dat dit ook in 2022 nog duidelijk effect zal hebben op de huurachterstand. We kennen gericht huurkortingen toe. De totale achterstand bij de parkeerplekken is ook gestegen van 2,16% naar 2,8%.

1.2 Beschikbaar

Het zorgen voor voldoende beschikbare woningen gaat enerzijds over het jaarlijks verdelen van de vrijkomende woningen over de verschillende doelgroepen. In de samenwerkingsafspraken zijn hier duidelijke kaders voor vastgesteld. We hebben die als Stadgenoot vertaald in ons eigen beleid. Anderzijds gaat het over de groei van Amsterdam. Er moeten de komende jaren flink wat woningen worden gebouwd. Stadgenoot wil hier een bijdrage aan leveren.

Verhuringen doelgroepen

We sturen op een goede verdeling van de vrijkomende sociale huurwoningen onder de verschillende doelgroepen. De afspraak in Amsterdam is om als corporaties gezamenlijk 1.800 - voor Stadgenoot 315 - van de vrijgekomen sociale huurwoningen te verhuren aan kwetsbare groepen (indicatie/urgentie via de gemeente, statushouders en uitstroom van maatschappelijke opvang), maximaal 15% aan stadsvernieuwingskandidaten en maximaal 5% via maat-

werk. Aandachtspunt hierbij is dat er naast voldoende aanbod voor de verschillende groepen met urgentie

ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor de ‘gewone’ woningzoekenden.

Samenwerkingsafpraak	Afspraak 2021	2021	%	2020	%
Regulier	Minimaal 50%	1.084	69%	949	66%
Kwetsbare groepen*	Aantal: 315	369	24%	416	29%
Stadsvernieuwingskandidaten	Maximaal 15%	91	6%	59	64%
Maatwerkregeling	Maximaal 5%	23	1%	15	1%
Totaal**		1.567	100%	1.439	100%

* Exclusief tien verhuringen aan derden die door de instellingen in gebruik zijn genomen voor opvang van cliënten.
** Totaal is: exclusief Studentenwoningweb, verhuur derden, tijdelijke verhuur, woningruil, coöptatie, atelierwoningen, antikraak, gebruiksovereenkomsten en wisselwoningen.

Kwetsbare groepen

In het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) werken de gemeente, de woningcorporaties en de zorgaanbieders samen om kwetsbare Amsterdamers te ondersteunen. Bij het plaatsen van bewoners wordt gekeken naar het woonbehoefteprofiel en de draagkracht van de portiek, het complex en de wijk. We merken dat het vinden van voldoende woningen voor deze groepen steeds moeilijker wordt. Dit komt aan de ene kant door de toenemende aantallen te huisvesten kwetsbaren en aan de andere kant door de soms beperkte draagkracht van portieken, complexen en wijken. Samen met de gemeente en de collega-corporaties kijken we hoe we hier op kunnen sturen en hoe we de schaarse woningen verdelen over de verschillende doelgroepen.

Door intensieve sturing en monitoring hebben we 369² woningen verhuurd aan kwetsbare groepen. Hiermee heeft Stadgenoot aan haar aandeel in de stedelijke opgave voldaan (minimaal 314 woningen). Daarnaast heeft Stadgenoot ook vijf toewijzingen gerealiseerd aan statushouders in de nieuwbouw en acht toewijzingen aan instellingen, die buiten de telling voor de stedelijke opgave vallen.

Toewijzingen kwetsbare groepen	2021	2020
Statushouders	92	109
Verhuur begeleid/beschermd wonen	120	132
Indicatie/urgentie	157	175
Totaal	369	416

Maatwerkregeling

In 2021 zijn 23 woningen via maatwerk toegewezen. Dit is 1,3% van het totaal aantal sociale verhuringen. Daarmee ligt dit percentage onder de door de gemeente en corporaties afgesproken grens van maximaal 5%. Onderstaande tabel laat de verschillende redenen voor maatwerk zien.

Categorieën toewijzing maatwerkregeling	Aantal 2021	Aantal 2020
Sociaal/medisch	3	0
Geduppeerde WoningNet	2	0
Overlast	3	3
Uitplaatsen i.v.m. technische staat	2	0
Overig	0	8
Ongewenste situatie	0	2
Personeelsregeling	1	1
Projecten	12	1
Totaal	23	15

² Exclusief tien verhuringen aan derden die door de instellingen in gebruik zijn genomen voor opvang van cliënten.

In 2021 is de maatwerkregeling ingezet voor meerdere situaties. Zo zijn er vijf schrijnende situaties van eigen huurders opgelost (sociaal/medisch, technische staat). Daarnaast zijn er twee bemiddelingen geweest om een gedupeerde woningzoekende tegemoet te komen en is de maatwerkregeling driemaal ingezet voor het oplossen van een overlastkwestie. In de Couperusbuurt is ervoor gekozen om tien jonge woningzoekenden een woning aan te bieden (projecten), waarbij zij een rol hebben gekregen in een leefbaarheidsproject. Deze buurt zal de komende jaren een intensieve vernieuwing ondergaan, waardoor Stadgenoot ervoor heeft gekozen hier extra te investeren in leefbaarheid.

Vijffarencontract

Stadgenoot vindt het belangrijk dat jongeren een start kunnen maken op de woningmarkt. Omdat deze groep vaak slechts voor beperkte tijd een steuntje in de rug nodig heeft, zetten we voor hen het vijffarencontract in. We willen maximaal 8% van de zelfstandige sociale huurwoningen aan jongeren met een vijffarencontract verhuren.

In 2021 heeft Stadgenoot 527 vijffarencontracten afgesloten. Daarbij ging het om 186 eerste verhuringen en 341 wederverhuringen (contracten voor woningen die voorheen ook met een vijffarencontract werden verhuurd). Het totaal aantal woningen dat verhuurd wordt aan jongeren met een vijffarencontract is van 1.540 gegroeid naar 1.726 (eindstand 31-12-2021). Dit komt neer op 6,16% van het totaal aantal zelfstandige sociale huurwoningen.

Woonfraude

Wij vinden het met het oog op voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen belangrijk dat onze woningen rechtmatig worden bewoond. Nog te vaak is dit niet het geval. Denk hierbij aan onderhuur, verhuur via Airbnb en hennepsteelt. Dit heeft in 2021 83 keer geleid tot een huuropzegging, waarmee weer een woning beschikbaar kwam. Er waren in 2021 zes ontruiming op basis van woonfraude. In 2021 hebben ten opzichte van 2020 de helft minder ontruiming plaatsgevonden als gevolg van woonfraude, dit kwam mede doordat er gedurende de lockdown niet ontruimd is.

Woonfraude	2021	2020
Huuropzegging	83	82
Afgehandelde fraudemeldingen	146	160
Totaal	229	242
Waarvan ontruimd op basis woonfraude-vonnis	6	12

Dynamisch evenwicht

Over 2021 zien we een toename met 186 woningen van de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen. De woningvoorraad is met name toegenomen door de nieuwbouw van 285 sociale woningen. De afname bestaat voornamelijk uit 89 verkochte sociale woningen.

Naast de grote vraag naar sociale huurwoningen ziet Stadgenoot dat ook huishoudens met een middeninkomen moeite hebben op de woningmarkt. Ook voor deze groep willen we een bijdrage leveren aan de beschikbaarheid door woningen toe te voegen in de vrijhuursector en zo ook doorstroom vanuit de sociale huur mogelijk te maken. In 2021 hebben wij voor deze doelgroep 21 nieuwbouwwoningen opgeleverd in het middensegment.

	2021	2021	2021	
Toename woningvoorraad	zelfstandig sociaal	onzelfstandig sociaal	vrije sector	Totaal
Nieuwbouw	285		26	311
Van onzelfstandig naar zelfstandig	22			22
Van sociaal naar vrije sector			29	29
Herprojectontwikkeling	10			10
Totaal bij	317		55	372
Afname woningvoorraad				
Verkoop	-89		-16	-105
Sloop	-2			-2
Van sociaal naar vrije sector	-29			-29
Samenvoegen/overig	-11	-22	-1	-34
Totaal af	-131	-22	-17	-170
Saldo mutatie woningen 2021	186	-22	38	202

Nieuwbouw en herontwikkeling

Het Nieuwe Schouw

Een groot project dat in 2021 is opgeleverd is Het Nieuwe Schouw in Amsterdam-Noord. Hier zijn 196 sociale huurwoningen gerealiseerd op het braakliggende middengebiet waar ooit het voormalige verpleeghuis Het Schouw heeft gestaan. Het woningprogramma is gedifferentieerd en bestaat uit 58 studio's voor jongeren, 78 twee- en driekamer

woningen voor ouderen, negen reguliere twee- en driekamerwoningen, 22 reguliere vierkamerwoningen voor gezinnen, 23 vijfkamermaisonnettes op de begane grond voor grote gezinnen en zes rolstoelwoningen. In het complex is ook een woongroep voor ouderen gehuisvest met een collectieve ruimte op de begane grond.

		Huurprijsklasse (€)				per 31-12-2021
		tot	>442,46 -	>633,25 -	>678,66 -	
Opgeleverde projecten in 2021	Stadsdeel Woningen	442,46	<633,25	<678,66	<752,33	
Het Nieuwe Schouw	Noord	196	116	35	45	
Bakemablokken 8/10/0	Nieuw West	89	88		1	
Totaal sociale huur	285	204	35	46		
Oostenburg	Centrum	21				
Totaal middensegment huur	21					
Totaal	306	204	35	46		

In uitvoering

De activiteiten van Stadgenoot op de terreinen stedelijke vernieuwing, bouwen en aankopen nemen weer toe. We hebben een groot aantal projecten in voorbereiding. Onderstaand het overzicht van de projecten

waarvoor ultimo 2021 een investeringsbesluit is genomen en de projecten die al in uitvoering zijn met een investeringsbesluit van vóór 2021. Deze projecten zullen vanaf 2022 worden opgeleverd.

Nieuwbouw/herontwikkeling in uitvoering	sociale huur	middensegment	koopwoningen	BOG (m²)
IJburg 1C	66			773
Notweg Stek Nieuw West	30			272
Oostenburg kavel 6	203			360
Nolensstraat	126	63		
Investeringsbesluit in 2021	425	63		1.405
Slootdorp fase 3b/3c	42	28	61	
Oostenburg kavel 8		44	20	100
Diderot Descartesstraat	116			
Fibonacci	49			
Investeringsbesluit vóór 2021	207	72	81	100
Totaal eenheden projecten in uitvoering	632	135	81	1.505

Nolensstraat Zuid
De oude Nolensblokken zijn een mooi voorbeeld van een herontwikkelingsproject, hier worden de 146 sociale huurwoningen gesloopt en komen er 189 woningen terug waarvan 126 sociale huurwoningen en 63 woningen in het middensegment.

Ontwikkeling Oostenburg
Oostenburg vormt de grootste herontwikkelingslocatie van Stadgenoot. Op dit binnenstedelijke gebied in het centrum van Amsterdam worden de komende jaren meer dan 1.900 woningen gerealiseerd. Naast koop- en vrijesectorhuurwoningen zal Stadgenoot 412 sociale huurwoningen en 82 middensegmentwoningen realiseren. Na een jarenlange voorbereiding zijn in 2020 de eerste woningen van Stadgenoot opgeleverd: 97 sociale huurwoningen en 21 middensegmentwoningen. In 2022 worden nog eens 44 middensegmentwoningen op kavel 8 opgeleverd en in exploitatie genomen. De

bouw zal de komende jaren gefaseerd plaatsvinden, de laatste woningen worden naar verwachting in 2025 opgeleverd.

Woningverkoop
Stadgenoot stuurt actief op het zoveel mogelijk beperken van woningverkoop. De noodzakelijke verkoop wordt met name gebaseerd op de financieringsbehoefte voor de nieuwbouwinvesteringen. Daarnaast draagt de verkoop bij aan de differentiatie van het woningaanbod in de stad en de buurten.
In 2021 zijn er 105 woningen verkocht (dit betreft zowel verkopen van sociale huurwoningen als vrijesectorhuurwoningen). Hiervan zijn acht woningen verkocht aan de zittende huurders en zijn tien verkopen van 2020 naar 2021 gegaan, op verzoek van de kopers in verband met de wijziging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.

Woningverkoop (geleverd)	aantal 2021	aantal 2020
Verkoop van bestaande woningen aan particulieren	105	74
Verkoop van bestaande woningen aan (markt)partijen	0	0
Verkoop van bestaande woningen na renovatie	0	0
Totaal	105	74

Verkoop bedrijfsruimte en parkeren
De portefeuille bedrijfsonroerendgoed (BOG), bedrijfsmatig-, maatschappelijk-, zorgvastgoed en parkeren bestaat uit 5.249 eenheden. Deze portefeuille draagt bij aan het rendement, maar draagt in onze optiek ook bij aan leefbaarheid en dynamiek in de buurten. Stadgenoot kijkt naar een goede combinatie van ondernemer en omgeving, waardoor we zien dat bij huurders die een toegevoegde waarde hebben ook binding ontstaat met de buurt.

Stadgenoot verkoopt gericht bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen. De opbrengsten uit deze verkopen zetten we in voor onze maatschappelijke doelen en maken het mogelijk minder woningen te verkopen. In 2021 zijn 61 parkeerplaatsen verkocht. Een voorgenomen verkoop van een bedrijfsruimte is doorgeschoven naar 2022.

1.3 Kwaliteit woning

Er ligt voor de komende jaren een grote opgave in het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. De roep vanuit de politiek en maatschappij om daarin te versnellen neemt toe. Hoewel er met de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023 meer ruimte ontstaat in de exploitatie, blijft de ruimte krap. Dit vraagt om duidelijke keuzes.

We zijn in 2021 gestart met het formuleren en opstellen van een nieuwe portefeuillestrategie waarin we zoeken naar de samenhang en de optimale verhouding tussen nieuwbouw en onze onderhoudsopgave. Dit helpt ons om goede keuzes te maken bij het verbeteren van de kwaliteit van onze woningen.

Toekomstkwaliteit
Een aantal eisen aan de toekomstkwaliteit wordt met prioriteit gerealiseerd. Het gaat om ventilatie, brandwerende deuren en energielabelstappen (als gevolg van isolatiemaatregelen). Het tempo waarin de woningen op dit kwaliteitsniveau worden gebracht, is vanaf 2019 versneld en in 2020 en 2021 gecontinueerd. Naast de complexmatige woningverbetering (alle maatregelen in één keer) maken we daarbij steeds meer gebruik van een maatregelgerichte aanpak, waarbij een gespecialiseerd bedrijf één maatregel in een groot aantal complexen doorvoert.

De grootste projecten van complexmatige woningverbetering/renovaties in 2021 zijn:

Complexmatige woningverbetering	Aantal woningen	Uitgaven 2021 (x € 1.000)	Aanpak
Holendrecht	1.057	16.555	Uitvoering fase 6 van de verbetering woningen in Holendrecht. O.a. vernieuwing keukens, badkamers en toiletten, maatregelen tegen schimmel, gereed maken voor zonnepanelen, asbest. Onderdeel van gefaseerde aanpak waarbij ook installaties, dak en gevel zijn aangepakt, labelstappen zijn genomen, binnentuinen zijn aangepakt en entreepartijen zijn verbeterd.
Blomwijckerpad	144	2.051	Transformatie van gebouw met slecht geïsoleerde portiekwoningen naar duurzaam en gasloos gebouw, door aansluiting op stadswarmte en nieuwe isolerende gevel. Ook aanpak badkamers (ook vergroting), keukens en toiletten. Uitstraling van het gebouw is als nieuw, wat ten goede komt aan de uitstraling in de buurt.
Bosleeuw 3	170	7.120	Start uitvoering van de verbetering van het gebouw in onbewoonde staat met een compleet nieuw binnenwerk o.a. grotere badkamers, plattegrondwijziging, gasloos en casco onderhoud. Volledig geïsoleerd (ook geluidsisolatie). Daarnaast nieuwe kozijnen aan de buitenzijde. Het energielabel komt na uitvoering op A+.
Everdina de Lanoyhof	28	1.815	Het betreft hier een monument waar we 12 sociale woningen toevoegen. Daarnaast wordt de achterstand in kwaliteit van de 28 bestaande woningen aangepakt, 14 van de 28 woningen worden verzelfstandigd.

Loden leidingen

Na de ontdekking van loodwaardes in het drinkwater van een verkochte corporatiewoning in Amsterdam-Noord eind 2019 is de mogelijke aanwezigheid van loden leidingen in woningen met urgentie op de agenda gekomen. In 2019 bleek uit een onderzoek van de Gezondheidsraad dat lood met name voor kinderen tot zeven jaar een risico vormt voor de ontwikkeling. Dit zorgde voor hernieuwde aandacht voor de aanpak van nog aanwezige loden leidingen. Alle corporaties zijn daarom in 2020 gestart met het gericht opsporen van loden leidingen binnen hun bezit.

Loden leidingen kunnen voorkomen in woningen die voor 1960 zijn gebouwd. Bij Stadgenoot betreft dat ruim 15.500 verhuureenheden. Om de leidingen op te sporen worden watermonsters genomen bij alle laatste

woningen binnen een strang woningen (van de bovenste naar de lageregelegen woningen). Uiteraard worden de gevonden loden leidingen zo snel mogelijk verwijderd door Stadgenoot.

Alle woningen zijn in 2021 aangeschreven en onderzocht met uitzondering van een klein aantal woningen waarvan de bewoners weigerden mee te werken aan het onderzoek. In 2022 wordt getracht deze woningen alsnog te onderzoeken en het eventuele restant aan loden leidingen te verwijderen. In totaal zijn bij 402 woningen daadwerkelijk loden leidingdelen aangetroffen. Bij nagenoeg alle woningen zijn deze leidingdelen vervangen. Daarnaast zijn loodvrije kranen aangebracht wanneer er geen loden leidingen zijn aangetroffen, maar wel verhoogde waarden zijn gemeten.

Naar CO₂-neutraal

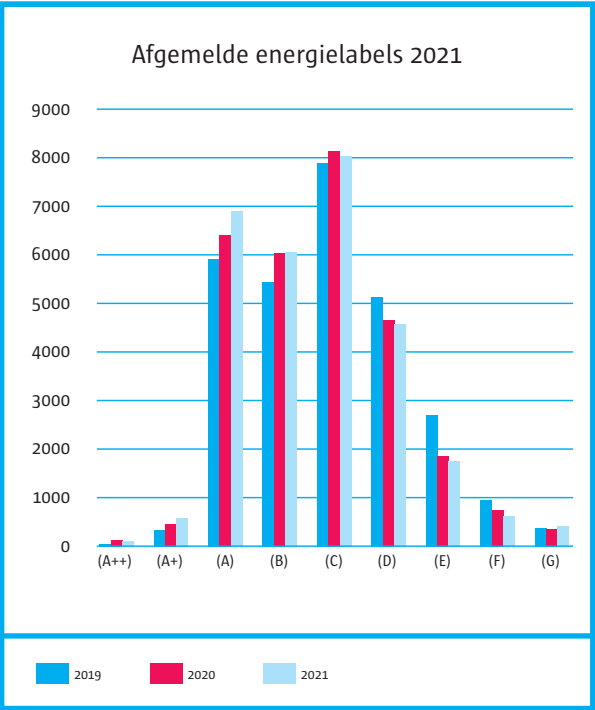
In onze duurzaamheidsvisie en -strategie hebben we vastgelegd dat we uiterlijk in 2050 een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille willen hebben gerealiseerd. Dat betekent dat we gericht sturen op het verminderen van de CO₂-uitstoot.

Sinds 2018 maken we jaarlijks een CO₂-monitor die de uitstoot van CO₂ door het gebruik van gas, elektriciteit en stadswarmte in onze woningportefeuille laat zien. De monitor toont aan dat de uitstoot van 2019 op 2020 voor het eerst na een jarenlange daling een stijging laat zien (+2%)³. Zowel het elektraverbruik als het gasverbruik is toegenomen. Dat is een gevolg van het veel vaker thuis zijn van huurders als gevolg van de coronacrisis.

Labelstappen

CO₂-neutraal is een langetermijndoelstelling. Een andere doelstelling is het zo snel mogelijk halen van gemiddeld label B. Gemiddeld label B is een tussenstation op weg naar onze CO₂-doelstelling.

Eind 2021 zat Stadgenoot op gemiddeld label C. We verwachten dat we in 2024 gemiddeld label B halen (exclusief woningen in gemengde complexen). Stadgenoot heeft in 2021 2.308 labelstappen gemaakt. De labelstappen zijn het gevolg van herlabeling vanwege een nieuwe rekenmethodiek die per 2021 is ingegaan en door de oplevering van woningverbeteringen en sloop-nieuwbouwprojecten.



Bovenstaande grafiek laat de opbouw van de energie-labelklassen van eind 2021 zien in vergelijking tot die van 2020 en 2019.

De visie ‘Naar een CO₂-neutrale portefeuille’ is vertaald in een implementatieplan met generieke ‘no regret’ woningeisen die bijdragen aan CO₂-neutraal. Daarbij is ook vastgelegd bij welk vastgoedproces (verbetering, planmatig onderhoud, verhuisonderhoud en op verzoek van de huurder) we die eisen doorvoeren en onder welke voorwaarden. Deze ‘no regret’ maatregelen zijn stap voor stap doorgevoerd.

³ De uitkomsten over 2021 zijn nog niet bekend.

Duurzame opwekking

In de ‘Citydeal’ - die de corporaties hebben getekend met de gemeente, Liander, Vattenfall en Westpoort Warmte en Waternet - is afgesproken om tienduizend bestaande woningen af te sluiten van het aardgas en te voorzien van een duurzame warmtebron en elektrisch koken. Dit heeft geleid tot het aanwijzen van een twintigtal gebieden waar de betrokken partijen onderzoeken welke alternatieven er zijn voor aardgas (met name stadswarmte, all-electric en groen gas). Het is daarbij de uitdaging om te zoeken naar een alternatief dat duurzaam is, maar ook betaalbaar voor de bewoners en de vastgoedeigenaren.

In 2021 participeerde Stadgenoot in de volgende aardgasvrij-gebieden: de Wildemanbuurt, De Banne Noord, Venserpolder en WG-terrein. Afgezien van de gebiedspilots wordt ook een aantal losse complexen uitgevoerd of onderzocht. In 2021 werden de woningverbeterprojecten Blomwijckerpad en Osdorpplein aardgasvrij opgeleverd.

Ook hebben de corporaties, Vattenfall / Westpoort Warmte en de gemeente samen het initiatief genomen om een plan te maken om grootschalig bestaande woningen – van zowel de corporaties als van particuliere eigenaren – aan te gaan sluiten op het bestaande warmtenet (de Amsterdamse Warmtemotor). In november werd een mantelovereenkomst getekend waarin de ambitie werd vastgelegd om 45.000 corporatiewoningen aan te sluiten, waarvan 4.000 woningen in vier buurten in de komende vijf jaar. Eén van de afspraken is dat de kosten voor de huurders niet toenemen.

Stadgenoot heeft ook de ambitie grootschalig zonnepanelen te gaan plaatsen. In juli werd daartoe een vierjarige samenwerking getekend met Zongenoot. Zongenoot is een zogeheten Energy Service Company (ESCO), een extern bedrijf dat gaat investeren in zonnepanelen op onze daken en in LED-verlichting. Zongenoot is in 2021 gestart met projecten in Holendrecht en Mariëndaal. Het doel is om in vier jaar zeventienduizend woningen te beleggen met zonnepanelen en om alle algemene ruimtes te voorzien van LED-verlichting.

Waterbestendig en groen

In toenemende mate worden wij geconfronteerd met wateroverlast. Om dit tegen te gaan legt Stadgenoot - daar waar nodig en daar waar mogelijk - groene daken aan. Deze daken kunnen het regenwater langer vasthouden en zo het riool tijdelijk ontlasten. Daarnaast leveren zij nog een bijdrage aan met name de belevingswaarde, het groen en de biodiversiteit in een buurt. In 2021 heeft Stadgenoot in totaal 3.167 m² aan groendaken gerealiseerd. Stadgenoot neemt ook deel aan het EU-onderzoek Resilio naar groen-blauwe daken, net als Lieven de Key, de Alliantie en de gemeente Amsterdam. Blauwgroene daken zien er vrijwel hetzelfde uit als groene daken, maar kunnen extra water bergen. Het eerste Resilio-dak (346m²) is al in 2020 opgeleverd de overige drie daken die Stadgenoot inbracht zijn in 2021 opgeleverd. Hiermee is nog eens 2.035m² aan blauwgroene daken toegevoegd. De HvA doet metingen op de daken en de VU en HvA onderzoeken opschalingsmogelijkheden.

1.4 Kwaliteit woonomgeving

Het woongenot van onze huurders wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woning, ook de kwaliteit van de woonomgeving speelt een belangrijke rol. In buurten die goed functioneren doen we ons reguliere werk en is er geen extra inzet nodig. In andere buurten waar de leefbaarheid achterblijft, werken we nauw samen met onze partners om de buurt schoon, heel en veilig te houden en te zorgen dat mensen op een goede manier met elkaar samenleven. Ook stimuleren wij bewoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de directe woonomgeving.

Veranderend profiel huurders

We hebben als corporatie te maken met een sterke instroom van kwetsbare bewoners. Dit vraagt veel van de veerkracht van buurten en in sommige buurten zien we dat de leefbaarheid onder druk staat. We zien dat daardoor het samenleven tussen burennijpenders wordt. Bewoners ervaren overlast en worden regelmatig geconfronteerd met burendie onverwachts gedrag vertonen, die dagelijks vreemden over de vloer krijgen, die drugs gebruiken en dealen. Het vraagt extra inzet van onze medewerkers verhuur,

wijkbeheerders, zorg en overlast, woonfraude en gebiedsbeheerders om dit in goede banen te leiden.

Samenwerking

Deze complexe problematiek vraagt om een intensieve samenwerking tussen woningcorporaties, meldpunten, GGD, politie en andere hulpverleningsinstanties. Er is afgesproken dat de regie wordt gevoerd door de meldpunten Zorg en Overlast. Dit verloopt nog niet naar wens maar gaat steeds beter. Nog steeds is het beeld op stadsdeelniveau wisselend. In een aantal stadsdelen worden zaken sneller en intensiever opgepakt dan elders het geval is. Hierover voeren we continu gesprekken met de gemeente, maar ook met de samenwerkende corporaties. De ontwikkeling van de buurtteams loopt ook nog niet zoals beoogd. Ook hier zien we wisselende resultaten per werkgebied. We verkeren momenteel vooral in de fase van elkaar leren kennen en weten te vinden. De afdeling Gebiedsbeheer stimuleert in samenwerking met bewonerscommissies dat bewoners zelf meer verantwoordelijkheid nemen voor het prettig wonen in hun complex/woonomgeving. Naast de bewonerscommissies werken we samen met partners als Vooruit, The Bookstore, Buurtwerkkamers en de Academie van de Stad.

Zorg en overlast

De wijkbeheerder heeft in toenemende mate een rol bij het in beeld krijgen van kwetsbare huurders en het begeleiden en bestrijden van overlastklachten. Daar waar in het verleden de wijkbeheerder alleen werd ingezet bij het signaleren van overlastsituaties en het oplossen van de lichte klachten, worden zij nu noodgedwongen ingezet om ook de zwaardere klachten op te pakken. Dit legt druk op de overige werkzaamheden van de wijkbeheerders. Hier willen we in 2022 met elkaar naar gaan kijken. De aandacht van de medewerkers Zorg en Overlast is vooral gericht op de zwaardere kwesties (verslaving, psychiatrische problematiek, vereenzaming, onrechtmatige overlast). Bij de ernstige overlastmeldingen die de medewerkers Zorg en Overlast in behandeling nemen, wordt planmatig gewerkt aan een oplossing, waarbij goede samenwerking met netwerkpartners als de meldpunten Zorg en Overlast, GGD en wijkagenten essentieel is. In 2021 zijn er ook relatief veel zware overlastsituaties

geweest in de Stek-projecten, met name Stek Oost en Stek Noord. Met diverse betrokken partijen kijken we naar structurele oplossingen, met name om te voorkomen dat het escaleert. Vroege signalering (soms al bij toewijzing) is essentieel.

In 2021 zien we wederom een forse toename in het aantal overlastmeldingen, maar vooral ook een toename in het aantal ernstige meldingen. De druk op de afdeling Gebiedsbeheer neemt hierdoor toe. Terwijl het aantal meldingen toenam, hadden we ook nog te maken met een inhaalslag van de meldingen uit 2020 vanwege corona. Dit heeft ertoe geleid dat we een extra formatie/fte op Zorg en Overlast hebben aangetrokken.

Zorg en overlast	2021	2020
Aantal nieuwe dossiers	466	347
Aantal gesloten dossiers	426	375

Daar waar we in 2020 vooral nog moesten wennen aan de beperkingen in ons werk door corona, zien we in 2021 gelukkig nieuwe initiatieven ontstaan. Stadgenoot draagt actief bij aan het WijkActieTeam Zuudoost; onderdeel van het masterplan voor dit gebied. Hier werken alle wijkpartners samen aan onderwerpen als veiligheid en toekomstperspectief. Nieuw hierbij is de inzet van een buurtrechter die werkt volgens een ‘all-inclusive’ aanpak.

Wonen en zorg

Stadgenoot verhuurt zestien (grote) complexen en twaalf kleinere zorglocaties aan zorginstellingen voor verhuur aan zorgdoelgroepen. Verder verhuren we ongeveer vijfhonderd zelfstandige individuele woningen aan instellingen die deze weer verhuren aan mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke handicap of mensen met psychische problemen. Stadgenoot heeft 204 rolstoelwoningen in bezit. Daarnaast heeft Stadgenoot zo’n tweeduizend woningen exclusief gelabeld voor ouderen (65+). Dit zijn woningen die op de begane grond liggen of via een lift ontsloten zijn. Over het algemeen gaat het om geclusterde woningen in de buurt van voorzieningen, zoals winkels en openbaar vervoer en soms ook voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. We verhuren ook bedrijfsruimtes aan

maatschappelijke instanties voor dagopvang of als ontmoetingsruimte of zorgsteunpunt. Op deze wijze draagt Stadgenoot bij aan het voorzieningenniveau in wijken en daarmee aan het langer zelfstandig kunnen wonen van mensen met een zorgvraag.

Ouderen

In Amsterdam wonen ongeveer 108.000 mensen ouder dan 65. Dit aantal loopt naar verwachting op tot 150.000 in 2030. Mensen op leeftijd hebben vaker hulp en ondersteuning nodig. Waar voorheen het verzorgingshuis voor een brede groep een mogelijkheid was, is die capaciteit afgebouwd en resteren alleen verpleeghuizen voor mensen met een zware zorgvraag. De meeste ouderen zullen in Amsterdam dus langer zelfstandig in hun eigen woning blijven wonen, ook als beperkingen toenemen. De huidige tijd vraagt om nieuwe woonconcepten ter overbrugging van dit gat. Stadgenoot doet dan ook actief mee met diverse initiatieven (commissie Bos, Taskforce Wonen en Zorg, Programma Ouderenhuisvesting gemeente Amsterdam) om die nieuwe mogelijkheden te onderzoeken en te realiseren.

In 2021 tekende Stadgenoot als één van de 23 partijen de intentieverklaring ‘Zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen’. De gemeente Amsterdam, woningcorporaties, ontwikkelaars, investeerders en betrokken woongemeenschappen slaan daarmee de handen ineen om tweeduizend geclusterde ouderenwoningen te realiseren. Middels nieuwbouw, maar ook in de bestaande bouw. In de sociale huur, maar ook in het middensegment en de vrijehuursector.

Geclusterde ouderenwoningen kunnen Amsterdamse ouderen helpen prettiger en langer zelfstandig te leven in elkaars nabijheid, met omkijken naar elkaar, ontmoeting in een gemeenschappelijke ruimte en met meer woonplezier. De ambitie om meer geclusterde woonvormen te realiseren onderschrijft Stadgenoot van harte. Wij zijn er ook al volop mee aan de slag. Zo heeft begin 2021 een groep van twintig Iranese ouderen een geclusterde woonvorm in ons nieuwbouwcomplex Het Nieuwe Schouw betrokken.

Rolstoelwoningen

In Amsterdam is een groot tekort aan rolstoelwoningen. Gemeente en corporaties werken aan een programma om te bevorderen dat beter in de behoefte aan rolstoelwoningen kan worden voorzien voor bewoners die daarop zijn aangewezen. Er wordt daarbij ook ingezet op nieuwbouw van rolstoelwoningen. Afgelopen jaar heeft Stadgenoot zes nieuwbouw rolstoelwoningen opgeleverd. Ook de komende jaren zoeken we naar mogelijkheden om rolstoelwoningen toe te voegen aan de voorraad. Zowel door nieuwbouw als door het verbouwen van bestaande woningen.

2 Financiële resultaten 2021

2.1 Financiële resultaten

Inleiding

De waardegroei van het woningbezit is als gevolg van de overspannen (Amsterdamse) vastgoedmarkt in 2021 op een nog heftigere wijze doorgezet. Mede daardoor is het resultaat van Stadgenoot, met een resultaat voor belasting van € 1.270 miljoen hoog (2020: € 529 miljoen).

Op basis van de winst- en verliesrekening zou dan ook geconcludeerd kunnen worden dat de toegenomen belastingdruk en de (verhuurder)heffingen eenvoudig opgevangen kunnen worden. Echter, dan wordt voorbijgegaan aan het feit dat de heffingen en de af te dragen belasting daadwerkelijk uitgaande kasstromen betreffen en de winst grotendeels wordt bereikt door de positieve waardeveranderingen in onze vastgoedportefeuille, die qua kasstromen nimmer zullen worden gerealiseerd.

Het kasstroomoverzicht geeft een veel reëler beeld van de financiële ontwikkeling van Stadgenoot. In 2021 is qua kasstromen sprake van een negatief saldo. Deze uitkomst wordt sterk beïnvloed door de herstructurering van de rente op onze leningenportefeuille, waarvoor € 79 miljoen aan kasmiddelen is ingezet. Hiervan abstraherend is het saldo van de operationele activiteiten ad € 30 miljoen nagenoeg gelijk aan het saldo uit 2020 ad € 31 miljoen. Echter de investeringen in vastgoedverbetering zijn in 2021 met een omvang van € 41 miljoen substantieel hoger dan in 2020 (€ 29 miljoen), waardoor per saldo sprake is van een niet sluitende exploitatie van onze bestaande portefeuille. Er is een tekort van ruim € 10 miljoen.

Hoewel de vastgoedverbetering wordt gerubriceerd onder de investeringen, zijn het uitgaven op de bestaande portefeuille en niet alle uitgaven aan verbetering leiden tot een verbetering van de kasstroom die in verhouding staat tot die uitgaven. Vanuit die optiek beschouwd heeft Stadgenoot in 2021 meer besteed dan de inkomende operationele kasstroom toestaat. In meerjarig perspectief beschouwd staat de kasstroom van Stadgenoot onder druk.

Recent is bekend geworden dat de verhuurderheffing met ingang van 2023 zal worden opgeheven. Met een omvang van € 36 miljoen per jaar, leidt dit ertoe dat er substantieel meer ruimte ontstaat voor onze volkshuisvestelijke opgave. Deze ruimte is ook noodzakelijk omdat door de intensivering van de duurzaamheids- en onderhoudsopgave en de invoering van de Anti Taks Avoidance Directive (ATAD) een betere kasstroom benodigd is. In meerjarig perspectief is een sluitende exploitatie een voorwaarde voor een financieel gezonde continuïteit.

Resultaat na belastingen

Het geconsolideerde resultaat na belastingen komt uit op € 1.246 miljoen positief (2020: € 539 miljoen). Net als voorgaande jaren wordt het resultaat vooral beïnvloed door de ongerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille van Stadgenoot. Dit jaar stijgt de waarde van het vastgoed met € 1.171 miljoen (2020: € 512 miljoen). Dat komt neer op een stijging van ruim 19% en wordt wederom veroorzaakt door de gunstige vastgoedmarkt in Amsterdam. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat deze winst in de toekomst slechts voor een zeer gering deel gerealiseerd zal worden. We zullen immers altijd onze woningen onder de markthuur verhuren aan huurders die een steuntje in de rug nodig hebben en verkopen doen we slechts zeer beperkt. Dat is onze doelstelling. Deze beklemming op het eigen vermogen wordt ook in paragraaf 2.4 van dit hoofdstuk toegelicht.

Het resultaat na belastingen is verder opgebouwd uit de verschillende activiteiten waar Stadgenoot verantwoordelijk voor is. Alle opbrengsten en kosten zijn zoveel mogelijk direct dan wel indirect (middels verdeelsleutels) toegerekend naar de activiteiten.

Het nettoresultaat op de exploitatie van de vastgoedportefeuille is € 107 miljoen (2020: € 100 miljoen). Deze toename wordt met name veroorzaakt doordat huuropbrengsten gestegen zijn met meer dan € 5 miljoen. De onderhoudslasten en de beheerlasten dalen per saldo met € 2 miljoen.

Het nettoresultaat ‘verkochte vastgoed in ontwikkeling’ is € 16 miljoen positief (2020: € 33 miljoen), gelijkelijk opgebouwd uit de projecten Oostenburgereiland en Slootdorp.

Het netto gerealiseerd resultaat ‘verkoop vastgoedportefeuille’ is € 13 miljoen (2020: € 8 miljoen), voornamelijk gerealiseerd door de verkoop van 105 woningen. De stijging van dit resultaat wordt vooral veroorzaakt door een sterke stijging van de gerealiseerde verkoopprijzen in 2021 en hogere aantallen dan in 2020 (74).

De leefbaarheidskosten zijn ten opzichte van 2020 weer toegenomen als gevolg van de verdere intensivering van de leefbaarheidsinspanningen. In totaal komen de leefbaarheidslasten uit op ruim € 4,8 miljoen (2020: € 4,2 miljoen). Deze toename betreft in zijn geheel directe leefbaarheidsuitgaven.

Het saldo van financiële baten en lasten komt uit op € 21 miljoen (2020: € 87 miljoen). De rentelasten zijn in beide jaren nagenoeg gelijk (€ 53 miljoen), maar in 2021 is sprake geweest van een positieve waardeverandering van de derivaten ad € 28 miljoen (in 2020 een waardedaling van - € 37 miljoen).

Liquiditeitsontwikkeling

De Toegelaten Instelling (TI) had op 31 december 2021 haar bankfaciliteiten voor bijna € 53 miljoen benut. Dat kon ruimschoots met onze kortlopende bankfaciliteiten van € 105 miljoen worden opgevangen. Onze langlopende financiering is met circa € 21 miljoen toegenomen. De toename komt geheel voor rekening van onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aangetrokken leningen voor investeringsactiviteiten van de DAEB-tak van de TI.

Om de Interest Coverage Ratio (ICR) van de DAEB-tak van de TI te verbeteren hebben wij in 2021 niet-DAEB-middelen ingezet om een jaarlijkse rentebesparing te realiseren. De besparing loopt op tot € 7,7 miljoen per jaar; na 2026 loopt het tot 2037 geleidelijk terug. De operatie bestond uit het aflossen van ruim € 180 mil-

joen aan leningen met een relatief hoge couponrente en te herfinancieren voor een gelijk bedrag en met gelijke looptijd, maar tegen veel lagere marktrente. Onderstaande tabel geeft de kerngetallen weer van deze exercitie.

Afgekochte en hergefinancierde leningen	Inzet niet-DAEB middelen	Besparing 2021	Jaarlijkse besparing na 2021
€ 180.761.680	€ 79.025.455	€ 5.743.721	€ 7.658.295

Kasstromen

Voor de sturing kijken we vooral naar de daadwerkelijke kasstromen in 2021. Deze geven immers aan wat de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven van Stadgenoot zijn geweest. De liquide middelen nemen geconsolideerd af met € 56 miljoen, als saldo van de operationele, investerings- en financieringskasstroom.

Het saldo van de operationele kasstroom is negatief en bedraagt - € 50 miljoen (2020: positief € 31 miljoen), inclusief de incidentele rentelast van € 79 miljoen als gevolg van de rentestructurering van de leningen. Het kasstroomsaldo van de (des)investeringen komt uit op - € 25 miljoen (2020: - € 14 miljoen). In totaal is in 2021 € 110 miljoen geïnvesteerd (2020: € 105 miljoen). Daartegenover staan verkoopopbrengsten van in totaliteit van € 84 miljoen (2020: 89 miljoen). Daarmee worden de investeringen niet volledig gecompenseerd door de verkoopinkomsten.

In 2021 is het saldo van de financieringskasstroom € 19 miljoen positief. Dit komt nagenoeg geheel door het uitbreiden van de geborgde financiering. Als resultante van de operationele, investerings- en financieringskasstroom is de mutatie liquide middelen -/- € 56 miljoen, opgebouwd uit een verhoging van ons rekening-courantkrediet met € 32 miljoen en een afname van de liquide middelen met € 24 miljoen.

ERV

Voor de exploitatie-rente-verhouding (ERV) geldt dat er jaarlijks wordt gezien waar deze naar aanleiding van de strategische afweging (rond beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit/duurzaamheid) op uitkomt. Voor het goedgekeurde jaarplan 2021 is dat 0,9. Daarmee is voor 2021 de maatstaf voor de ERV 0,9 geworden. De ERV is gebaseerd op de Interest Coverage Ratio (ICR), waarbij naast de reguliere onderhoudskosten ook rekening wordt gehouden met de uitgaven voor vastgoedverbetering.

De exploitatie laat dit jaar per saldo een positieve kasstroom zien van € 3 miljoen. Daarmee komt de ERV uit op 0,9. In 2020 was de ERV ook 0,9. Structureel is een ERV van 1,0 gewenst.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van de marktwaarde, oftewel de verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen, is een belangrijke indicator voor de financiële continuïteit van Stadgenoot. Uiteraard blijft het van cruciaal belang dat wij financieel gezond zijn en onze financiële continuïteit kunnen blijven waarborgen.

De solvabiliteit komt uit op 79,1% (2020: 75,6%). De verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen is nagenoeg gelijk gebleven.

Externe normen

Ten behoeve van het toezicht op de corporaties maken onze toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gebruik van een aantal kengetallen. De minimale normen zijn vastgelegd in het beoordelingskader.

De definities van de continuïteitsratio's (ICR, LTV, solvabiliteit) zijn opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat de norm voor de LTV (Loan To Value) op basis van de beleidswaarde 85% is. Voor de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is de norm 15%. Deze normen gelden voor zowel de DAEB-tak, als de geconsolideerde kengetallen.

ICR

De ICR geeft inzicht in onze liquiditeitspositie. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten. De ICR over 2021 bedraagt 0,6 (2020: 1,6). De ICR is eenmalig lager door de afkoop van rente. Zonder deze afkoop zou de ICR 1,7 zijn geweest. Hiermee voldoen wij in 2021 niet aan de norm van minimaal 1,4. Dit is expliciet afgestemd met WSW en Aw.

LTV (o.b.v. Aw/WSW beleidswaarde)

De Loan To Value (LTV) geeft de schuldpositie weer in relatie tot de waarde van het vastgoed. De LTV op basis van de beleidswaarde komt uit op 39% in 2021 (2020: 46%) en voldoet hiermee aan de norm van 85%. De verbetering van de LTV ten opzichte van vorig jaar komt voornamelijk doordat de beleidswaarde is gestegen. De beleidswaarde in de jaarrekening 2021 komt uit op € 3.510 miljoen. Vorig jaar was de beleidswaarde in de jaarrekening nog € 3.113 miljoen. Een belangrijke oorzaak van de stijging van de beleidswaarde ten opzichte van 2020 is dat we vanwege gewijzigde marktomstandigheden uit kunnen gaan van een lagere disconteringsvoet voor het bepalen van de marktwaarde. De lagere disconteringsvoet van de marktwaarde wordt conform het handboek ook toegepast in de beleidswaarde.

Solvabiliteit (o.b.v. Aw/WSW beleidswaarde)

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie van de corporatie op lange termijn weer. De solvabiliteit in het beoordelingskader wordt ook berekend op basis van de beleidswaarde. Hiermee wijkt deze af van de eerdergenoemde solvabiliteit. De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde bedraagt 58% (2020: 49%). Wij voldoen hiermee aan de norm van minimaal 15%.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de schuld en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie weer. Ultimo 2021 is de dekkingsgraad 26% (2020: 34%). Wij voldoen hiermee aan de norm van maximaal 70%.

Onderpandratio

Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB-vastgoed, en niet-DAEB-vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. De onderpandratio per ultimo 2021 bedraagt 23% (2020: 30%). Met deze uitkomst voldoen we aan de norm van maximaal 70%.

2.2 Investeren – Desinvesteren

Nieuwbouw

In 2021 is € 63 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten. Dit betreffen zowel koop- als huurprojecten van woon- en niet-woongelegenheden. Ten opzichte van 2020 zien we een lichte afname van € 3 miljoen. Zie paragraaf 1.2 voor het overzicht van opgeleverde projecten en projecten die in aanbouw zijn genomen. Voor de naar verwachting niet-rendabele investeringen wordt een voorziening getroffen. In 2021 is € 12 miljoen aan deze voorziening gedoteerd.

Vastgoedverbeteringen

In 2021 is in totaal € 41 miljoen (€ 30 miljoen in 2020) geïnvesteerd in woningverbeteringen. Het betreft investeringen in vastgoedverbeteringsprojecten en individuele woningverbeteringen bij mutatie van woningen. Zie paragraaf 1.3 voor een toelichting op de grootste vastgoedverbeteringsprojecten.

Verkopen

De gemiddelde verkoopprijs is uitgekomen op € 394.000 (€ 325.000 in 2020). Het aantal verkopen is in 2021 gestegen naar 105 tegenover 74 woningen in 2020. In 2020 is het aantal verkochte woningen lager, onder andere vanwege de wijziging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. Dit betekent dat een deel van de verkopen is verschoven naar januari 2021, omdat dit voor de kopers fiscaal gunstiger was.

In totaal zijn de ontvangsten uit verkopen (zowel nieuwbouw en bestaand vastgoed) in 2021 uitgekomen op € 84,2 miljoen (2020 € 89,8 miljoen). De verkoopontvangsten van nieuwbouw bedraagt in 2021 € 41 miljoen (2020: € 58 miljoen)

De verkoop uit bestaand bezit bedraagt € 43,2 miljoen. Deze is opgebouwd uit de genoemde verkopen van 105 bestaande woningen aan particulieren voor een bedrag van € 41,4 miljoen en de verkoop van niet-woongelegenheden voor € 1,8 miljoen (BOG en losse parkeerplaatsen).

2.3 Ontwikkelingen leningenportefeuille

Algemeen

De rente beweegt zich, mede door het beleid van de centrale banken, de afgelopen tien jaar rond de nullijn. Het startpunt van deze renteontwikkeling was de financiële crisis die eind 2008 materialiseerde, de kredietkranen werden wereldwijd opengezet en de rente daalde sterk om de crisis niet in een catastrofe te laten veranderen. Vervolgens werd dit beleid de jaren daarna voortgezet door de ECB om de monetaire unie overeind te houden en mogelijke deflatie te bestrijden (inflatie richting de gewenste 2% te tillen). Omdat de deflatiedreiging in 2021 is omgeslagen naar inflatiedreiging is dit beleid stapsgewijs gewijzigd en liep de rente in de loop van 2021 op. De voor Stadgenoot bijzonder relevante 30-jaars swaprente steeg vanaf ongeveer de 0-lijn, naar ongeveer 0,5%. De consequentie hiervan is dat de financiering relatief iets duurder is geworden dan in voorgaande jaren.

Schuldportefeuille

Het schuldrestant van onze portefeuille 'langlopende leningen' (kredietinstellingen en groepsmaatschappijen exclusief kortlopend deel) is met € 1.392,4 miljoen vrijwel gelijk gebleven (2020: € 1.392,6 miljoen). Het totale vreemd vermogen (schuld langlopende leningen plus rekening-courant kredietinstellingen en kasgeldleningen) nam met € 15 miljoen toe (van € 1.434 miljoen tot € 1.449 miljoen).

Transacties

In 2021 hebben wij voor € 40,6 miljoen aan langlopende leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aangetrokken (exclusief de leningen die onderdeel vormden van de herfinancieringsoperatie ten bate van de ICR-verbetering).

Derivaten

Onze derivatenportefeuille had op 31 december 2021 een omvang van € 280,7 miljoen, gelijk aan de stand per 31 december 2020. Door de lichte rentestijging gedurende het jaar daalde de voor Stadgenoot negatieve waarde van de derivaten van € 260,5 miljoen op 31 december 2020 naar € 207,3 miljoen op 31 december 2021.

Financieringsportefeuille en rentepercentages

Gemidd. rente en portefeuille	Derivaten (nominaal)	Langlopende leningen	Gemiddelde rente
2020	€ 280,7 mln.	€ 1.412,9 mln.	3,70%
2021	€ 280,7 mln.	€ 1.433,2 mln.	3,20%

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen financiering van Stadgenoot is, in lijn met de markt-rente en door de eerdergenoemde herfinancieringsoperatie, gedaald.

Rating

Standard and Poor’s Stadgenoot behoudt in 2021 de AA-rating met de toevoeging stable outlook. Positieve factoren voor de beoordeling zijn de goede huurmarkt in Amsterdam (vanuit de verhuurder gezien) en de zekerheden die het corporatiestelsel biedt, daarnaast wordt kwaliteit van de bestuurslagen ook dit jaar benoemd. Aandachtspunt is het krappe saldo van de operationele kasstromen en de schuldumfang.

De ondertoezichtstelling door de Aw leidde tot de volgende opmerking: *“We consider the shortcomings related to the company’s internal risk control, highlighted by the regulator (Aw), as negative for our overall view on management.”*

Als belangrijke factor voor de beoordeling wordt ook de onmiddellijke toegang tot behoorlijke hoeveelheden liquiditeit waar Stadgenoot over beschikt benoemd.

2.4 Marktwaaarde versus beleidswaaarde

Beleidsmatige beschouwing

Per 31 december 2021 is in totaal € 5.983 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 4.845 miljoen) op grond van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat.

De hoogte van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stadgenoot. De mogelijkheden om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van de woningen in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, die voortvloeit uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Stadgenoot heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaaarde van het totale bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit (afslag) en bedraagt circa € 4.777 miljoen (2020: € 3.932 miljoen). Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde waternval (*€ 1.000)	2021	2020
Marktwaaarde verhuurde staat geconsolideerd	8.287.337	7.044.707
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	819.973	351.615
Betaalbaarheid (huren)	-4.436.444	-3.577.692
Kwaliteit (onderhoud)	-535.008	-456.983
Beheer (beheerkosten)	-325.267	-249.011
Totale afslag	-4.476.746	-3.932.071

Belangrijkste element in deze beleidswaternval is de afslag voor de betaalbaarheid. Door het sociale huurbeleid toe te passen in plaats van het marktconforme huurbeleid dat beleggers hanteren, ontstaat er een waardevermindering van ruim 4.400 miljoen. Daarnaast vindt ook het geïntensiverde onderhoudsbeleid zijn weerslag in een hogere afslag dan in 2020.

De waardeestijging voor de beleidswaaarde als gevolg van het toepassen van het doorexpluatiescenario is specifiek het gevolg van de erfpacht-regeling binnen de gemeente Amsterdam. In geval van uitponden, dient de erfpacht te worden afgekocht, dit heeft in die variant een waarde drukkend effect ten opzichte van het door exploiteren.

De uitkomsten van deze waternval leiden tot de uiteindelijke uitkomst dat circa 56% (2020: 56%) van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de vastgoedmarkt zijn de marktwaaarde en de beleidswaaarde aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaaarde in 2021 komt hierdoor uit op € 3.811 miljoen ten opzichte van € 3.113 miljoen in 2020; een stijging van ruim 22%.

2.5 Toezichthouder en waarborgfonds

De belangrijkste externe toezichthouders van Stadgenoot, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), geven vanuit hun verantwoordelijkheid jaarlijks een oordeel over de door Stadgenoot geleverde prestaties.

Het oordeel van de Aw wordt mede gebaseerd op de verantwoordingsinformatie (dVi), de jaarrekening, het jaarverslag en de stukken van de accountant. Verder maken het ILT/Aw en het WSW gebruik van de prognose-informatie (dPi) en het meerjarenplan 2020–2024.

Autoriteit woningcorporaties

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal en individueel de woningcorporaties in Nederland. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen.

Het verscherpt toezicht, waaronder Stadgenoot begin 2020 is geplaatst, is ook voor het verslagjaar 2021 van toepassing. In 2021 is wel sprake geweest van voortgang op het afgesproken herstelplan. De Aw geeft in haar brief “beoordeling voortgang herstel” d.d. 24 november 2021 aan dat het verscherpt toezicht vooralsnog zal worden gecontinueerd.

WSW

Het WSW heeft de borgbaarheidsverklaring en het daarbij behorende faciliteringsvolume afgegeven voor 2021. Wij hebben extra geborgde leencapaciteit ad € 27 miljoen toegewezen gekregen naast de herfinanciering van de vervallende leningen. Daarvan hebben wij € 21 miljoen in 2021 benut (inclusief een kleine € 11 miljoen voor de leningruil met Vestia) en € 6 miljoen gecontracteerd met storting 2022.

Met ingang van 1 juli 2021 is het nieuwe Reglement van Deelneming in werking getreden. Daarin is onder

andere opgenomen dat toestemming van het WSW voor sloopactiviteiten nodig is. Met de beoordelings-brief meldde het WSW geen bezwaar te hebben tegen de sloopaantallen in 2021 en 2022.

2.6 Toekomstige ontwikkelingen

Maatschappelijke uitkomsten

Onze maatschappelijke prestatievelden zijn: betaalbaar en passend wonen, beschikbaarheid van betaalbare woningen, de kwaliteit van woning en woonomgeving en de gemengde stad. Voor deze velden hebben we prestatie-indicatoren benoemd in ons Meerjarenplan (MJP). Het is ieder jaar een uitdaging om plannen en ambities rond deze onderwerpen in balans te brengen met onze financiële mogelijkheden.

In het MJP 2022-2026 ligt het accent, net als voor-gaande jaren, op beschikbaarheid. Daar zien we een grote uitdaging in Amsterdam, waar we als Stadgenoot een bijdrage aan willen leveren. In de oorspronkelijk vastgestelde Samenwerkingsafspraken is de afspraak gemaakt dat wij in de periode 2020 t/m 2023 1.981 nieuwbouw sociale huurwoningen en 102 middenseg-mentwoningen opleveren. Deze meerjarige doelstelling hebben we in 2020 naar beneden moeten bijstellen, mede door de financieringsbeperkingen die het WSW heeft opgelegd als gevolg van de onder-verscherpt-toezicht-stelling van de Aw. Volgens het uiteindelijk scenario dat is ingerekend in het MJP worden over de periode 2020 t/m 2023 1.361 sociale huurwoningen en 126 middensegmentwoningen opgeleverd.

Er is veel aandacht voor betaalbaarheid. Ook Stadge-noot houdt de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en biedt maatwerk aan huurders van zowel woningen als bedrijfsmatig onroerend goed als er betaalproble-men zijn met de maandelijkse huur. In 2021 heeft een bevrozing van de sociale huren plaatsgevonden.

Als we kijken naar het onderwerp verduurzaming, zien we dat we de komende jaren onze ambities niet geheel kunnen waarmaken vanwege de noodzaak de finan-ciële ratio’s op orde te houden. Zo hebben we ervoor moeten kiezen om jaarlijks maximaal € 40 en (vanaf 2023) € 49 miljoen te bestemmen voor investeringen

– waaronder duurzaamheid – in het bestaand bezit, terwijl de (noodzakelijke) ambitie ruim € 60 miljoen bedraagt.

In het MJP is rekening gehouden met de verlaging van de verhuurderheffing vanaf 2022, maar nog niet met een volledige afschaffing van de verhuurder-heffing. Ten tijde van het opstellen van het MJP was het regeerakkoord nog niet bekend. De afschaffing van de verhuurderheffing biedt financiële ruimte die we goed kunnen gebruiken voor de gewenste uitgaven aan duurzaamheid en onderhoud van de bestaande voor-raad. Eventuele aanvullende middelen die vrijvallen kunnen aangewend worden voor extra nieuwbouw.

Financiële uitkomsten

Het waarborgen van de financiële continuïteit is van cruciaal belang, willen we ook op langere termijn invulling kunnen geven aan onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Daartoe hebben we een prudent finan-cieel beleid neergezet voor de komende jaren. De weerslag van dit beleid is zichtbaar in de normen van de financiële kengetallen, zoals die door de Aw en het WSW worden gehanteerd. Door ervoor te zorgen dat we onze volkshuisvestelijke doelen realiseren binnen de financiële normen, is de financiële continuïteit ge-waarborgd en daarmee ook onze volkshuisvestelijke prestaties.

In ons meerjarenplan is de ontwikkeling van de finan-ciële kengetallen zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Geconsolideerd	norm	B2022	2023	2024	2025	2026
ICR	minimaal 1,4	1,8	1,8	1,9	1,9	1,8
Solvabiliteit	minimaal 15%	42%	40%	39%	39%	38%
LTV	maximaal 85%	54%	56%	57%	58%	58%
Dekkingsratio	maximaal 70%	24%	31%	30%	29%	28%

TI DAEB	norm	B2022	2023	2024	2025	2026
ICR	minimaal 1,4	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7
Solvabiliteit	minimaal 15%	49%	43%	41%	41%	40%
LTV	maximaal 85%	59%	60%	61%	63%	64%
Dekkingsratio	maximaal 70%	27%	31%	30%	29%	28%

TI niet-DAEB	norm	B2022	2023	2024	2025	2026
ICR	minimaal 1,8	1,9	2,0	2,2	2,3	2,4
Solvabiliteit	minimaal 40%	68%	63%	62%	60%	60%
LTV	maximaal 75%	52%	53%	54%	58%	59%
Dekkingsratio	maximaal 70%	37%	40%	39%	40%	40%

Alle geconsolideerde kengetallen voldoen aan de norm. Dit geldt ook voor de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak, die daarmee ook zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn. Hierbij dient de nuancering te worden aangebracht dat deze gepresenteerde kengetallen de uitkomst zijn van het aanpassen van de volkshuisvestelijke doelstellingen aan de financiële mogelijkheden. Zo zijn de ingerekende vastgoed-verbeteruitgaven en onderhoudskosten budgettair bepaald en lager dan de daadwerkelijke behoefte van-uit de kwaliteitseisen en vereiste conditiescores. Er is rekening gehouden met een inflatoire huurstijging.

Ondanks de financiële beperkingen wordt vanuit de maatschappelijke ambities toch nog relatief veel geïn-vesteerd in de stad. De totale investeringskasstroom met betrekking tot nieuwbouw huur voor de TI be-draagt over de periode 2022 t/m 2026 € 575 miljoen. Verder is er € 231 miljoen beschikbaar voor vastgoed-verbeteringen. Hier staan inkomsten vanuit verkoop van bestaand bezit van € 263 miljoen tegenover. En ook de verkoop van nieuwbouw zorgt voor een netto inkomende kasstroom van € 90 miljoen.

Continuïteit Stadgenoot

De coronapandemie heeft ook in het jaar 2021 voor een wereldwijze crisissituatie gezorgd. Hoewel het er nu op lijkt dat het einde hiervan nabij is, zullen de gevolgen van de pandemie ook de komende jaren nog merkbaar zijn.

Echter, zoals ook blijkt uit de financiële uitkomsten in het afgelopen jaar én in het meerjarenplan is Stadgenoot een financieel solide bedrijf, waarbij de volkshuisvestelijke ambities zijn afgestemd op de financiële mogelijkheden (en beperkingen). De basis wordt gevormd door de inkomsten uit het verhuren van sociale huurwoningen. Zoals reeds bleek bij de vorige crisis (kredietcrisis) is de huuromzet wat be-treft de sociale huurwoningen niet erg gevoelig voor economische teruggang. Ook nu, tijdens de corona-pandemie, blijken de financiële consequenties niet groot. Omdat wonen een primaire levensbehoefte is hebben de huurstromen van de sociale huurwoningen een grote mate van zekerheid. De huuromzet is naar verwachting dan ook in de toekomst vrij zeker.

De huuromzet van het bedrijfsmatig onroerend goed is meer conjunctuurgevoelig, waarbij de verwachting is dat in dit segment de gevolgen van de pandemie merkbaar zullen blijven. Echter gezien de geringe omvang hiervan is dit niet direct bepalend voor de continuïteit van de organisatie.

In het kader van de continuïteit is het van belang om de verwachtingen en de daarbij behorende risico's en kansen in ogenschouw te nemen. De verhuurderheffing die grote invloed heeft op de kasstroom wordt vanaf 2023 afgeschaft. Dit biedt meer ruimte voor toekomstige volkshuisvestelijke opgaven.

Daartegenover staat dat de ingaande kasstromen van Stadgenoot impact zullen ondervinden van het betaalbaarheidsvraagstuk en het inflatievolgend huurbeleid niet meer is gegarandeerd. Deze impact is echter niet dusdanig dat de continuïteit in het geding komt. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit. Om deze reden zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

Ondanks de sterke verlaging van de verhuurderheffing zal, als gevolg van de hogere volkshuisvestelijke opgave, Stadgenoot in de toekomst ingewikkelde vraagstukken tegenkomen en keuzes moeten maken. Bijvoorbeeld ten aanzien van de noodzakelijke investeringen in woningverbetering, (onrendabele) verduurzaming en de sterk stijgende onderhoudsopgave kan

Stadgenoot de komende jaren de ambities niet geheel waarmaken vanwege de noodzaak de financiële ratio's op orde te houden. Ook de financiële mogelijkheden van de investeringen in nieuwbouw zijn niet groot genoeg om aan de vraag naar woningen in Amsterdam te voldoen. Ook hier zullen keuzes moeten worden gemaakt. Echter ook hier betreft het keuzes en geen actuele verplichtingen, zodat de financiële continuïteit niet in het geding is.

De continuïteit van de bedrijfsvoering is gewaarborgd. De afgelopen periode is sterk geïnvesteerd in de geautomatiseerde informatievoorziening, cybersecurity en de standaardisering van de processen om ook de komende jaren onze verantwoordelijkheden te kunnen dragen. Dit proces is nog niet afgerond, ook de komende jaren zal sprake zijn van continue verbetering en intensivering van de digitalisering.

3 Stadgenoot in bedrijf

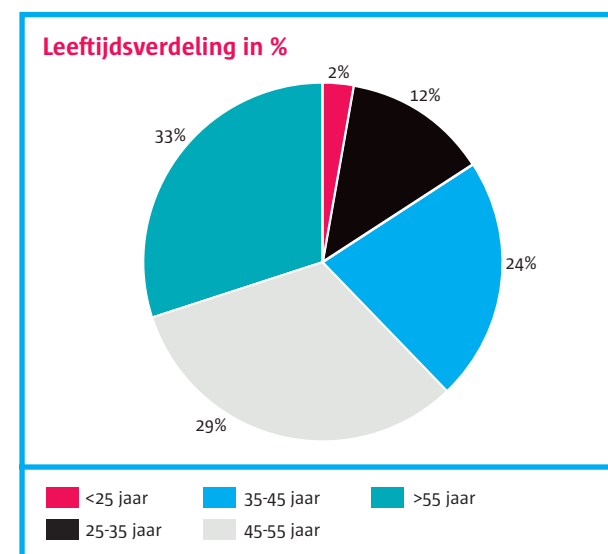
3.1 De organisatie

In totaal waren er op 31 december 2021 bij Stadgenoot 335 medewerkers in dienst (exclusief stagiaires, medewerkers werkervaring en trainees), verdeeld over 310,38 fte (2020: 332 medewerkers en 305,87 fte). Dit is exclusief de flexibele schil bij de afdeling Klantenservice van tien fte en van de afdeling Woningverhuur van twee fte. Van de 335 medewerkers hebben 304 een vast contract en 31 een tijdelijk contract.

	Stadgenoot
Aantal fte*	310,38
Aantal medewerkers	335
Mannen	56%
Vrouwen	44%
Fulltime	66%
Parttime	34%
Aantal stagiairs	5

* Exclusief flexibele schil

Van alle medewerkers is de meerderheid man (56%). Twee derde van de medewerkers werkt fulltime. De leeftijdsopbouw van ons personeelsbestand is in de onderstaande figuur weergegeven.

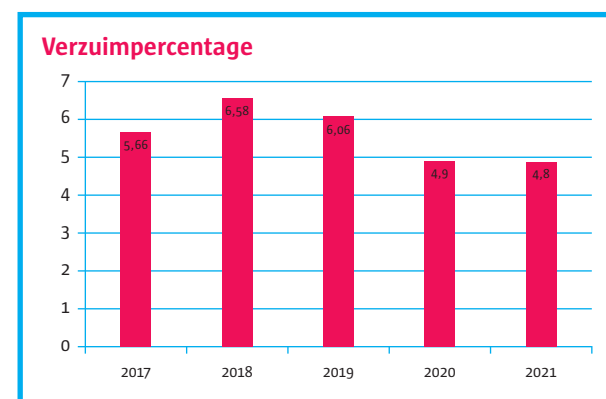


In 2021 zijn er bij Stadgenoot vijf stagiaires werkzaam geweest (2020: negen). Voor sommige functies is het in deze tijd door corona niet mogelijk geweest om een stagiaire te begeleiden en mee te laten lopen. Daarnaast hadden in 2021 drie jonge professionals een werkervaringsplaats bij Stadgenoot. Dit is meer dan een stage, maar nog geen volledige eerste baan.

In 2021 is binnen de coronarichtlijnen veelal vanuit huis gewerkt door de medewerkers van Stadgenoot. Uitzonderingen hierop waren de collega's die echt de buurt in moesten en/of bijvoorbeeld bij de huurders thuis de nodige reparaties moesten uitvoeren.

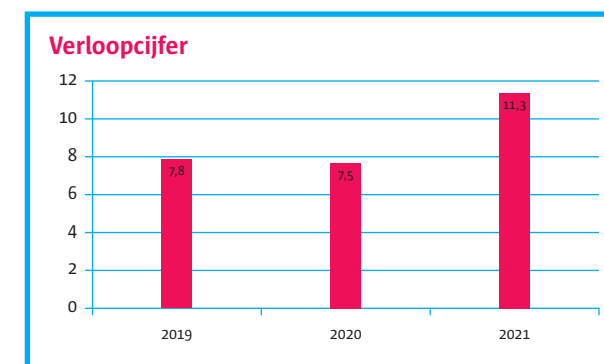
Verzuim

Het verzuimpercentage is in 2021 4,8% en is hiermee ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2020: 4,9%. De jaren 2017, 2018 en 2019 kenden een hoger verzuim. In 2020 en 2021 is het thema 'verzuim' diverse keren besproken binnen Stadgenoot. De leidinggeven- den hebben een centralere rol (casemanager) in de verzuimbegeleiding gekregen en zijn hierin getraind. De afdeling P&O adviseert, signaleert en ondersteunt de manager.



Verloop

Het verloopcijfer is in 2021 ongeveer 1,5 maal zo hoog ten opzichte van de jaren daarvoor. De reden van uitstroom is divers. In deze krappe arbeidsmarkt stijgt in meerdere organisaties het verloopcijfer.



3.2 Verscherpt toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt jaarlijks integraal en individueel de woningcorporaties in Nederland. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. De Aw heeft op 30 maart 2020 Stadgenoot per direct onder verscherpt toezicht geplaatst. De ondertoe- zichtstelling richt zich met name op geconstateerde tekortkomingen in onze risicobeheersing zowel op het gebied van de hard als de soft controls. Het ver- scherpt toezicht heeft niet te maken met de financiële continuïteit van onze organisatie. Zie ook Hoofdstuk 2, paragraaf 2.5.

Transitietraject

In 2021 hebben we met veel energie de acties en de trajecten voortkomend uit het herstelplan opgepakt. Bijna alle daarin beschreven acties hebben we in 2021 kunnen afronden. Enkele ingezette trajecten, zoals de cultuurverandering, zijn omvangrijk en zullen een aantal jaren in beslag nemen. Dit soort veranderingen kost tijd.

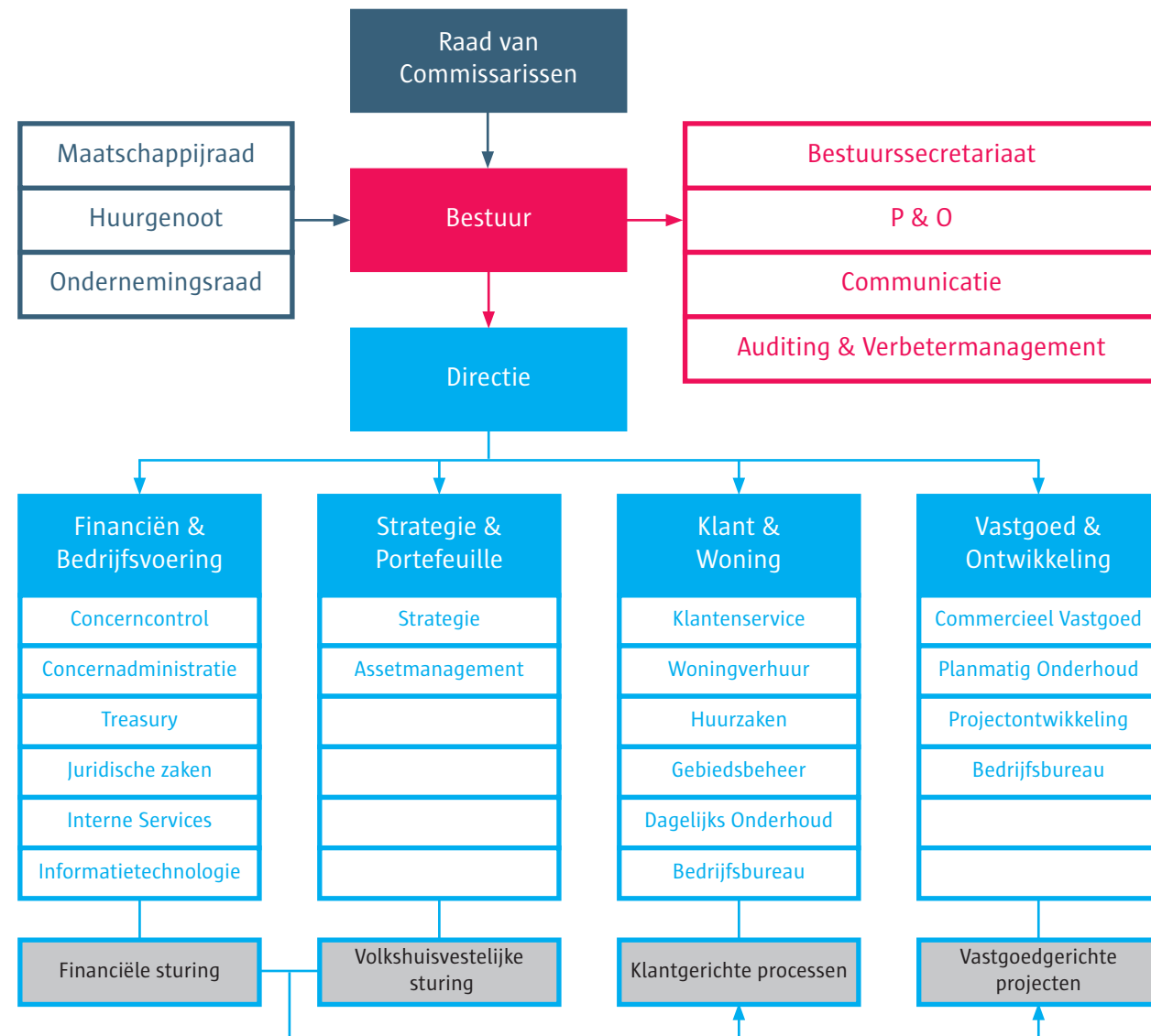
Daar waar wij zelf vinden dat er nog een verdere pro- fessionaliseringsslag moet worden gemaakt hebben wij zes speerpunten benoemd (zie verklaring bestuur). Om daar voortgang in te houden en ze te borgen in de organisatie is voor ieder speerpunt een project-

leider benoemd en vanaf 2022 wordt er per kwartaal gerapporteerd op de voortgang aan de directieraad, de raad van commissarissen en de Aw.

De lerende organisatie

Hoe Stadgenoot de lerende organisatie voor zich- zelf definieert, is in 2021 vastgesteld. Daartoe zijn dialoogsessies gevoerd met de organisatie over de betekenis van deze definitie. Hiermee is de eerste stap gezet in de richting van implementatie. De cyclus van plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken is aangepast en alle leidinggeven- den zijn begeleid (loopt door in 2022) om deze gesprekken conform de uitgangspunten van de lerende organisatie te gaan voeren. Alle leidinggeven- den hebben in 2021 deel- genomen aan de verschillende onderdelen van het langjarig leiderschapstraject, zoals de gezamenlijke trainingsdagen, de development centers, de reflec- tie en coachingsgesprekken. Hierbij zijn de thema's competentie management, persoonlijk leiderschap, begeleiden van teams in transitie en diverse gespreks- technieken behandeld.

Organogram en sturingsmodel 2021



3.3 Juridische structuur

Voor de nabije toekomst verwachten wij geen groot-schalige activiteiten meer in verbonden ondernemingen te realiseren. Samenwerkingen met andere partijen zijn gericht op specifieke projecten en kunnen worden vastgelegd in bilaterale overeenkomsten. De Woningwet ontmoedigt het onderbrengen van samenwerkingen in verbonden ondernemingen. De laatste samenwerking middels een vennootschap zal in 2022 worden ontbonden. Daarna zal ook het aantal vennootschappen worden teruggebracht. Zie Bijlage 1 voor een overzicht van en een toelichting op de verbonden ondernemingen.

3.4 Integriteit

Integer handelen is voor Stadgenoot een belangrijke norm. Om naleving hiervan in de praktijk te bevorderen en om er zeker van te zijn dat eventuele risico's tijdig gemeld worden, heeft Stadgenoot diverse beheersingsmaatregelen ingericht.

Gedragscode Stadgenoot

De gedragscode van Stadgenoot bevat regels voor de omgang met elkaar, met klanten, leveranciers en overige relaties. De code gaat ook in op belangenverstrengeling, het gebruik van bedrijfsmiddelen en de omgang met informatie en vermeldt verder de wijze waarop handhaving plaatsvindt. De gedragscode is gepubliceerd op intranet en op de website van Stadgenoot.

De documenten over integriteit die medewerkers nodig hebben in hun werk staan op een aparte, herkenbare plek op intranet. Daarnaast is in december 2021 gedurende 'De Week van de Integriteit' op intranet extra aandacht besteed aan dit thema.

Integriteitscommissie

Om het integer handelen van de organisatie en de medewerkers te bevorderen is een commissie Integriteit ingesteld. De commissie heeft tot doel zorg te dragen voor de implementatie van het integriteitsbeleid. De commissie bestaat uit meerdere functionarissen die ieder vanuit het eigen vakgebied verantwoordelijk zijn een bijdrage te leveren aan de bevordering van het

bepaalde beleid en procedures ten aanzien van integriteit. Tevens worden issues over houding en gedrag en integriteitsschendingen in deze commissie besproken. De commissie vergadert één keer per kwartaal en bepaalt de te nemen acties en de voortgang. Daarnaast vindt twee keer per jaar een overleg plaats met een delegatie van de raad van commissarissen. In 2021 heeft de commissie vier meldingen betreffende houding en gedrag besproken waarop passende acties zijn ingezet. Er hebben zich geen issues betreffende integriteitsschendingen voorgedaan.

Screening medewerkers

Nieuwe medewerkers worden gescreend alvorens zij bij Stadgenoot in dienst komen. In het wervings- en selectiebeleid staat dit nader omschreven. In onze inkoopvoorwaarden bedrijfsvoering en aanbestedingsovereenkomsten Vastgoed en Projectontwikkeling is een integriteitsclausule opgenomen.

Ongewenste omgangsvormen

In 2021 heeft de aangestelde vertrouwenspersoon Ongewenste omgangsvormen zes meldingen van medewerkers ontvangen. Deze zijn opgepakt en besproken. Het protocol Vertrouwenspersoon en naam en telefoonnummer van de vertrouwenspersonen staan vermeld op intranet.

Klokkenluidersregeling

In de Klokkenluidersregeling staat aangegeven hoe melding gedaan kan worden van een vermoeden van een ernstige misstand. De Klokkenluidersregeling en naam en telefoonnummer van de in- en externe vertrouwenspersonen zijn gepubliceerd op intranet; de regeling staat op de website van Stadgenoot. In 2021 is geen beroep gedaan op de Klokkenluidersregeling.

Integer handelen

Naast duidelijke regels hechten we tegelijkertijd aan een bedrijfscultuur waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. Iedereen binnen Stadgenoot, commissarissen, bestuur, management en medewerkers, heeft hierin een eigen verantwoordelijkheid. Hierbij realiseren we ons dat de werkelijkheid complexer en afwisselender is, dan vooraf in regels te vangen. Daarom stimuleren we iedereen tijdens de uitvoering

van de werkzaamheden issues over integer handelen aan de orde te stellen. Zo houden we integriteit levend.

3.5 Risicomanagement

De onder verscherpt toezichtstelling door de Aw in 2020 is aanleiding geweest om kritisch naar onszelf te kijken. Wij hebben ons gerealiseerd dat de inbedding van de interne controle en risicobeheersing verbetering en aanscherping behoeft.

Het versterken en verbeteren van de financiële kolom en het risicomanagement binnen de organisatie hebben we dan ook benoemd als één van de speerpunten voor 2021. In dat kader worden de tweedelijns controleactiviteiten binnen Stadgenoot gecentraliseerd en wordt ingezet op het eenduidiger vastleggen en structureren van processen en interne beheersmaatregelen, alsmede op de ontwikkeling en implementatie van een adequaat werkend risico-control-framework.

Om onze risico's te beheersen die van invloed kunnen zijn op het realiseren van onze doelstellingen streven we ernaar ons risicomanagement dusdanig in te richten dat we inzicht hebben in deze risico's en de mate waarin we ze beheersen.

Drie verdedigingslijnes

De inrichting van ons risicomanagement gaat uit van het 'three-lines-model':

- Het lijnmanagement identificeert en beheerst de risico's binnen de processen als eerst.
- De afdelingen die het lijnmanagement ondersteunen op het gebied van risicomanagement vormen de tweede lijn. Denk hierbij aan de verschillende bedrijfsbureaus en concern control.
- De afdeling Audit & Verbetermanagement (AVM) toetst onafhankelijk de effectiviteit van de interne beheersing door de eerste en tweede lijn.

AVM monitort daarnaast de opvolging van de geconstateerde verbeterpunten die voortkomen uit onder meer de auditrapportages en de aanbevelingen van de accountant.

Risicomanagement in de besluitvorming

Risicomanagement vormt een expliciet onderdeel van onze besluitvorming. Dit vanuit het perspectief van integrale besluitvorming: op strategisch niveau wordt beoordeeld of de besluitvorming bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen. Hiertoe worden voorgenomen besluiten met verstreckende financiële gevolgen en/of impact op de effectiviteit en efficiency van de organisatie voorgelegd aan de interne controller en is de interne controller als agenda-lid aanwezig bij de besluitvorming in de Directieraad. Op tactisch en operationeel niveau ligt de nadruk op de beheersing van de operationele risico's en op de implementatie en borging van de besluitvorming.

Strategische risico's

We zien met name hoge risico's in het realiseren van de combinatie van grote maatschappelijke opgaven waar we voor staan. Dit betreft zowel een aanzienlijke investeringsopgave in de nieuwbouw en de verduurzaming, alsmede het gelijktijdig op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningen. Dit in combinatie met de oplopende inflatie, stijgende bouwkosten en de beschikbaarheid van bouwmaterialen en bouwcapaciteit. Deze strategische risico's zijn na balansdatum verder toegenomen, mede als gevolg van de gewijzigde geopolitieke omstandigheden, de verder oplopende inflatie en de stijging van de energielasten.

Genoemde strategische risico's worden voor een groot deel bepaald door externe omstandigheden die door Stadgenoot niet volledig beheerst kunnen worden. Wel hebben we ingezet op een combinatie van beheersmaatregelen. Intern is ingezet op het herijken van de strategische koers, het vernieuwen van de portefeuillestrategie, het versterken van de kostenbewaking, het inkoopbeleid en de samenwerking met co-makers. Ook de risico's verbonden aan ons opdrachtgeverschap als corporatie, het sluiten van contracten en samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden zijn daarin meegenomen.

Daarnaast onderkennen we risico's die samenhangen met de kwaliteit van data- en stuurinformatie en blijven we inzetten op het continu verbeteren van onze processen, waarbij we nadrukkelijker aandacht

besteden aan het effectief inzetten en gebruiken van informatietechnologie.

Overige risico's zijn de toename van het aandeel kwetsbare huurders, zorgbehoevenden, mensen met verward gedrag in woningen en de draagkracht van buurten. Dit vraagt om extra aandacht en een andere inzet van ons als woningcorporatie, waarbij we ook de samenwerking met ketenpartners zoeken. Het dreigende verlies van kennis en kwaliteit van medewerkers als gevolg van een hoog verloop is tevens een risico. Gezien de krapte op de arbeidsmarkt is het lastig om vacatures in te vullen.

Overigens besteden we bij het eenduidiger vastleggen en structureren van de processen expliciet aandacht aan mogelijke fraude- en integriteitsrisico's die zich kunnen voordoen en richten we hier passende beheersmaatregelen voor in. We hebben ook te maken met fraude- en integriteitsrisico's. Voorbeelden zijn aanbestedings- en/of inkoopfraude, betalen voor fictieve diensten en het onrechtmatig toewijzen van woningen. Binnen fraudegevoelige processen zijn verschillende maatregelen genomen om de kans op fraude te reduceren, zoals functiescheiding en autorisatieprocedures.

Vooruitblik

Het ingezette transitietraject voor de inbedding van de interne controle en risicobeheersing zal worden voortgezet, waarbij we risicobeheersing als een continu proces zien dat integraal onderdeel is van onze bedrijfsvoering. Het komende jaar zullen wij ons hier dan ook onverminderd toe inzetten. De nadere inrichting en implementatie van het risico-control-framework zal daarbij een belangrijk aandachtspunt zijn. Hierbij zetten wij in op een combinatie van hard en soft controls om zo het risicobewustzijn in algemene zin, alsmede ten aanzien van fraude- en integriteitsrisico's, bij al onze medewerkers te vergroten.

4 Stadgenoot in verbinding

4.1 Relatie met de omgeving

Stadgenoot is een maatschappelijke onderneming. We hebben onze omgeving, onze stakeholders, nodig om onze agenda vast te kunnen stellen, om ervoor te zorgen dat we de juiste dingen doen. Het is dan ook belangrijk dat we onze klanten en onze omgeving goed kennen. Dat we meebewegen met de veranderingen in de samenleving, onze doelstellingen aanpassen, onze dienstverlening herzien en ons ook verantwoorden voor de keuzes die we maken.

Stadgenoot heeft te maken met een groot aantal belanghouders vanuit verschillende hoeken, met verschillende belangen en verwachtingen. We houden doorlopend contact met onze huurders en samenwerkingspartners. Vaak gaat het over concrete projecten of onderwerpen. Soms gaan we met elkaar een meer vrijblijvend en verkennend gesprek aan.

4.2 Huurders

Onze huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Er zijn formele vormen van participatie. Deze zijn vastgelegd in wetgeving en regels. Daarnaast is er de informele participatie, dat wat mensen gewoon doen in hun complex, buurt of wijk. Beide vormen zijn even belangrijk. We zetten daarom actief in op het bevorderen van bewonersparticipatie in brede zin en geven bewust ruimte aan eigen initiatief van bewoners.

Huurgenoot en bewonerscommissies

Stadgenoot en de huurderskoepel Huurgenoot overleggen over alle onderwerpen die voor de huurders van belang kunnen zijn en betrekking hebben op het beheer en beleid ten aanzien van het gehele woningbezit van Stadgenoot, zoals vastgelegd in de Overlegwet en de Woningwet. Dit overleg vindt plaats in het bestuurlijk overleg, binnen de werkgroep Beleid, het praktijkoverleg en in aparte werkgroepen als intensiever overleg wenselijk is.

In 2021 is op constructieve wijze met Huurgenoot overleg gevoerd, grotendeels online in verband met

de coronamaatregelen. Huurgenoot is goed ingevoerd in de onderwerpen. Naast jaarlijks terugkerende onderwerpen als huurverhoging, jaarstukken en het jaarplan zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Woningdelen
- Het traject om tot een nieuwe strategische koers te komen
- Het verscherpt toezicht Aw en het herstelplan
- Vertraging in de afrekening servicekosten
- De gevolgen van de coronacrisis voor huurders en de dienstverlening van Stadgenoot
- Voortgang Zongenoot

Huurgenoot heeft over de volgende onderwerpen advies uitgebracht:

- De huurverhoging 2021
- Bijdrage steunplan Vestia
- Het verkoopbeleid
- Het jaarplan 2022

Deze gesprekken en adviestrajecten met Huurgenoot hebben geleid tot goede discussies en aanpassingen van het beleid van Stadgenoot. Huurgenoot vervult op deze manier een belangrijke rol bij het naar binnen halen van de stem van de bewoners.

Stadgenoot overlegt met erkende bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers over onderwerpen die op complex- en gebiedsniveau aan de orde zijn en het huurdersbelang raken. Een vastgoed-ingreep is en blijft een logisch moment om te horen hoe bewoners het wonen bij Stadgenoot ervaren en welke verbeteringen zij belangrijk vinden. Bij alle vastgoedprojecten (groot onderhoud/sloop-nieuwbouw/gebiedsontwikkeling) is de afdeling Gebiedsbeheer betrokken en verantwoordelijk voor de bewonersbegeleiding en -participatie.

Stadgenoot telde in 2021 circa negentig bewonerscommissies. Bij het ontbreken van een erkende bewonerscommissie treedt het bestuur van Huurgenoot zo nodig op als vertegenwoordiger voor dit complex.

De afspraken tussen Stadgenoot, Huurgenoot en de bewonerscommissies zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In 2021 is gezamenlijk gekeken op welke onderdelen de samenwerkingsovereenkomst kan worden geactualiseerd of aangescherpt. In 2022 wordt de geactualiseerde overeenkomst ondertekend.

Huurgenoot legt in een eigen verslag verantwoording af over 2021. Dit wordt op de eigen website gepubliceerd: www.huurgenoot.nl.

4.3 Gemeenten

Gemeente Amsterdam

Stadgenoot voert gedurende het gehele jaar intensief overleg met zowel de gemeente Amsterdam als de stadsdelen. Een belangrijke rol in het overleg over het volkshuisvestingsbeleid in Amsterdam, ook richting gemeente, is weggelegd voor de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Stadgenoot speelt zowel binnen het algemeen bestuur als de commissies van de federatie een actieve rol.

Al voor de Woningwet was er in Amsterdam de gewoonte om eens per vier jaar een overeenkomst te sluiten tussen huurders, de Amsterdamse corporaties en de gemeente Amsterdam: de samenwerkingsafspraken. Dit is ook na de Woningwet zo gebleven. Hiermee wijkt Amsterdam af van de jaarlijkse cyclus zoals die in de Woningwet is vastgelegd om prestatieafspraken te maken. We maken meerjarige afspraken, voor vier jaar, met een jaarlijkse cyclus van monitoring en bestuurlijke bespreking van de monitor. Dit biedt, mede in relatie tot de actuele ontwikkelingen, de mogelijkheid voor bijsturing of herijking. De huidige afspraken zijn gemaakt voor de periode 2020-2023.

Gemeente Diemen en gemeente Ouder-Amstel

Stadgenoot heeft in de gemeente Diemen 235 woningen en in de gemeente Ouder-Amstel twaalf woningen. Begin 2020 zijn de nieuwe prestatieafspraken in Diemen getekend door de gemeente, de huurderskoepels en de corporaties. Dit zijn voor het eerst, net als in Amsterdam, ook meerjarige afspraken. Gezien

het beperkte aantal woningen vonden er verder geen gesprekken plaats met de gemeente Ouder-Amstel.

4.4 De Maatschappijraad

Stadgenoot werkt in een dynamische omgeving. Om de ontwikkelingen goed te verbinden met het werk van Stadgenoot is er een Maatschappijraad in het leven geroepen. De Maatschappijraad heeft als ambitie om gezaghebbend en in een vroeg stadium de relevante maatschappelijke bewegingen te verwoorden en te verbinden met de praktijk van Stadgenoot, met als doel bestuur, directie en medewerkers van Stadgenoot te voeden en te inspireren. De Maatschappijraad functioneert hiermee gevraagd en ongevraagd als maatschappelijk klankbord voor Stadgenoot en heeft geen controlerende, maar een stimulerende en initiërende taak.

De Maatschappijraad in 2021

Ook de Maatschappijraad heeft in 2021 de plannen gaandeweg het jaar moeten bijstellen en aanpassen aan de omstandigheden en maatregelen in verband met corona. Er zijn daarom dit jaar geen themabijeenkomsten georganiseerd. Het reguliere overleg vond grotendeels online plaats.

Draagkracht van buurten - samenleven

De Maatschappijraad is al langer in gesprek met Stadgenoot over de draagkracht van buurten. In een aantal buurten staat de leefbaarheid onder druk. In 2021 heeft een aantal leden van de Maatschappijraad verkennende gesprekken gevoerd met deskundigen over de draagkracht van buurten en het samenleven in buurten om meer inzicht en grip te krijgen op wat er speelt. Dit neemt de Maatschappijraad mee in de verdere gesprekken met Stadgenoot over dit onderwerp.

Het thema draagkracht en samenleven speelt niet alleen op buurtniveau, maar zeker ook op complex- en portiekniveau. De Maatschappijraad heeft een position paper opgesteld over gemengd wonen met aanbevelingen voor gemengd wonen projecten (in allerlei vormen en met diverse doelgroepen).

Informele netwerken

In november is er vanuit de Maatschappijraad een start gemaakt om samen met Stadgenoot verder te duiken in de rol die informele netwerken spelen op buurtniveau. Inzet is een pilot op te zetten in Nieuw-West en van daaruit te zoeken naar de werkende principes, zodat die ook in andere buurten kunnen worden ingezet. Dit krijgt in 2022 een vervolg.

De Maatschappijraad legt jaarlijks over zijn werkzaamheden verantwoording af in een eigen verslag, dat op de site van Stadgenoot is geplaatst.

4.5 Onderzoek en ontwikkeling

Om aangehaakt te zijn op de ontwikkelingen om ons heen en op de actuele inzichten van andere corporaties en universiteiten, werkt Stadgenoot samen met verschillende onderzoeksgroepen.

Per 1 januari 2021 zijn wij partner van Platform31. Platform31 is een onafhankelijke kennis- en netwerkorganisatie, die trends in steden en regio's onderzoekt en die beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken verbindt. Platform31 heeft ruim driehonderd partners: ministeries, provincies, steden, corporaties en marktpartijen, waaronder veertig corporaties. We verwachten dat binnen dit netwerk nieuwe kennis wordt ontwikkeld rond voor ons relevante thema's die in gezamenlijkheid wordt vertaald naar de praktijk. Zo zijn we aangesloten bij het traject 'Betere afwegingen in de wijk'.

Stadgenoot is al enige jaren aandeelhouder van het Kennisnetwerk Amsterdam (KNA). Het KNA organiseert maandelijks stadsgesprekken die gericht zijn op praktische oplossingen en nieuwe coalities rondom de Amsterdamse wijk. Het doel is om Amsterdamse buurtprofessionals te wapenen met kennis en kunde, zodat zij hun werk in de Amsterdamse buurten nog beter kunnen uitvoeren.

Stadgenoot maakt eveneens deel uit van De Vernieuwde Stad, een platform van 27 grote, stedelijke en maatschappelijk betrokken woningcorporaties. Anne Wilbers is lid van het Dagelijks Bestuur. De leden wisselen kennis en ervaring uit over vraagstukken en uitdagingen rondom het wonen in grote steden en vitale wijken. Het platform onderzoekt en agendeert onderwerpen die meer aandacht verdienen in het publieke debat. Sinds medio 2021 is Stadgenoot deelnemer aan de Tour de Strategie, het traject om strategen met behulp van scenario's te leren werken in een omgeving die voortdurend verandert. Vier teams zijn aan de slag gegaan met hun eigen vraagstuk en hebben daarvoor scenario's gemaakt en voorkeursscenario's uitgewerkt. De finish van de Tour is in mei 2022. Dan presenteren de groepen de door hun bedachte concepten aan een jury. Het winnende idee wil De Vernieuwde Stad graag een vliegende start geven in de uitvoering.

5 Verslag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen (hierna: RvC) is conform de statuten van Stichting Stadgenoot belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en haar verbonden ondernemingen. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde.

Samenstelling RvC

De samenstelling van de RvC, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten zijn in navolgend overzicht weergegeven.

Naam	Mevrouw drs. Jacobine Geel
Geboortejaar	1963
Functie in RvC	Voorzitter, lid remuneratiecommissie (vanaf 7 december 2021)
Expertise	Governance
Benoemd per	1 december 2021
Benoemd tot	1 december 2025 (herbenoembaar)
Beroep	Voorzitter College voor de Rechten van de Mens, programmamaker en televisiepresentator (Jacobine op 2, via KRO-NCRV)
Nevenfuncties	Voorzitter onafhankelijke commissie voor de uitvoering van de Regeling Chroom-6 (gemeente Tilburg), lid raad van toezicht Hogeschool I-Pabo, Voorzitter raad van commissarissen Vivare, lid Stichting tot Steun CPS, lid raad van toezicht Stichting Petje Af, voorzitter raad van toezicht Vereniging Oikocredit Nederland, voorzitter Stichting Het Witte Bos
Naam	De heer Gerrit Vreugdenhil RA
Geboortejaar	1955
Functie in RvC	Lid (op voordracht van huurdersorganisatie Huurgenoot), vicevoorzitter, voorzitter auditcommissie
Expertise	Financiën
Benoemd per	1 september 2015
Herbenoemd per	1 september 2019
Benoemd tot	1 september 2023
Beroep	Lid raad van bestuur ROC van Amsterdam-Flevoland
Nevenfuncties	Voorzitter netwerk educatie en inburgering/lid adviesgroep sociaal domein MBO Raad; lid ledenraad SURF; lid raad van toezicht Meander-Prokino
Naam	Mevrouw mr. drs. Amma Grapperhaus-Vos
Geboortejaar	1960
Functie in RvC	Lid (op voordracht van huurdersorganisatie Huurgenoot), voorzitter investeringscommissie
Expertise	Volkshuisvestingsrecht, vastgoedrecht, omgevingsrecht en handhavingsrecht
Benoemd per	1 juli 2014
Herbenoemd per	1 juli 2018
Benoemd tot	1 juli 2022
Beroep	Advocaat–Partner NGNB Advocaten
Nevenfuncties	-

Naam	Mevrouw ir. Mariken Govaert
Geboortejaar	1965
Functie in RvC	Lid, lid auditcommissie, lid investeringscommissie
Expertise	Vastgoed en Financiën
Benoemd per	24 april 2018
Benoemd tot	24 april 2022 (herbenoembaar)
Beroep	Directeur Vastgoed & Facilitair Altrecht GGZ
Nevenfuncties	Lid raad van commissarissen bij woningcorporatie Dunavie
Naam	De heer Farid Tabarki
Geboortejaar	1976
Functie in RvC	Lid (op voordracht van de Maatschappijraad), voorzitter remuneratiecommissie (vanaf 3 juni 2020)
Expertise	Volkshuisvesting en maatschappij
Benoemd per	28 januari 2020
Benoemd tot	28 januari 2024 (herbenoembaar)
Beroep	Oprichter Studio Zeitgeist
Nevenfuncties	Raad van toezicht Prins Bernhard Cultuurfonds; raad van toezicht Internationaal Theater Amsterdam; raad van toezicht Mediamatic; bestuur Turning Point
Naam	Mevrouw drs. Ingrid Hissink RC
Geboortejaar	1967
Functie in RvC	Voorzitter, lid remuneratiecommissie (tot 7 december 2021)
Expertise	Financiën
Benoemd per	20 december 2013
Herbenoemd per	20 december 2017
Afgetreden per	20 december 2021
Beroep	Directeur Financiën Stichting VUmc
Nevenfuncties	-

Afgetreden

Op 20 december 2021 is mevrouw Ingrid Hissink op grond van het rooster van aftreden na een zittingsperiode van acht jaar afgetreden. De RvC is Ingrid Hissink veel dank verschuldigd voor haar kundige inbreng en haar inzet in diverse functies binnen de raad.

Procedure werving en selectie voorzitter RvC

Eind 2021 ontstond binnen de raad van commissarissen van Stadgenoot een vacature voor de positie van voorzitter. De RvC heeft, na een traject waarbij meerdere bureaus een voorstel hebben neergelegd, de keuze gemaakt de procedure door ERLY te laten begeleiden. Op basis van de verkregen informatie is door het werving- en selectiebureau een concept profielschets opgesteld voor de nieuwe RvC-voorzitter. De concept profielschets is met de selectiecommissie besproken en op basis hiervan verder aangescherpt. Op 2 maart 2021 heeft de RvC de definitieve profielschets vastgesteld. In overleg met de selectiecommissie is een wervingsplan opgesteld om de vacature onder de aandacht te brengen bij (mogelijke) kandidaten. Om een open procedure te waarborgen en kandidaten aan te spreken op hun intrinsieke motivatie, is ervoor gekozen de vacature zowel in print als online te publiceren. Na het sluiten van de reactietermijn heeft het bureau op basis van alle brieven en cv's een nadere selectie gemaakt van kandidaten die vervolgens uitgenodigd zijn voor een kennismakingsgesprek. Met een groot aantal geselecteerde kandidaten heeft het bureau oriënterende gesprekken gevoerd, waarbij o.a. is gekeken naar de visie, intrinsieke motivatie, persoonlijke instelling en integriteit. Ook werd gekeken of een kandidaat zou passen bij Stadgenoot. De bevindingen uit de voorselectie zijn door het bureau mondeling teruggekoppeld aan de selectiecommissie. Op basis van de mondelinge terugkoppeling zijn vier kandidaten uitgenodigd voor een selectiegesprek met de selectiecommissie. De selectiecommissie bestond uit drie leden van de RvC en de nieuwe bestuurder (adviesrol) van Stadgenoot. Deze gesprekken zijn begeleid door een adviseur van het werving- en selectiebureau.

Op basis van deze gesprekken zijn twee kandidaten uitgenodigd voor een vervolgesprek op woensdag 2 juni 2021. Voorafgaand aan dit gesprek is aan beide kandidaten gevraagd een casus uit te werken om deze aan de selectiecommissie te presenteren. Op basis van deze presentatie en het gesprek heeft de selectiecommissie besloten om aan de RvC te adviseren het voorgenomen besluit te nemen om Jacobine Geel te benoemen als nieuwe voorzitter van de RvC van Stadgenoot.

De RvC heeft de ondernemingsraad schriftelijk gevraagd een advies uit te brengen over dit voorgenomen besluit. Er is een positief advies ontvangen van de ondernemingsraad. Vervolgens is melding gedaan van de voorgenomen benoeming bij de Aw voor zienswijze van de minister. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Jacobine Geel is benoemd tot commissaris van de RvC per 1 december voor een periode van vier jaar. Op 7 december heeft Jacobine Geel de voorzittershamer van Ingrid Hissink overgenomen. Ondanks de pandemie is het gelukkig toch gelukt om Jacobine Geel te laten kennismaken met de organisatie dankzij digitale ontmoetingen en in de loop van 2022 zullen verschillende projecten bezocht worden en zal er gesproken worden met diverse medewerkers. In 2021 waren er naast de vacature van voorzitter RvC geen vacatures bij de RvC.

Herbenoeming

In 2021 waren er geen commissarissen waarvan de eerste zittingstermijn afliep en dientengevolge hebben er geen herbenoemingen plaatsgevonden.

Onafhankelijkheid commissarissen

De onafhankelijkheid en het kritisch vermogen van commissarissen zijn ieder jaar onderwerpen van de zelfevaluatie van de RvC. Conform het bepaalde in de Woningwet en de Governancecode heeft de RvC tijdens de zelfevaluatie op 2 november 2021 vastgesteld dat zij zodanig is samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De commissarissen hebben geen persoonlijk

belang in de toegelaten instelling. Er is geen arbeids-overeenkomst als bedoeld in artikel 610 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek tussen de commissarissen en de toegelaten instelling. De leden van de RvC ontvangen geen persoonlijke financiële vergoedingen van Stadgenoot anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden. Ook maken de leden geen deel uit van het bestuur van een vennootschap dan wel rechtspersoon waarin een bestuurslid van de corporatie lid van de RvC is. Zowel in de Woningwet, statuten als in het reglement van de RvC zijn bepalingen opgenomen over de onafhankelijkheid van de leden van de RvC. In 2021 is niets gebleken van een tegenstrijdig belang dat van betekenis is voor de woningcorporatie en/of voor het betreffende lid van de RvC.

Deskundigheidsbevordering

De leden van de RvC woonden in 2021 verschillende bijeenkomsten bij in het kader van deskundigheidsbevordering, waaronder die van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De RvC heeft bij de zelfevaluatie geconstateerd dat zij als geheel over de volle breedte kennisneemt van vakliteratuur op terreinen van volkshuisvesting, vastgoed en governance. Conform de Governancecode worden de behaalde PE-punten van de leden van de RvC in het jaarverslag vermeld.

Commissaris	Behaalde PE-punten in 2021	Behaalde PE-punten in 2020
Jacobine Geel*	5	n.v.t.
Amma Grapperhaus	13	10
Gerrit Vreugdenhil	28	6
Mariken Govaert	5	7
Farid Tabarki	5	5
Ingrid Hissink**	5	5

* benoemd per 1 december 2021
** afgetreden per 20 december 2021

Honorering

De honorering van alle leden van de RvC voldoet aan de WNT2 en valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW. De honorering van de leden van de RvC is opgenomen in de jaarrekening 2021. De jaarrekening is onderdeel van dit jaarverslag en wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

Werkzaamheden RvC

De RvC van Stadgenoot is in 2021 zestien keer bijegekomen, vanwege de coronamaatregelen veelal in een digitale vergadering. Meerdere bijeenkomsten waren (deels) gewijd aan strategische onderwerpen en het herstelplan. Ook is de RvC met de Aw een aantal maal op locatie bijegekomen. Op een enkele vergadering na waren bij al deze bijeenkomsten de secretaris van de RvC, het bestuur en de bestuurssecretaris aanwezig. Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren ook directieleden, managers, medewerkers of externen (zoals de accountant) aanwezig.

De vergaderingen van de RvC worden voorbereid door de voorzitter van de RvC, de voorzitter van het bestuur, de secretaris van de RvC en de bestuurssecretaris. Hiervoor hebben zij onderling frequent contact. In een voorzittersoverleg worden tevens al die onderwerpen besproken die op dat moment actueel en relevant zijn voor de corporatie. Het voorzittersoverleg is in 2021 achtmaal gehouden.

Besluitvorming

De onderwerpen die de goedkeuring van de RvC behoeven worden voorbereid door een van de commissies van de RvC. Afhankelijk van het onderwerp wordt de voorbereiding gedaan door de auditcommissie, investeringscommissie of de remuneratiecommissie. De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten, ongeacht deze zijn voorbereid door een van de commissies. Besluitvorming in de RvC vindt altijd plaats na diepgaande dialoog met het bestuur. De RvC wordt, zeker waar het de strategische koers van de organisatie betreft, door het bestuur intensief en in een vroeg stadium betrokken alvorens besluitvorming in de raad plaatsvindt.

De volgende onderwerpen zijn geagendeerd geweest in een vergadering van de RvC in 2021. Met een ‘B’ achter het onderwerp is aangegeven of het een besluit van de RvC betrof.

- Strategie verdere verbetering ICR ⁽¹⁾ ⁽²⁾ B
- Verkoop 33 woningen blok B kavel 2 Oostenburg ⁽¹⁾ ⁽²⁾ B
- Verkoop 61 woningen Slootdorp ⁽¹⁾ ⁽²⁾ B
- Investeringsbesluit Nolensstraat Zuid ⁽²⁾ B
- Investeringsbesluit kavel 6 Eiland Oostenburg ⁽²⁾ B
- Investeringsbesluit IJburg 1C ⁽²⁾ B
- Reglement Bestuur en directie ⁽³⁾ B
- Honorering RvC ⁽³⁾ B
- Nevenfuncties bestuur ⁽³⁾ B
- Verscherpt toezicht
- Borgingsplafond WSW
- Visiedocument
- Acquisitie OKU House ⁽²⁾ B
- Evaluatie werving tweede bestuurder ⁽³⁾
- Evaluatie transitieplan
- Jaarverslag ombudsman 2019 en 2020
- Werkplan bestuur 2020 en 2021 ⁽³⁾ B
- Kaderbesluit en samenwerkingsovereenkomst Van der Kunbuurt ⁽²⁾ B
- Afwegingskader positionering BOG en midden-segment kavel 2 Eiland Oostenburg ⁽²⁾ B
- Tactisch beoordelingskader projecten ⁽²⁾ B
- Profielschets voorzitter RvC B
- Screening nieuw te werven voorzitter RvC B
- Leningruil Vestia B
- Projectcanvas strategische koers B
- Hack servers
- Woondagen
- Managementletter 2021 ⁽¹⁾
- Organisatieontwikkeling en risicomanagement
- Nibud-onderzoek: de financiële positie van huurders in Amsterdam
- Derde tertaalrapportage 2020, eerste en tweede tertaalrapportage 2021 ⁽¹⁾
- Kostenoverschrijding Eiland Oostenburg ⁽²⁾
- Verdien capaciteit investeringen ⁽²⁾
- Reparatieonderhoud en klantenservice
- Resultaat verkoop project Slootdorp ⁽²⁾
- Beoordeling door WSW van herstructurering leningen
- Kavel 9 Eiland Oostenburg ⁽²⁾ B

- Soft control-scan B
- Versterken financiële functie en risicomanagement ⁽¹⁾
- Decharge selectiecommissie opvolging voorzitter RvC B
- Benoeming beoogd voorzitterschap bestuur B
- Profiel en proces adviesronde tweede bestuurder ⁽³⁾ B
- Benoeming selectiecommissie tweede bestuurder ⁽³⁾ B
- Benoeming selectiecommissie opvolging aftredende commissaris ⁽³⁾ B
- Regievoerder herbenoeming commissaris
- Jaarstukken 2020 ⁽¹⁾ B
- Accountantsverslag BDO 2021 ⁽¹⁾
- Voorgenomen en definitieve benoeming voorzitter RvC B
- Btw-bezoldiging RvC B
- Vestia deal B
- Profiel tweede bestuurder B
- Aedes benchmark
- Treasury jaarplan
- Organisatieontwikkeling inclusief terugkoppeling dialoogsessie
- Woonprotest
- Borgingsplafond WSW
- Investeringsbesluit Bosleeuw 3 en Everdina de Lanoyhof ⁽²⁾ B
- Visie op besturen en toezicht houden B
- Intern statuut verbonden ondernemingen 2021 en visie verbonden ondernemingen 2021 B
- WSW strategisch programma
- ITs2020
- Positionering middenhuurwoningen kavel 8 ⁽²⁾ B
- Obligo-lening WSW B
- Financiële sturing ⁽¹⁾ B
- Huurderving
- Hoofdlijnen strategisch koersplan
- Zelfevaluatie RvC
- Warmtemotor
- Monitor samenwerkingsafspraken
- Portefeuillevernieuwing
- Benoeming interim CFO B
- Selectieprocedure tweede bestuurder B
- Jaarplan en begroting 2022 ⁽¹⁾ B
- Investeringsbesluit Notweg Stek Nieuw-West ⁽²⁾ B

¹ dit onderwerp is voorbereid in de auditcommissie
² dit onderwerp is voorbereid in de investeringscommissie
³ dit onderwerp is voorbereid in de remuneratiecommissie

- Kaderbesluit Oostenburg ⁽²⁾ B
- Investeringsbesluit Dorus Rijkershof ⁽²⁾ B
- Vervangen installaties De Drecht ⁽²⁾ B
- Dechargebesluiten Can Zuidkavel, SPDC, Slootdorp fase 1 ⁽²⁾
- Eindnotitie externe dialoog

Commissies

De RvC kent vier commissies: de auditcommissie, de investeringscommissie, remuneratiecommissie en de werving- en selectiecommissie.

Auditcommissie

De auditcommissie is een vaste commissie die de RvC ondersteunt en adviseert bij het uitvoeren van verantwoordelijkheden op het terrein van toezicht op de interne controle en risicobeheersing, de naleving van richtlijnen en voorschriften van relevante externe toezichthoudende instanties en overige stakeholders en relevante gedragscodes, de controle door en de relatie met de externe accountant, de informatie-verschaffing ten behoeve van financiële planning, voortgang en verantwoording van resultaten (zowel intern als extern) en andere aspecten binnen de planning en control-cyclus en de continuïteit en betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevens-verwerking.

De auditcommissie bestond in 2021 uit Gerrit Vreugdenhil (voorzitter) en Mariken Govaert. De auditcommissie is negenmaal bijeengeweeest. De auditcommissie heeft eenmaal in een besloten deel van de vergadering (zonder bestuurder) gesproken met de externe accountant. Standaard is het bestuur bij de vergaderingen aanwezig, de secretaris van de RvC, de directeur Financiën en Bedrijfsvoering en de interne controller. Afhankelijk van de te behandelen onderwerpen zijn ook één of meerdere financieel specialisten aanwezig, waaronder de externe accountant. De belangrijkste onderwerpen die de auditcommissie in 2021 heeft behandeld, zijn in voorgaande lijst aangegeven.

Investeringscommissie

De investeringscommissie is een vaste commissie van de RvC. Het doel van deze commissie is het voorbe-

reiden van toezicht op de vastgoed(des)investeringen van de corporatie en de voortgang daarvan. De taak van deze commissie is de besluitvorming in de plenaire RvC over vastgoed(des)investeringen voor te bereiden en informatie te vergaren over de voortgang van projecten. De strategisch-maatschappelijke discussie vindt primair plenair plaats binnen de voltallige raad. Dit geldt ook voor de bespreking op basis waarvan al dan niet goedkeuring wordt verleend aan de (des)investeringsbesluiten en het nemen van de verantwoordelijkheid daarvoor.

De investeringscommissie bestond in 2021 uit Amma Grapperhaus (voorzitter) en Mariken Govaert. De investeringscommissie is in 2021 zevenmaal bijeengeweeest. Standaard is het bestuur bij de vergaderingen aanwezig, de secretaris van de RvC en de directeur Vastgoed en Ontwikkeling. De belangrijkste onderwerpen die de investeringscommissie in 2021 heeft behandeld, zijn in voorgaande lijst aangegeven.

Selectie- en remuneratiecommissie

De RvC kent een selectie- en remuneratiecommissie die in 2021 bestond uit Farid Tabarki (voorzitter) en Jacobine Geel (vanaf 7 december 2021) (daarvoor: Ingrid Hissink). De taken van de remuneratiecommissie zijn opgenomen in het reglement dat op de website van de corporatie is gepubliceerd. De remuneratiecommissie heeft in 2021 driemaal vergaderd, in aanwezigheid van het bestuur en de secretaris van de RvC. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken, zijn in voorgaande lijst aangegeven.

De RvC kan bij een concrete vacature de samenstelling van de commissie in haar functie als selectiecommissie aanpassen. Dat is in 2021 tweemaal gebeurd. Bij de werving van een nieuwe voorzitter van de RvC en bij de werving van een tweede bestuurder bestond de selectiecommissie uit Gerrit Vreugdenhil (voorzitter), Mariken Govaert en Farid Tabarki. De wervingsprocedure om te komen tot een (vaste) tweede bestuurder heeft niet geresulteerd in een benoembare kandidaat. De raad is voornemens medio 2022 een nieuwe wervingsprocedure op te starten. In het jaarverslag 2022 zal de raad daarvan verslag doen.

Dialogo belanghebbenden

De RvC oriënteert zich op wat er onder de belanghebbenden leeft door in overleg te gaan met vertegenwoordigers van huurders en mensen uit de maatschappelijke omgeving van Stadgenoot. De RvC legt jaarlijks aan belanghebbenden verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden, onder meer middels het verslag van de RvC in het jaarverslag van de corporatie.

De RvC-leden Amma Grapperhaus en Gerrit Vreugdenhil, die in de RvC zijn benoemd op voordracht van huurdersorganisatie Huurgenoot, hebben in 2021 tweemaal het overleg bijgewoond dat Huurgenoot met het bestuur van Stadgenoot voert als bedoeld in de Wet op het overleg huurders-verhuurder. Daarnaast hebben Amma Grapperhaus en Gerrit Vreugdenhil in 2021 ook informeel contact gehad met het bestuur van Huurgenoot.

Commissaris Farid Tabarki, die op voordracht van de Maatschappijraad van Stadgenoot benoemd is in de RvC, heeft in 2021 de bijeenkomsten van de Maatschappijraad regelmatig bijgewoond.

Commissaris Amma Grapperhaus heeft in 2021 tweemaal het overleg van de integriteitscommissie van de werkorganisatie bijgewoond.

In 2021 heeft de RvC overleg gevoerd met de directie in het bijzijn van het bestuur en met (een afvaardiging van) de ondernemingsraad van Stadgenoot, eveneens in het bijzijn van het bestuur.

In het voorjaar van 2021 is er online een bijeenkomst geweest met het bestuur van Huurgenoot, de Maatschappijraad, het bestuur van Stadgenoot en de RvC met als onderwerp kwetsbare buurten.

De leden van de RvC lopen ieder jaar stage bij een bedrijfsonderdeel van Stadgenoot. In 2021 zijn de volgende afdelingen bezocht: informatietechnologie, klantenservice, huurzaken, projectontwikkeling en communicatie.

De RvC als werkgever

Naast de taken als toezichthouder en adviseur, kent de RvC ook de taak als werkgever van het bestuur van Stadgenoot.

In 2021 is Stadgenoot bestuurd door de heer Marien de Langen en mevrouw Anne Wilbers (per 1 februari). De bestuurders waren in die periode tevens directeur of directievoorzitter of hadden zitting in een RvC van een aantal samenwerkingsverbanden dat aan Stadgenoot is gelieerd.

- Marien de Langen bekleedde in 2021 de volgende nevenfuncties:
- Lid dagelijks bestuur Forum voor Stedelijke Vernieuwing;
 - Bestuurslid Stichting Behuizing Anne Frank Stichting;
 - Lid adviesraad Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers;
 - Lid commissie Toekomst Ouderenzorg.

- Anne Wilbers bekleedde in 2021 de volgende nevenfuncties:
- Lid dagelijks bestuur De Vernieuwde Stad;
 - Lid dagelijks bestuur Stichting Zwerfjongeren Nederland;
 - Voorzitter Dichter Bij Huis.

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Corporatiebestuurders zijn vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE) en moeten over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten behalen. Met in totaal 116,5 PE-punten voldoet Anne Wilbers voor de periode 2019 t/m 2021 aan de norm. Met in totaal 161,5 PE-punten voldoet Marien de Langen voor de periode 2019 t/m 2021 aan de norm.

Belonings- en beoordelingsbeleid

Beloning 2021
In 2021 gold de Wet normering topinkomens 2 (WNT2). De bezoldiging van het bestuur valt binnen de (overgangsmaatregel van de) normstelling. De bezoldiging van het bestuur is opgenomen in de jaarrekening 2021, die is gepubliceerd op de website van de corporatie.

Beloning 2022 en daarna
Het beloningsbeleid voorziet erin dat de bezoldiging van het bestuur in 2022 en daarna binnen de normstelling van de WNT2 valt.

Werkplan en beoordeling
Om te kunnen sturen op resultaat en ontwikkeling wordt facultatief voor alle echelons (medewerkers, managers en directieleden) de regeling ‘planning en beoordeling’ gehanteerd. Binnen dit systeem vormen de prestaties de basis voor de beoordeling. De beoordeling van het bestuur door de RvC sluit aan op deze methodiek door eveneens met een jaarlijks werkplan te werken.

In het werkplan zijn de strategische doelstellingen vanuit de begroting en het ondernemingsplan vertaald in financiële en niet-financiële doelstellingen voor het bestuur. Bij de door het bestuur te formuleren en door de RvC vast te stellen doelstellingen, wordt tevens vastgelegd hoe gemeten wordt of, en in welke mate, de doelstellingen gerealiseerd zijn.

De remuneratiecommissie heeft de realisatie van het werkplan 2020 besproken in zijn vergadering op 13 januari 2021. Op 1 maart 2021 heeft de RvC in een besloten deel van de vergadering gesproken over de prestaties van het bestuur in 2020. De conclusies hiervan zijn door de remuneratiecommissie met het bestuur gedeeld in een beoordelings- en evaluatiegesprek.

Werkplan 2021
Het werkplan 2021 van het bestuur is besproken in de vergadering van de remuneratiecommissie op 13 januari 2021 en vastgesteld door de RvC in de vergadering op 1 maart 2021.

Naleving Governancecode Woningcorporaties
De naleving van de Governancecode is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de RvC en het bestuur. In 2021 was de Governancecode Woningcorporaties 2020 van kracht. Alle bepalingen uit de Governancecode worden nageleefd. Die naleving hebben RvC en het bestuur in de vergadering van de RvC op 7 december 2020 herbevestigd.

Woningwet artikel 36.3
Op basis van artikel 36 derde lid van de Woningwet heeft de RvC in 2021 toepassing gegeven aan het be-

paalde bij en krachtens de artikelen 26, 31, eerste en tweede lid, en 35, derde lid, en de naleving van het bepaalde bij en krachtens artikel 30 van de Woningwet. Van het in deze artikelen bepaalde is in dit jaarverslag verslag gedaan en/of dit is uitgewerkt in de statuten van Stichting Stadgenoot, het reglement van de raad van commissarissen, respectievelijk het bestuurs- en directiereglement.

Tot slot
Op 8 juni 2022 hebben de RvC van Stadgenoot en het bestuur dit jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant (BDO) en de directeur Financiën en Bedrijfsvoering. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het jaarverslag uitgebrachte accountantsverslag en de controleverklaring van BDO.

De middelen van Stadgenoot zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

Conform artikel 35 lid 1 van de Woningwet stelt het bestuur, met inachtneming van afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, de jaarrekening op. De raad van commissarissen van Stadgenoot stelt vast dat het bestuur deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform artikel 35 lid 3 van de Woningwet, de jaarrekening 2021 vast en geeft goedkeuring aan het jaarverslag 2021.

Amsterdam, 8 juni 2022

De raad van commissarissen van Stadgenoot,

Jacobine Geel, voorzitter
Gerrit Vreugdenhil, vicevoorzitter
Amma Grapperhaus
Mariken Govaert
Farid Tabarki

Bijlage I Verbonden ondernemingen

De wijze waarop de verbonden ondernemingen zijn gewaardeerd in de balans, respectievelijk geconsolideerd zijn opgenomen, is in de Jaarrekening 2021 vermeld.

Als onderdeel van het ‘Intern statuut verbonden ondernemingen’, dat op 24 augustus 2021 is herzien, worden jaarlijks de verbonden ondernemingen geëvalueerd. Hierbij wordt vastgesteld of de verbonden ondernemingen nog passen binnen de strategie van Stadgenoot en of er veranderingen in de omgeving zijn die tot aanpassing van de verbonden ondernemingsactiviteiten zouden moeten leiden. Deze jaarlijkse evaluatie is geïntegreerd in de jaarstukken en eventuele uitkomsten, wijzigingen of mutaties worden daarin expliciet opgenomen.

Op 31-12-2021 kan worden geconcludeerd dat de activiteiten binnen de verbonden ondernemingen en de verbonden ondernemingen zelf passen binnen het toetsingskader van de overheid. De statuten voldoen aan de voorwaarden uit de Woningwet en het werkgebied van de verbonden ondernemingen sluit aan bij het werkgebied van Stadgenoot.

De structuur van het concern is zodanig ingericht dat Stichting Stadgenoot (buiten het verstrekte eigen vermogen) niet kan worden aangesproken. Vanuit Stichting Stadgenoot zijn geen garanties of andere zekerheden verstrekt aan de verbonden ondernemingen. In Stadgenoot Ontwikkeling II B.V. vinden nieuwe ontwikkelingen plaats. Het benodigde (vreemd) vermogen in deze vennootschap fluctueert sterk en is afhankelijk van het stadium van de ontwikkeling.

De verbonden ondernemingen waarvan Stadgenoot direct of indirect alle aandelen houdt, handelen conform het integriteits- en compliancebeleid van Stadgenoot. Mogelijke schendingen worden in de integriteits- en compliancecommissie van Stadgenoot besproken en gemeld aan de RvC van Stadgenoot. Bij

de overige verbonden ondernemingen: WoningNet N.V. en Stadsgoed N.V. is afgesproken dat het bestuur integriteitsschendingen of compliance-issues actief meldt. Indien deze gevolgen kunnen hebben voor de positie van de aandeelhouder zal Stadgenoot dit melden aan de RvC van Stadgenoot en opnemen in het jaarverslag.

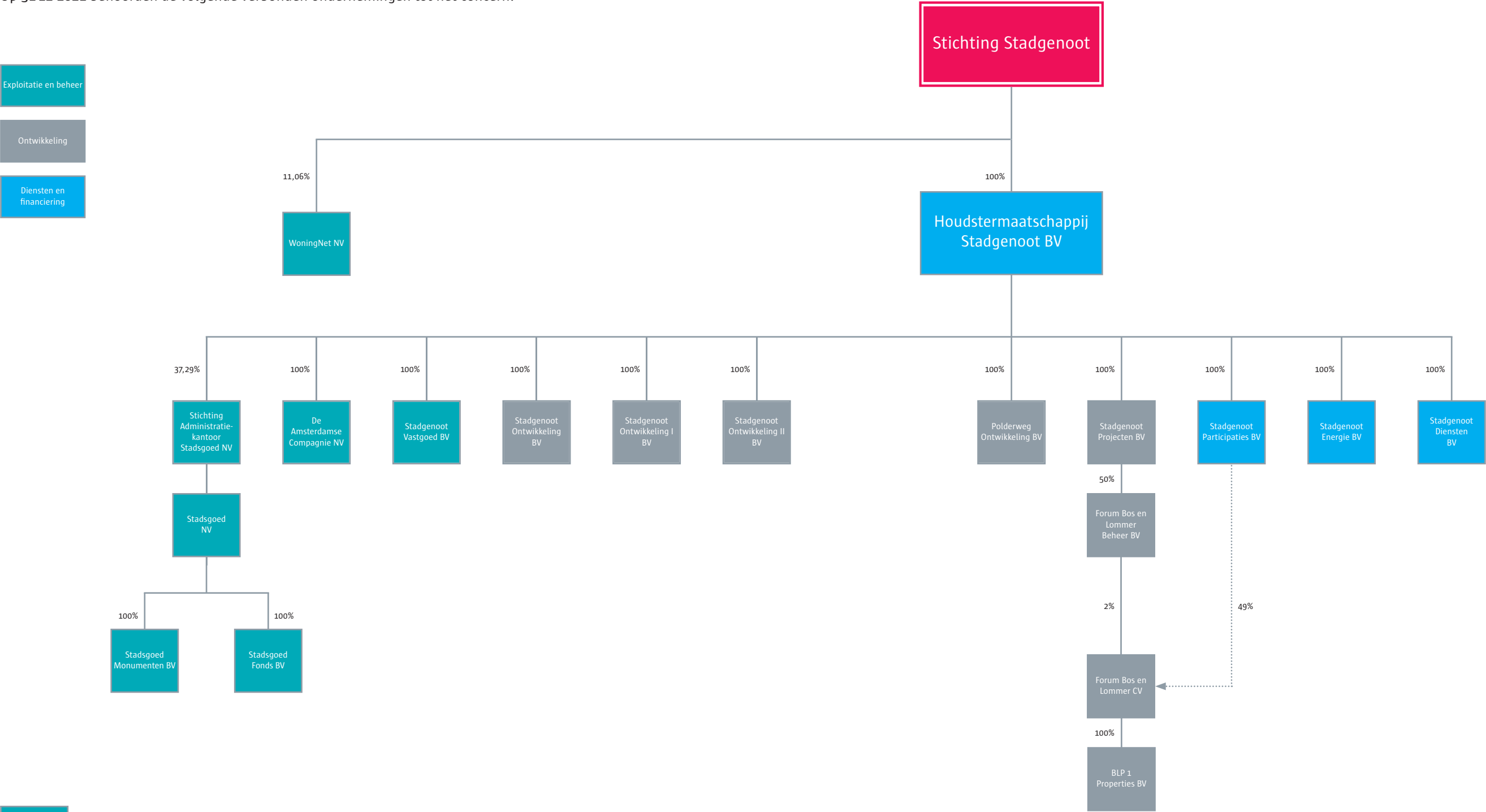
Alle majeure besluiten (investeringen, desinvesteringen, bezwaren registergoederen en algemene verplichtingen boven bepaald bedrag) die, indien genomen binnen Stadgenoot, aan de RvC moeten worden voorgelegd moeten ook, genomen binnen de verbonden ondernemingen, aan de RvC van Stadgenoot worden voorgelegd: ‘zo moeder, zo dochter’. Deze verplichting is vastgelegd in het bestuurs- en directiereglement van Stadgenoot. Bestuurders van de verbonden ondernemingen die verplichtingen aangaan die de procuratieregeling van Stadgenoot overschrijden moeten hiervoor voorafgaande goedkeuring hebben van de aandeelhouder van de vennootschap (waarvan uiteindelijk altijd het bestuur van Stadgenoot de eindverantwoordelijke is).

Op 1-11-2021 zijn CAN DLG II Grondbedrijf C.V. en CAN DLG II Beheer B.V. opgeheven en uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Ook de activiteiten in de samenwerking met AM in BLP 1 Properties B.V. zijn afgerond. Afwikkeling van deze samenwerking was gepland in 2021, maar zal in eerste helft 2022 formeel worden beëindigd. Volgend op deze liquidatie zal een aantal vennootschappen worden opgeheven.

Op grond van artikel 36 lid 4 van de Woningwet moet een corporatie jaarlijks in het jaarverslag een overzicht en een uiteenzetting geven van zijn verbonden ondernemingen. Het bijgaande overzicht geeft de structuur van alle verbonden ondernemingen van Stadgenoot weer. Stichting Stadgenoot houdt de aandelen van de holding (houdstermaatschappij

Stadgenoot), waaronder alle andere verbonden ondernemingen zijn geplaatst. Uitzondering hierop vormt WoningNet N.V., aangezien de aandelen statutair door een toegelaten instelling dienen te worden gehouden.

Op 31-12-2021 behoorden de volgende verbonden ondernemingen tot het concern.



Stichting Brasa
Stg. Stadgenoot

Stichting Financiering Sekrepatu
Stg. Stadgenoot

Vereniging van Koophuurders Het Oosten
Stg. Stadgenoot

Houdstermaatschappij Stadgenoot B.V.

Stichting Stadgenoot houdt alle aandelen van Houdstermaatschappij Stadgenoot B.V. De houdstermaatschappij is een holding van waaruit aan de onderliggende bv's, eigen vermogen, vreemd vermogen en zekerheden kunnen worden verstrekt. Deze vennootschap heeft geen eigen organisatie, personeel of materiële vaste activa. De activa van de houdstermaatschappij omvatten naast liquide middelen alleen financieel vast actief (leningen en deelnemingen). Het bestuur van Stadgenoot is tevens het bestuur van de houdstermaatschappij.

Verbonden ondernemingen die vastgoed exploiteren en/of beheren met en zonder personeel

In dit cluster zijn twee typen te onderkennen. Allereerst heeft Stadgenoot in het verleden delen van haar bezit juridisch afgescheiden van de toegelaten instelling. Het gaat hier om de Amsterdamse Compagnie N.V. en Stadsgoed N.V. Met betrekking tot deze verbonden ondernemingen heeft Stadgenoot de beweging ingezet van 'of integraal onderdeel van Stadgenoot of echt op afstand'. Deze beweging wordt verder doorgezet in de organisatie-ontwikkeling van Stadgenoot.

Dit betekent concreet dat bij deze verbonden ondernemingen:

- actief wordt gezocht naar derden die risicodragend willen participeren in deze vennootschappen, waardoor het belang van Stadgenoot afneemt en een deel van het geïnvesteerd vermogen terug kan vloeien naar de toegelaten instelling. Indien mogelijk kan het belang ook in zijn geheel worden afgebouwd. Dit is echter in een aantal gevallen geen reële optie op korte termijn.
- actief wordt gewerkt aan het verkrijgen van het volledige aandelenvermogen. Hierdoor worden verkopen van vastgoed uit deze vennootschap(pen) aan derden eenvoudiger, waardoor op een andere wijze het belang van Stadgenoot in dit vastgoed afneemt.

Stichting Administratiekantoor Stadsgoed/Stadsgoed N.V.

Stadsgoed heeft als doel het aankopen, restaureren en herontwikkelen van panden die verwaarloosd zijn en/of die een ongewenste invulling hebben, wat nadelig is voor de ontwikkeling van de Amsterdamse binnenstad. Onder de Woningwet worden toegelaten instellingen niet meer geacht zich op grote schaal bezig te houden met niet-DAEB-activiteiten en geen nieuwe niet-DAEB-activiteiten te ontwikkelen. Stadsgoed N.V. had wel de ambitie verder te groeien, ook in het belang van de stad Amsterdam. Om die reden heeft Houdstermaatschappij Stadgenoot in 2016 een deel van haar aandelen overgedragen aan marktpartijen en is daarnaast de gemeente Amsterdam toegetreden als aandeelhouder. Het aandeel Stadgenoot in Stadsgoed N.V. is daarmee van 100% teruggebracht tot 45% in 2018. In 2019 en 2020 is door een kapitaalstorting het aandelenkapitaal van Stadgenoot verder teruggebracht naar 37,29%. In 2021 is dit gelijk gebleven. Deze entiteiten hebben een bestuurder die werkzaam is bij de nv.

De Amsterdamse Compagnie N.V.

Doel van deze organisatie is het realiseren en beheren van kleinschalige bedrijfsruimten om de leefbaarheid in de wijk waar mogelijk en nodig te verbeteren. Mede door de gewijzigde regelgeving en de gewijzigde visie van de aandeelhouders is afstand genomen van het groeiscenario. Het beheer van de portefeuille is per 1 januari 2014 uitbesteed aan een derde partij. De Amsterdamse Compagnie N.V. heeft ruim 19.000 m² in eigendom. De Amsterdamse Compagnie N.V. was oorspronkelijk een samenwerking tussen Stadgenoot en de gemeente Amsterdam. Vanaf 2-1-2018 is de houdstermaatschappij enig aandeelhouder van de Amsterdamse Compagnie. Bestuurder is de directeur Vastgoed & Ontwikkeling bij Stadgenoot.

Stadgenoot Vastgoed B.V.

Deze vennootschap zou op termijn worden gebruikt voor de exploitatie van nieuw te ontwikkelen niet-DAEB-vastgoed. Dit zou met name middeldure huur betreffen. In 2020 is deze bv administratief ingericht om activiteiten mogelijk te maken. Door wijziging van regelgeving, waardoor de middeldure huur-

woningen toch vanuit de toegelaten instellingen kunnen worden geëxploodeerd, is deze bv vooralsnog zonder activiteiten gebleven.

Verbonden ondernemingen, zonder eigen organisatie, gericht op (tijdelijke) ontwikkelingsactiviteiten

Doel van deze verbonden ondernemingen is de ontwikkeling (renovatie en nieuwbouw) van niet-DAEB-activiteiten die niet binnen Stadgenoot zelf konden worden gerealiseerd. Bestuurder van deze vennootschappen is de directeur Vastgoed & Ontwikkeling van Stadgenoot.

Stadgenoot Ontwikkeling I B.V.

Binnen deze vennootschap vindt de grondexploitatie van Oostenburg plaats. Om dit mogelijk te maken zijn de percelen van Oostenburg eind 2016 door Stichting Stadgenoot overgedragen aan deze vennootschap. Stadgenoot Ontwikkeling I BV verkoopt de kavels op Oostenburg aan derden: Stichting Stadgenoot voor realisatie van sociale huurwoningen en Stadgenoot Ontwikkeling II voor realisatie van niet-DEAB-ontwikkelingen, die niet binnen de stichting kunnen plaatsvinden.

Stadgenoot Ontwikkeling II B.V.

In 2019 is de ontwikkeling van een aantal midden-segmenthuur- en sociale huurprojecten opgestart. De middensegmenthuurwoningen zijn na oplevering in 2021 door wijziging in regelgeving alsnog overgedragen aan Stichting Stadgenoot dan wel verkocht aan derden. In deze bv zijn in 2021 geen nieuwe activiteiten opgestart.

Polderweg Ontwikkeling B.V.

Deze bv was opgericht om te participeren in Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied V.O.F. Deze vof is op 31-12-2019 geliquideerd en op 2-3-2020 uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Deze vennootschap zal in 2022 worden opgeheven.

Stadgenoot Projecten B.V.

Binnen deze vennootschap vinden geen activiteiten meer plaats. De bv is houder van aandelen van Forum Bos en Lommer Beheer B.V. Na ontbinding van de samenwerking zal ook deze vennootschap worden opgeheven.

Forum Bos en Lommer Beheer B.V. / Forum Bos en Lommer C.V. / BLP Properties B.V.

In deze samenwerking is de herontwikkeling van het GAK-gebouw ondergebracht, waar samen met AM ruim 650 studio's zijn gerealiseerd. Hiervan is begin 2013 de eerste fase, namelijk de noordvleugel met ruim 320 studio's opgeleverd. De tweede fase (331 studio's) is in 2015 afgerond en geleverd. In totaal heeft Stadgenoot 266 studio's uitgenomen, de overige studio's zijn aan derden verkocht. Tevens is in 2016 de middenkern van het complex verkocht en geleverd. De transformatie van de middenkern is in 2020 geheel afgerond. Als sluitstuk van de samenwerking is in 2019 een nieuw parkeerterrein aan de A10-zijde ingericht. De samenwerking zal formeel worden beëindigd. Stadgenoot Projecten B.V. is medebestuurder van Forum Bos en Lommer Beheer B.V. AM is penvoerder en zal worden verzocht de opheffing in 2022 te effectueren.

Stadgenoot Ontwikkeling B.V.

Binnen deze vennootschap vinden geen activiteiten meer plaats. Vooralsnog wordt met het oog op mogelijke nieuwe ontwikkeling ervoor gekozen om deze vennootschap nog niet op te heffen.

Verbonden ondernemingen, met of zonder eigen organisatie, die een dienst leveren

Deze verbonden ondernemingen worden alleen aangehouden indien de daarin gerealiseerde activiteiten onderdeel uitmaken van de kernactiviteiten van een woningcorporatie dan wel een noodzakelijke c.q. belangrijke toegevoegde waarde leveren aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeenten waarin Stadgenoot toelating heeft. Deze verbonden ondernemingen kunnen diensten verrichten ten behoeve van derden, maar ook ten behoeve van de hierboven genoemde verbonden ondernemingen.

WoningNet N.V.

WoningNet heeft een landelijk werkgebied en helpt woningzoekenden bij het vinden van een woning. Bij WoningNet zijn meer dan honderd corporaties aangesloten. Vanuit de statuten van WoningNet is voorgeschreven dat de aandelen worden gehouden door een toegelaten instelling. De nv heeft een eigen werkapparaat en een bestuurder die werkzaam is bij de vennootschap.

Stadgenoot Participaties B.V.

Stadgenoot Participaties B.V. is een commanditaire vennoot in Forum Bos en Lommer C.V. Bestuurder van deze vennootschap was op 31-12-2021 de manager Concern Control van Stadgenoot. Na ontbinding van de samenwerking zal ook deze vennootschap worden opgeheven.

Stadgenoot Diensten B.V.

Stadgenoot Diensten B.V. is een vennootschap van waaruit diensten kunnen worden verricht ten behoeve van Stadgenoot of de verbonden ondernemingen. Door wijziging van de Woningwet per 1 juli 2017 ontstond de mogelijkheid om vanuit Stichting Stadgenoot diensten te leveren aan de verbonden ondernemingen. Hierdoor is de verwachting dat deze vennootschap geen activiteiten zal kennen en derhalve zal worden opgeheven. Houdstermaatschappij Stadgenoot B.V. is bestuurder van deze vennootschap.

Stadgenoot Energie B.V.

Deze vennootschap was juridisch eigenaar van de twee WKO-installaties (Warmte Koude Opslag), die begin januari 2017 zijn verkocht en geleverd aan een derde partij. Op dit moment vinden er geen activiteiten plaats in deze bv. Houdstermaatschappij Stadgenoot B.V. is bestuurder van deze vennootschap.

Stichting Brasa/Stichting Financiering Sekrepatu (SFS)

In 2000 zijn in Suriname de woningstichting Sekrepatu en in Nederland de Stichting Brasa opgericht. Sekrepatu heeft een eigen bestuur, Brasa is het toezichthoudend orgaan van Sekrepatu. Het doel van de beide stichtingen is om een bijdrage te leveren aan de (volks)huisvesting in Suriname. De

corporaties Rochdale, Stadgenoot en Lieven de Key vormen het bestuur van Stichting Brasa.

In 2016 is de financiering van woningstichting Sekrepatu aangepast en heeft de in Nederland gevestigde Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) een lening verstrekt aan Sekrepatu van €11 miljoen. De vier gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen als hypothecaire zekerheid voor de lening van SFS. De drie corporaties vormen het bestuur van SFS.

Sekrepatu heeft in 2021 slechts gedeeltelijk aan haar rente- en aflossingsverplichtingen jegens SFS kunnen voldoen. De tweede halfjaarstermijn 2020 is in 2021 ontvangen. De over 2021 verschuldigde termijnen zijn nog verschuldigd. De restschuld van Sekrepatu aan SFS bedraagt ultimo 2021 €9.840.000,-.

De houdstermaatschappijen van de drie corporaties hebben in 2016 ieder een lening oorspronkelijk groot € 4 miljoen verstrekt aan SFS. SFS heeft in 2021 conform de leningsovereenkomst een bedrag van € 134.500,- aan elk van de houdstermaatschappijen betaald, zijnde aflossing en rente over 2021. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij – voor Stadgenoot is dit Houdstermaatschappij Stadgenoot B.V. – bedraagt ultimo 2021 € 3.350.000,-.

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief en deze situatie is o.a. door de COVID-19-epidemie in 2021 verder verslechterd. De komende periode zal het aflossen vanuit Sekrepatu aan SFS onzeker zijn. Dit vanwege de negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten ten gevolge van structurele leegstand en er is sprake van grote betalingsachterstanden. De geplande aflossingen volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst zullen derhalve door de economische situatie deels moeten worden uitgesteld. Dat heeft consequenties voor de contractuele betalingen van SFS aan Houdstermaatschappij Stadgenoot. In 2021 is het overleg tussen Stichting Brasa, SFS en Sekrepatu gestart over de weg naar volledig lokale zelfstandigheid van Sekrepatu (zowel op gebied van governance als financiering). Hiervoor is een termijn van maximaal vijf jaar afgesproken.

Houdstermaatschappij Stadgenoot heeft, net als in voorgaande jaren, een voorziening van € 3 miljoen getroffen voor de uitstaande vordering op SFS. Stichting Stadgenoot is medebestuurder van deze stichtingen.

Vereniging van Koophuurders Het Oosten

In 1996 heeft de rechtsvoorganger van Stadgenoot (woningbouwvereniging Het Oosten) deze vereniging opgericht. Deze vereniging maakte het voor huurders mogelijk om economisch ‘eigenaar’ te worden van de binnenkant van hun woning. Alle koophuurders zijn lid van deze vereniging. Binnen deze vereniging is geregeld op welke wijze de koop-huurder en Stadgenoot met de binnenkant c.q. het casco dienen om te gaan. Stichting Stadgenoot is bestuurder van deze vereniging.

Bijlage II Uitvoering reglementen

Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Stadgenoot heeft conform artikel 31g BTIV een reglement financieel beleid en beheer. De meest recente versie, met daarbij opgenomen een addendum, is op 30 november 2017 door de RvC goedgekeurd waarmee ook de Aw heeft ingestemd.

Gedurende het verslagjaar 2021 hebben er geen verdere wijzigingen van het financieel reglement plaatsgevonden. In afstemming met de Aw zal de eerstvolgende wijziging van het financieel reglement in 2022 plaats vinden, na de effectuering van zowel de gewijzigde inrichting van de interne controllers-functie alsook die van de gewijzigde inrichting van de financiële functie. In deze versie zal ook het addendum in het reglement worden verwerkt.

Uitvoering kaderafspraken sloop/nieuwbouw

In het handboek Vernieuwing en Verbetering zijn de nieuwe Amsterdamse kaderafspraken opgenomen. Deze afspraken zijn ingegaan per 1 juni 2020.

In 2021 is er aan verhuiskostenvergoeding een bedrag van € 218.034 uitgekeerd voor vier sloop/nieuwbouwprojecten en € 263.968 voor één vastgoedverbeteringsproject. Waar dit noodzakelijk was, zijn logeer- of koffiewoningen ingezet om de overlast voor bewoners te beperken.

Voor verschillende projecten is samen met bewonerscommissies een participatie- en/of sociaal plan opgesteld of zijn adviezen afgegeven door de bewonerscommissie met betrekking tot projectplannen. Binnen enkele projecten is middels een traject van 70% akkoordverklaringen goedkeuring voor het maatregelenpakket opgehaald bij bewoners. Voor de meeste projecten heeft !WOON in overleg en samen met Huurgenoot ondersteuning geleverd aan de bewonerscommissies.

Uitvoering reglement behandeling klachten

Op grond van het Besluit Toegelaten Instelling Volks-huisvesting (BTIV) is elke woningcorporatie verplicht om een klachtencommissie in te stellen, die tot taak heeft naar aanleiding van klachten van huurders advies uit te brengen over de manier van optreden van de corporatie. Bij Stadgenoot heet deze commissie de ombudsman.

Verdubbeling van het aantal klachten

In 2021 zijn er honderd klachten bij de ombudsman gemeld. Dit is bijna een verdubbeling van het aantal klachten ten opzichte van vorig jaar (2020: 52 klachten). Van deze klachten zijn er 64 ontvankelijk verklaard, 36 klachten waren niet-ontvankelijk. De niet-ontvankelijke klachten betroffen klachten die (nog) niet bij de ombudsman thuishoren omdat ze niet eerder bij Stadgenoot gemeld waren, klachten over gebeurtenissen die langer dan een jaar geleden waren voorgevallen, klachten waarbij een andere rechtsgang openstaat die meer toegerust is op beslechting van de voorliggende kwestie en onvolledige klachten, waarvan noodzakelijke nadere informatie door klagers niet is geleverd. Het aantal klachten dat op zitting dan wel middels de noodprocedure is behandeld, is in vergelijking met 2020 meer dan verdubbeld: van zeven naar achttien.

Afgehandeld zonder zitting

Van de 64 ontvankelijke klachten heeft de ombudsman in 2021 51 klachten niet op zitting hoeven te behandelen, omdat Stadgenoot deze alsnog heeft opgepakt en/of afgehandeld en/of klager zijn klacht bij de ombudsman niet verder doorzette. De ombudsman stuurt hierin actief door klachten voortvarend op te pakken, Stadgenoot binnen een korte termijn om een reactie te vragen en deze snel terug te koppelen aan klagers. Bovendien dringt de ombudsman er bij Stadgenoot op aan actie te ondernemen of suggereert hij een oplossingsrichting. De ombudsman ziet dat deze aanpak de communicatie tussen klagers en

Stadgenoot ten goede komt of weer op gang brengt, waardoor klachten alsnog worden opgepakt. De inspanningen van de ombudsman zijn er primair op gericht om de (verstoorde) relatie tussen Stadgenoot en klager te herstellen en indien mogelijk tot een oplossing voor de klachten te komen. Als dat niet lukt, behandelt de ombudsman de klacht op zitting c.q. middels de noodprocedure en doet uitspraak in de vorm van een advies. Eén klacht uit 2021 wordt in maart 2022 nog op zitting behandeld.

Uitspraak en advies

Van de resterende twaalf klachten zijn er negen middels de noodprocedure en drie op zitting behandeld. Daarnaast heeft de ombudsman advies uitgebracht over zes klachten uit 2020, die in 2021 met de noodprocedure zijn behandeld. De ombudsman heeft derhalve in totaal in 2021 achttien keer uitspraak gedaan c.q. advies uitgebracht. Vijf klachten waren gegrond, drie klachten deels gegrond/deels ongegrond en tien klachten ongegrond.

Gebiedsbeheer en dagelijks onderhoud

In 2021 zien we dat het aantal klachten dat betrekking heeft op het werkterrein van de afdeling Gebiedsbeheer stijgt van 11 naar 31 (waarvan achttien ontvankelijk en dertien niet ontvankelijk). Het betrof hier vooral klachten gerelateerd aan overlast van burens. In 2021 steeg dit type klachten van negen naar zeventien. De ombudsman vermoedt dat corona hier een rol in speelt. Bij de afdeling Dagelijks Onderhoud zien we dat het aantal klachten stijgt van 21 naar 31 (waarvan twintig ontvankelijk en tien niet ontvankelijk). Wat opvalt is het aantal klachten dat te maken heeft met lekkage: twaalf.

Tot slot

De situatie als gevolg van corona heeft ongetwijfeld bijgedragen aan de stijging van het aantal klachten. Huurders waren gedurende langere periodes aan huis gebonden en op zichzelf en elkaar teruggeworpen.

Stadgenoot kon door de maatregelen niet altijd optimale dienstverlening bieden. Bovendien functioneerde het nieuwe IT-systeem op onderdelen onvoldoende, waardoor onderhoudsverzoeken en klachten soms niet of zeer traag werden opgepakt en afgehandeld. Ook het gebrek aan coördinatie van werkzaamheden waarbij co-makers betrokken zijn, leidde tot klachten. Naar aanleiding van de toename en de aard van klachten bij de afdeling Dagelijks Onderhoud heeft er twee keer overleg plaatsgevonden tussen de directeur Klant & Woning, manager Dagelijks Onderhoud en de ombudsman. Jaarlijks vindt er ook een overleg plaats met het bestuur van Stadgenoot over de bevindingen van de ombudsman. Dit overleg vindt ook plaats met het bestuur van Huurgenoot.

De ombudsman doet jaarlijks verslag van zijn werkzaamheden in een eigen jaarverslag. Het jaarverslag 2021 van de ombudsman is gepubliceerd op de website van de ombudsman: www.ombudsman.stadgenoot.nl.

Jaarrekening 2021

Inhoud jaarrekening

Jaarrekening Geconsolideerd 2021

Geconsolideerde balans per 31 december 2021	66
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	68
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021	69
Geconsolideerd overzicht totaalresultaat 2021	71
Toelichting geconsolideerde jaarrekening	72
Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans	97
Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	118
Toelichting op afzonderlijke posten van de geconsolideerde winst- en verliesrekening	120

Jaarrekening Enkelvoudig 2021

Enkelvoudige balans per 31 december 2021	128
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021	130
Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2021	131
Toelichting enkelvoudige jaarrekening	134
Toelichting op de afzonderlijke posten van de enkelvoudige balans	135
Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	139
Toelichting op afzonderlijke posten van de enkelvoudige winst- en verliesrekening	140

afzonderlijke financiële overzichten

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2021	146
Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2021	148
Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB over 2021	149
Enkelvoudige balans Niet DAEB per 31 december 2021	152
Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet DAEB over 2021	154
Enkelvoudig kasstroomoverzicht Niet DAEB over 2021	155
Gebeurtenissen na balans datum	157

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	158
Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	165

Geconsolideerde balans per 31 december 2021

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Activa		2021	2020
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
1	DAEB vastgoed in exploitatie	7.360.358	6.237.507
1	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	926.979	813.212
2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	64.237	76.598
		8.351.574	7.127.317
Materiële vaste activa			
3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	37.796	38.896
		37.796	38.896
Financiële vaste activa			
4	Andere deelnemingen	86.967	85.439
4	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	350	450
5	Latente belastingvorderingen	48.088	56.642
6	Leningen u/g	497	717
4	Overige vorderingen	91.578	95.370
		227.480	238.618
Som der vaste activa		8.616.850	7.404.831
Vlottende activa			
Voorraden			
7	Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.219	8.345
8	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	12.498	20.369
9	Overige voorraden	0	54
		16.717	28.768
10	Onderhanden Projecten	1.084	0
Vorderingen			
11	Huurdebiteuren	3.055	2.240
12	Latente belastingvorderingen	3.417	9.387
13	Overige vorderingen	312	4.154
14	Overlopende activa	108.906	36.219
		115.690	52.000
15	Liquide middelen	70.537	94.597
Som der vlottende activa		204.028	175.365
Totaal activa		8.820.878	7.580.196

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Passiva		2021	2020
Groepsvermogen			
16	Eigen vermogen	5.729.772	5.190.471
	Resultaat boekjaar	1.245.627	539.301
	Totaal groepsvermogen	6.975.399	5.729.772
Voorzieningen			
17	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.417	29.526
18	Voorziening latente belastingverplichtingen	4.409	0
19	Overige voorzieningen	4.982	5.079
	Totaal voorzieningen	18.808	34.605
Langlopende schulden			
20	Schulden/leningen kredietinstellingen	1.408.658	1.392.595
21	Overige schulden	136.902	140.876
	Totaal langlopende schulden	1.545.560	1.533.471
Kortlopende schulden			
22	Schulden aan kredietinstellingen	93.867	41.627
	Schulden aan leveranciers	5.566	15.456
23	Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.676	11.357
24	Overige schulden	134.490	163.413
25	Overlopende passiva	37.512	50.495
	Totaal kortlopende schulden	281.111	282.348
Totaal passiva		8.820.878	7.580.196

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

Positieve bedragen zijn opbrengsten, negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

	2021	2020
28 Huuropbrengsten	235.435	230.408
29 Opbrengsten servicecontracten	8.241	7.965
30 Lasten servicecontracten	-8.582	-8.475
31 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-20.890	-17.019
32 Lasten onderhoudsactiviteiten	-58.922	-62.300
33 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-48.568	-50.572
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	106.714	100.008
35 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	48.700	53.049
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-32.812	-20.321
Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	15.888	32.728
36 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	40.247	28.579
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-1.033	-1.008
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.762	-20.033
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13.452	7.538
37 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.091	-25.282
38 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.170.831	511.816
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.187.922	486.534
39 Opbrengst overige activiteiten	1.386	870
Kosten overige activiteiten	-61	-189
Netto resultaat overige activiteiten	1.325	681
40 Overige organisatiekosten	-29.008	-12.650
41 Leefbaarheid	-4.882	-4.241
43 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	28.445	-37.498
44 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.282	4.219
45 Rentelasten en soortgelijke kosten	-53.250	-53.596
Saldo financiële baten en lasten	-21.522	-86.875
Resultaat voor belastingen	1.269.890	523.723
46 Belastingen	-25.931	16.597
47 Resultaat deelnemingen	1.668	-1.018
Resultaat na belastingen	1.245.627	539.301

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

In duizenden euro's

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	235.952	230.065
Vergoedingen	10.450	8.040
Overheidsontvangsten	216	0
Overige bedrijfsontvangsten	4.041	3.369
Renteontvangsten	167	35
Saldo ingaande kasstromen	250.826	241.509
Uitgaven		
Erfpacht	-587	-1.648
Personeelsuitgaven	-24.862	-28.461
Onderhoudsuitgaven	-55.330	-54.294
Overige bedrijfsuitgaven	-43.686	-35.030
Rente uitgaven	-128.233	-53.469
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.093	-232
Verhuurdersheffing	-36.100	-35.872
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-1.359	-1.105
Vennootschapsbelasting	-9.445	0
Saldo uitgaande kasstromen	-300.695	-210.111
Kasstroom uit operationele activiteiten	-49.869	31.398
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
- Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	43.152	31.357
- Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	41.029	58.105
- Verkoopontvangsten grond	0	0
- (Des)Investeringsontvangsten overig	0	318
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	84.181	89.780
MVA uitgaande kasstroom		
- Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-49.189	-51.652
- Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-41.333	-29.653
- Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-11.240	-9.285
- Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Aankoop grond	-3.133	-6.224
- Investerings overig	-2.364	-5.029
- Externe kosten bij verkoop	-2.642	-2.439
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-109.902	-104.282
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-25.721	-14.502
FVA		
- Ontvangsten verbindingen	139	0
- Ontvangsten overig	189	940
- Uitgaven verbindingen	0	0
- Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	328	940
Kasstroom uit (des)investerings	-25.393	-13.562

	2021	2020
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
- Nieuw te borgen leningen	48.330	148.500
Uitgaand		
- Aflossing geborgde leningen	-29.554	-123.227
- Aflossing ongeborgde leningen		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.776	25.273
Mutatie liquide middelen	-56.486	43.109
Wijziging kortgeldmutaties	32.423	-15.781
	-24.063	27.328
Aansluiting geldmiddelen		
01-jan	94.598	67.270
31-dec	70.537	94.598
Afname (-) / Toename (+) geldmiddelen	-24.061	27.328

Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het saldo van liquide middelen is geconsolideerd ten opzichte van 2020 met € 24 miljoen afgenomen, de stand van liquide middelen komt daarmee uit op € 71 miljoen. Deze afname is een gevolg van zowel een negatieve operationele – als investeringskasstroom.

Het saldo van de operationele kasstroom is € 49,8 miljoen negatief (in 2020: € 31,4 miljoen positief) en wordt voornamelijk veroorzaakt door de herstructurering van een aantal leningen waardoor eenmalig een renteaankoop van € 79 miljoen heeft plaats gevonden. Per saldo zijn renteuitgaven daarom € 75 miljoen hoger ten opzicht van 2020. Daarnaast is er in 2021 voor de eerste keer € 9,4 miljoen vennootschapsbelasting betaald en daarmee komt Stadgenoot in een betalende positie terecht. De overige bedrijfsuitgaven zijn met name toegenomen door een wijziging van de posten uitzendkrachten en overige personeelslasten van personeelsuitgaven.

Het saldo van ingaande kasstromen is met € 9,3 miljoen toegenomen. Eind 2020 zijn er nieuwe woningen (sociaal- en middensegment) uit nieuwbouwprojecten zoals Oostenburg en Sloodorp in exploitatie genomen. Hierdoor zijn de huurontvangsten met € 5,8 miljoen en de vergoedingen met € 2,4 miljoen ten opzicht van 2020 gestegen.

Het saldo van de investeringskasstroom is € 25,7 miljoen negatief, (in 2020: 14,5 miljoen negatief), er is meer geïnvesteerd in 2021. De desinvesteringen zijn € 84,1 miljoen (in 2020: 89,7 miljoen) Door de toenemende verkoopprijzen en het hoger aantal verkochte woningen in de woningmarkt, is de verkoop uit bestaand bezit ten opzichte van vorig jaar met € 11,7 miljoen toegenomen.

Vanuit nieuwbouw is een kasstroom van € 41 miljoen gerealiseerd, met name door projecten Sloodorp en Oostenburg (kavel 2 en kavel 8).

In 2021 is in totaal € 110 miljoen geïnvesteerd (t.o.v. 2020 + € 5,6 miljoen). Ten opzichte van 2020 is met name meer geïnvesteerd in de bestaande voorraad woningen via vastgoedverbetering projecten zoals: Holendrecht, Blomwijckepad en Bosleeuw. Bij het nieuwbouwprojecten waren de investeringen in o.a. Oostenburg, Bakema, IJburg, Sloodorp en OKU house.

De negatieve investeringskasstroom worden deels gefinancierd door nieuwe leningen ter waarde van € 18,7 miljoen. Anderzijds door de kortlopende kasgeld en rekening-courant faciliteiten die Stadgenoot tot haar beschikking heeft.

Geconsolideerd overzicht totaalresultaat 2021

In duizenden euro's

	2021	2020
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de toegelaten instelling	1.245.627	539.301
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	0	0
Totaalresultaat van de toegelaten instelling	1.245.627	539.301

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021

Algemeen

Woningcorporatie Stadgenoot is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling’ op het gebied van de volkshuisvesting. Zij is actief in Noord-Holland, met name in Metropoolregio Amsterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Sarphatistraat 410 te Amsterdam. De Stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder dossiernummer 33011078. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Groepsverhoudingen

Stichting Stadgenoot staat aan het hoofd van de Houdstermaatschappij Stadgenoot BV. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening gesproken wordt over Stadgenoot wordt hiermee bedoeld Stichting Stadgenoot en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Stichting Stadgenoot en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Samenwerkingsverbanden (joint ventures) worden niet meegeconsolideerd.

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.

De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn:

- Houdstermaatschappij Stadgenoot BV met dochters:
 - Stadgenoot Vastgoed BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling I BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling II BV
 - Polderweg Ontwikkeling BV
 - Stadgenoot Projecten BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling BV
 - Stadgenoot Participaties BV
 - Stadgenoot Diensten BV
 - Stadgenoot Energie BV
 - Amsterdamse Compagnie NV

Allen gezeteld in Amsterdam.

Intercompany transacties, intercompany winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Afrondingen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

Stelselwijziging

Wijziging Rtiv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Vanaf verslagjaar 2021 is RJ 645 op een aantal onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen zijn in de jaarrekening 2021 van Stadgenoot. De wijzigingen hebben betrekking op de grondslagen 'vastgoed in

ontwikkeling voor de eigen exploitatie' en de 'voorziening onrendabele investeringen'. De essentie van de wijziging ligt in de splitsing tussen investeringen in nieuwbouw en investeringen in bestaand bezit. De post 'vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie' bevat vanaf boekjaar 2021 uitsluitend investeringen in nieuwbouw of sloop/nieuwbouw. Investeringen in bestaand bezit, waaronder ook grootschalige renovatieprojecten, worden gerubriceerd onder de post 'vastgoed in exploitatie' als 'uitgaven na eerste verwerking'. De stelselwijziging heeft geen resultaat effect. In de jaarrekening 2020 had de post 'vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie' voor circa € 2,0 miljoen betrekking op investeringen in bestaand bezit. Binnen het eigen vermogen is hiermee de herwaarderingsreserve ultimo 2020 circa € 2,0 miljoen te hoog. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast. In de herwaarderingsreserve ultimo 2021 is dit bedrag meegenomen.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende 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 van Stadgenoot 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, mutatie-

graad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

- **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en bestemd voor de verkoop:** bij bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening 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 de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. 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 voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- **Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden** (*specifiek: 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, onderhoudsvoorziening (indien relevant) alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

- **Derivaten niet in hedge relatie:** aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de waardering van financiële instrumenten. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de te hanteren rentecurve in bepaling van de reële waarde van het desbetreffende financiële instrument.
- **Marktwaarde van de leningen:** aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de waardering van financiële instrumenten. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de te hanteren rentecurve in bepaling van de reële waarde van het desbetreffende financiële instrument.

DAEB / Niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. De verdeelsleutel is gebaseerd op het begrootte aantal FTE's en begrootte kosten per activiteit.
- Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen com-

mercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Continuïteit

De coronapandemie heeft ook in het jaar 2021 voor een wereldwijze crisissituatie gezorgd. Hoewel het er nu op lijkt dat het einde hiervan nabij is, zullen de gevolgen van de pandemie ook de komende jaren nog merkbaar zijn.

Echter, zoals ook blijkt uit de financiële uitkomsten in het afgelopen jaar én in het meerjarenplan is Stadgenoot een financieel solide bedrijf, waarbij de volkshuisvestelijke ambities zijn afgestemd op de financiële mogelijkheden (en beperkingen). De basis wordt gevormd door de inkomsten uit het verhuren van sociale huurwoningen. Zoals reeds bleek bij de vorige crisis (kredietcrisis) is de huuromzet wat betreft de sociale huurwoningen niet erg gevoelig voor economische teruggang. Ook nu, tijdens de coronapandemie, blijken de financiële consequenties niet groot. Omdat wonen een primaire levensbehoefte is hebben de huurstromen van de sociale huurwoningen een grote mate van zekerheid. De huuromzet is naar verwachting dan ook in de toekomst vrij zeker.

De huuromzet van het bedrijfsmatig onroerend goed is meer conjunctuurgevoelig, waarbij de verwachting is dat in dit segment de gevolgen van de pandemie merkbaar zullen blijven. Echter gezien de geringe omvang hiervan is dit niet direct bepalend voor de continuïteit van de organisatie.

In het kader van de continuïteit is het van belang om de verwachtingen en de daarbij behorende risico's en kansen in ogenschouw te nemen. De verhuurderheffing die grote invloed heeft op de kasstroom wordt vanaf 2023 afgeschaft. Dit biedt meer ruimte voor toekomstige volkshuisvestelijke opgaven.

Daartegenover staat dat de ingaande kasstromen van Stadgenoot impact zullen ondervinden van het betaalbaarheidsvraagstuk en het inflatievolgend huurbeleid niet meer is gegarandeerd. Deze impact is echter niet dusdanig dat de continuïteit in het geding

komt. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit. Om deze reden zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

Ondanks de sterke verlaging van de verhuurderheffing zal, als gevolg van de hogere volkshuisvestelijke opgave, Stadgenoot in de toekomst ingewikkelde vraagstukken tegenkomen en keuzes moeten maken. Bijvoorbeeld ten aanzien van de noodzakelijke investeringen in woningverbetering, (onrendabele) verduurzaming en de sterk stijgende onderhoudsopgave kan Stadgenoot de komende jaren de ambities niet geheel waarmaken vanwege de noodzaak de financiële ratio's op orde te houden. Ook de financiële mogelijkheden van de investeringen in nieuwbouw zijn niet groot genoeg om aan de vraag naar woningen in Amsterdam te voldoen. Ook hier zullen keuzes moeten worden gemaakt. Echter ook hier betreft het keuzes en geen actuele verplichtingen, zodat de financiële continuïteit niet in het geding is.

De continuïteit van de bedrijfsvoering is gewaarborgd. De afgelopen periode is sterk geïnvesteerd in de geautomatiseerde informatievoorziening, cybersecurity en de standaardisering van de processen om ook de komende jaren onze verantwoordelijkheden te kunnen dragen. Dit proces is nog niet afgerond, ook de komende jaren zal sprake zijn van continue verbetering en intensivering van de digitalisering.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de financiële ontwikkelingen, het beleid en de ratio's van Stadgenoot wordt verwezen naar het volkshuisvestelijk verslag, in het bijzonder hoofdstuk 2.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

ALGEMEEN

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, BW2 titel 9 en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Tevens is de Handleiding van de Functionele Indeling 2021 gehanteerd voor bepaling van de functionele winst- en verliesrekening. Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. 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.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Er heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden, zie toelichting in voorgaande paragraaf.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie en/of met haar verbonden partijen 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 definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden en is gekoppeld aan het investeringsbesluit.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de toelichting van de balans.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalifi-

ceren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht, dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Stadgenoot verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of vastgoed beleggingen.

Onroerende zaken in exploitatie

De algemene uitgangspunten van Vastgoedbeleggingen (zie voorgaande paragraaf) zijn ook van toepassing op onroerende zaken in exploitatie, tenzij in deze paragraaf anders is vermeld.

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. De initiële classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB heeft per 1 januari 2017 plaats gevonden op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel.

Het DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen en parkeerplaatsen met een gereguleerd huurcontract en het zorgvastgoed (woningen).

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt. Ook maatschappelijk vastgoed is in lijn met het scheidingsvoorstel als niet-DAEB geclassificeerd. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd is 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.

Indien een DAEB-woning na mutatie verhuurd wordt boven de geliberaliseerde huurgrens wordt de woning bij aanvang van het nieuwe huurcontract overgeheveld/geclassificeerd als niet-DAEB. Dit geldt ook voor woningen in niet-DAEB welke na mutatie onder de geliberaliseerde huurgrens verhuurd worden. Bij transformatie van bedrijfsonroerend goed naar woningen geldt hetzelfde uitgangspunt. De mutaties tussen de daeb en niet daeb tak worden intern verwerkt als een reguliere verkoop. Waarbij de verkoopwaarde gelijk is aan de leegwaarde van de eenheid.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2021, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of – vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd,

waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Woningen met 144 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgepond worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters vanuit het handboek modelmatig waarderen.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het overige 2/3e deel van het woon- en parkeervastgoed wordt intern gewaardeerd. Uitkomsten van deze interne waardering worden getoetst aan uitkomsten en ontwikkelingen in het 1/3e getaxeerde deel. Voor het 2/3 deel van het BOG/MOG wordt door de taxateurs een hertaxatie uitgevoerd.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stadgenoot en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte

moment van (huurders)mutatie. De streefhuur van alle woningen in de DAEB-tak is gemaximeerd op de liberalisatiegrens.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De onderhoudslasten zijn bepaald op basis van de nieuwe definities inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud zoals gepubliceerd op 4 juli 2019 door het ministerie van Binnenlandse Zaken en de Autoriteit Woningcorporaties.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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 het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening.

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 artikel 15.

Stadgenoot 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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (R) 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognostiseerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post ‘overige waardeveranderingen’.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en/of niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘overige waardeveranderingen’.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt de overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Grondposities

Ingenomen grondposities worden gewaardeerd tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Voorts wordt rente toegerekend, tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Op het moment dat de grondposities in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar Vastgoed in ontwikkeling / onderhanden projecten / onderhanden werk. Waardevermeerdering van de grondposities als gevolg van een herwaardering worden via de V&W in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De waardevermeerdering wordt echter in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover deze een terugneming is van een waardevermindering van een grondpositie die voorheen als last was verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De terugneming van een waardevermindering in de winst-en-verliesrekening is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord. Als de grondposities een duurzame waardevermindering ondergaan en de opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Materiële vaste activa

(On-)roerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie (eigen gebruik) worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur afgeschreven. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op

materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afgstoting.

De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd, er wordt geen rekening gehouden met restwaarde:

- Casco : 50 jaar
- Installaties : 10-20 jaar
- Overige roerende zaken (o.a. automatisering) : 5-10 jaar

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daar bij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energie-neutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwuutgaven 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

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen (terminologie R], in woningwet wordt term verbonden onderneming gebruikt) waarin invloed

van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stadgenoot in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen, ten grote van dit negatieve eigen vermogen. De voorziening wordt eerst in mindering gebracht op een eventuele vordering op deze deelneming.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening. De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt géén latentie gevormd. Voor de verwerking van de latente belastingen in de jaarrekening heeft Aedes een handreiking opgesteld. Deze handreiking wordt door Stadgenoot gevolgd. Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekenings-mogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures binnen de fiscale eenheid, tenzij de stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de nettorente. Als disconteringsvoet voor de contant making is de gewogen gemiddelde rente van de leningen-portefeuille ad 3,2% (2020: 3,72%) genomen vermindert met 25,8% vennootschapsbelastingdruk.

Op grond van RJ bepaling 272.607 dienen latenties gesaldeerd te worden. In 2021 komt geen van de latenties in aanmerking voor saldering.

Effecten en leningen

Leningen u/g

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Stadgenoot op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Stadgenoot de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening. Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een eventueel bijzonder waardevermindering-verlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten alsmede de toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten alsmede toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van het vastgoed.

Overige voorraden

Waardering van voorraden grond- en hulpstoffen ten behoeve van klachtenonderhoud vindt plaats tegen vaste verrekenprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid gebaseerd op verwachte lagere opbrengstwaarde.

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.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kasgelden en rekeningcourantkrediet onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Herwaarderingsreserve

Voor de niet-gerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden. Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met

cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen). De balans is vóór resultaatbestemming en de herwaarderingsreserve wordt gevormd uit de overige reserves.

Wettelijke reserve

De wettelijke reserves worden aangehouden voor niet uit te keren herwaarderingen van vastgoedbeleggingen die binnen de groep zijn overgedragen en ingehouden winsten bij deelnemingen.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichting vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen. Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en/of niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘overige waardeveranderingen’.

Voorziening pensioenen

Zie de grondslag Personeelsbeloningen voor de verwerking van pensioenregelingen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft betrekking op het belastingeffect van de tijdelijke belastbare verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de netto rente wordt toegepast.

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijf kansen en leeftijden.

Overige voorzieningen

Overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Schulden

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na 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 voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden bij de eerste verwerking verwerkt tegen reële waarde. Jaarlijks wordt over de verstrekte waarborgsom rente bijgeschreven.

Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de Groep ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

Financiële instrumenten omvatten aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (financiële derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en financiële derivaten. Sinds 2010 zijn geen nieuwe financiële derivaten posities afgesloten.

Stadgenoot maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Stadgenoot blootstelt aan markt-, rente- en kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Stadgenoot zet afgeleide financiële instrumenten in, waaronder interest rate swaps, om risico’s te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de omvang waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het belang voor de krediet- of marktrisico’s. Stadgenoot heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken, dit is uitgewerkt in het Treasury- en Beleggingsstatuut.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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 (en 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 als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van financiële derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico’s niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico’s van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden financiële derivaten worden, in overeenstemming met de waardeeringsgrondslag voor financiële derivaten waarop geen hedge-accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (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, 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.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op geamortiseerde 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, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien hedge-accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. 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, 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, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat 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, wordt de cumulatieve winst

of het cumulatieve 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, wordt ook de hedge-accounting beëindigd. De vervolgwaaarding van het financiële instrument is dan tegen geamortiseerde kostprijs of lagere reële waarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

Stadgenoot documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge, respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Afgeleide instrumenten (die niet in een hedge-relatie zijn opgenomen) worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of lagere reële waarde.

Stadgenoot 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. Stadgenoot 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 kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reëel waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de

periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De volgende financiële risico's zijn relevant voor Stadgenoot:

Kredietrisico

Stadgenoot loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten. In het Treasury-en Beleggingsstatuut is het beleid omtrent de liquide middelen opgesteld. Het maximale kredietrisico dat Stadgenoot loopt bedraagt € 74,6 miljoen (zijnde vorderingen op deelnemingen en overige vorderingen, leningen u/g, liquide middelen en huurdebiteuren). De vorderingen van Stadgenoot uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 4,3 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders en is voor € 1,2 miljoen voorzien. De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal (lang- en kortlopend) € 0,4 miljoen en hebben betrekking op meerdere deelnemingen, zoals toegelicht onder punt 4. De overige vorderingen bedragen € 0,1 miljoen, leningen u/g € 0,5 miljoen en liquide middelen € 70,5 miljoen. Daarnaast loopt Stadgenoot risico over de positieve waarde van niet in de balans opgenomen afgeleide instrumenten ad € 2,3 miljoen (2020: € 3,1 miljoen).

Renterisico en kasstroomrisico

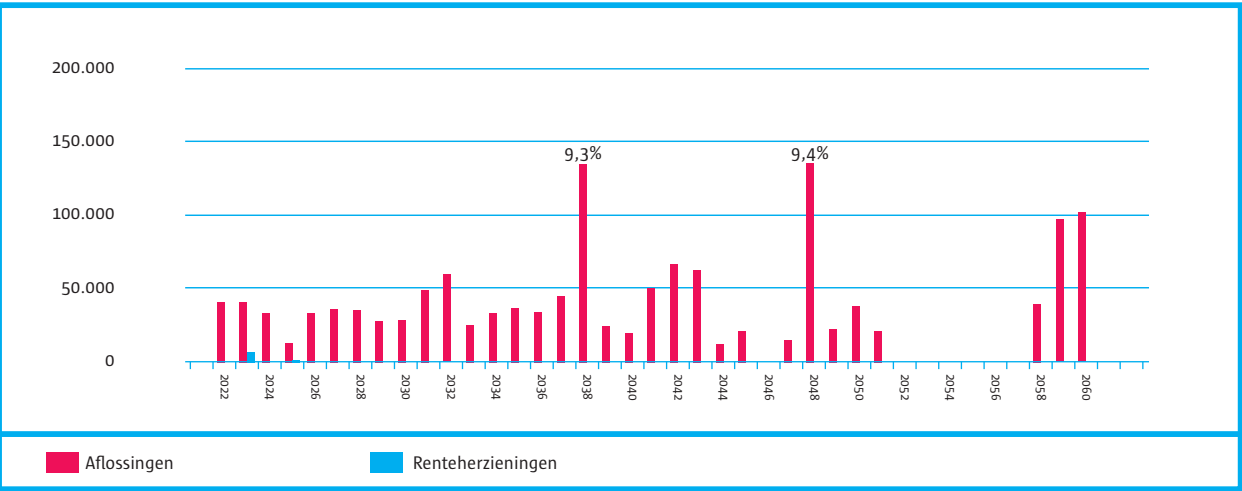
Stadgenoot loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stadgenoot risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stadgenoot risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Stadgenoot financiële derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Stadgenoot loopt risico over financiële derivaten die niet onder hedge-accounting methodiek verwerkt kunnen worden. Dit risico wordt beheerst door de waardemutatie jaarlijks in de verlies en winst rekening te verwerken waardoor een balansvoor-

ziening wordt opgebouwd. Het renterisico van de variabel rentende leningen (waarvan € 222,5 miljoen aan op Euribor gebaseerde leningen en een extendible lening ad € 18,2 miljoen) zo geheten roll-over leningen) is afgedekt met financiële derivaten (totaal € 240,7 miljoen). Het rente- en looptijdenbeleid van Stadgenoot is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restanthsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met;
- de restanthsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met financiële derivaten.

Op 31 december 2021 is, op basis van de huidige leningportefeuille inclusief de financiële derivaten, in 2038 en 2048 het rente en kastroombisico over de volledige looptijd gezien het hoogste. Het blijft met 9,3%, respectievelijk 9,4% wel ruimschoots onder de norm.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:



De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen 12,45. Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de waarde van leningen met € 260,3 miljoen daalt. Omdat leningen tegen nominale waarde in de jaarrekening worden opgenomen heeft dit geen consequenties voor de renterisicopositie van Stadgenoot.

Valutarisico

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

Beleggingsrisico

Stadgenoot heeft geen beleggingen en loopt derhalve geen beleggingsrisico

Liquiditeitsrisico

Stadgenoot bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeits-begrotingen. Het management ziet erop toe dat voor Stadgenoot steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningsconvenanten te blijven.

Concentratie liquiditeitsrisico

Stadgenoot zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. Door de gewijzigde markt-omstandigheden na de kredietcrisis is de positie van de sectorbanken dominanter in onze sector geworden. Ook hebben beleggers corporatieleningen afgestoten die grotendeels door NWB en BNG zijn overgenomen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Financier	Restant hoofdsom (in € x 1.000)	% totaal
BNG	676	47%
NWB	643	45%
Overig	113	8%
Totaal	1.433	100%

Mitigerende maatregelen

Stadgenoot ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 2 maanden 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.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het 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 ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra ze voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- Vastgoedbeleggingen zijnde niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- Vastgoedbeleggingen zijnde DAEB vastgoed in exploitatie;
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- Afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper;
- De voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat Stadgenoot feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen;
- Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Stadgenoot zullen toevloeien;
- De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.
- De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering.

Opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Stadgenoot zullen toevloeien;
- Op betrouwbare wijze kan de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht worden bepaald;
- De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

Projectopbrengsten en projectkosten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop gedeïnvesteerd op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten van de reeds verkochte woningen verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald (het moment van levering), vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

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.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

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 de toegelaten instelling. 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

Onder deze post worden bijdragen of subsidies (niet zijnde investeringssubsidies) verantwoord van (lokale) overheden.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor beheeractiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de RTIV (handboek marktwaardering).

Onder ‘Lasten verhuur en beheeractiviteiten’ vallen de lasten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het betreft de (veelal personeels) kosten van vastgoedsturing (inclusief huur- en onderhoudsbeleid) en vastgoedbeheer (inclusief verhuur en aansturing onderhoud). De werkzaamheden zijn opgesplitst in financieel / administratieve beheeractiviteiten (gericht op verhuuractiviteiten) en technische beheeractiviteiten (aansturing en toezicht op onderhoud). Technisch beheer zal hierbij onder onderhoud verantwoord blijven en financieel / administratief onder (verhuur en) beheer. De lasten (verhuur en) beheeractiviteiten moeten in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend aan individuele vastgoedobjecten. Een en ander zal afhankelijk zijn van de specifieke activiteiten van de corporatie.

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 organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de RTIV (handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie ‘Lasten onderhoudsactiviteiten’ wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen ge-

baseerd op conceptuele kaders en is getracht zo veel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie ‘verbetering’ zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud. De ‘Lasten onderhoudsactiviteiten’ bestaan uit directe en indirecte onderhoudsuitgaven. De directe onderhoudsuitgaven in exploitatie omvatten alleen de betaalde of toekomstige betalingen voor materiaal en de manuren die het kost om het onderhoud daadwerkelijk uit te voeren, rekening houdend met gangbare toerekeningen in een bedrijf.

De indirecte onderhoudsuitgaven omvatten de uitgaven voor technisch beheer. Deze dienen afzonderlijk te worden bepaald. Dit is verder aan de orde geweest bij de uitwerking voor technisch en financieel/administratief beheer (Lasten verhuur en beheeractiviteiten). De uitwerking beoogt geen effect te hebben op een bedrijfseconomische afweging voor in- of uitbesteden. Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. 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, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. 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 wettelijke vereisten.

De bijdragen aan VVE's ten behoeve van onderhoud en de onderhoudsvoorziening worden direct ten laste gebracht van de planmatig onderhoudslasten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten. 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 als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten en de lasten onderhanden projecten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De 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).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toegepaste kostenverdeelstaat volgt de methodiek uit de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2021). De toerekening van de indirecte kosten aan de verschillende 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, automatiseringskosten en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling en al dan niet voorgescreven in de Handleiding, dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- De directe kosten worden rechtstreeks vanuit het grootboek één op één toegewezen aan gerelateerde activiteiten;
- De indirecte kosten (ofwel algemene kosten als bijvoorbeeld uren van indirect personeel (staf)) worden niet rechtstreeks, maar via voor gedefinieerde verdeelsleutels (zoals bijvoorbeeld FTE's en gewogen personeelslasten) toegerekend c.q. verbijzonderd aan activiteiten.

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, 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 de toegelaten instelling.

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

Voor de pensioenen is Stadgenoot aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De aansluiting bij SPW is verplicht gesteld door middel van een verplichtstelling als bedoeld in artikel 2 van de Wet verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds 2000. De verplichtstelling geldt voor werkgevers en werknemers in de branche woningcorporaties. De aangesloten werkgever is voor de bij hem in dienst zijnde deelnemer premie verschuldigd aan SPW. Het bestuur van het SPW stelt

de premie vast. De werkgever is verplicht de premie in maandelijkse termijnen aan SPW af te dragen. De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling op middelloon. De belangrijkste kenmerken zijn:

- Pensioen
- Ouderdom en nabestaanden Regeling

Regeling
Middelloonregeling.

Toetredingsleeftijd
Geen minimumleeftijd.

Pensioenrichtleeftijd
De leeftijd van 68 jaar; door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.

Pensioengrondslag
Het tot een jaarloon herleide vaste maandinkomen per 1 januari inclusief vakantietoeslag, in 2021 gemaximeerd op € 112.189 en verminderd met de franchise. In 2020 was dit € 110.111.

Franchise
De franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2021 was de franchise € 15.583. In 2020 was dit € 15.178.

Pensioenopbouwpercentage
Het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2020 als in 2021 1,875% per deelnemingsjaar voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen. Het wezenpensioen is 20% van het te bereiken partnerpensioen.

De pensioenlasten zijn toegerekend aan de jaren waarop ze betrekking hebben en ze zijn in de winst-en-verliesrekening verantwoord. De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aange-toond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend als gevolg van de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding.

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, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de

posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en vastgoed in exploitatie. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Andere 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 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 schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) 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 vervaar-

diging, 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 en 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, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, 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 boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel 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 verrekening mogelijkheden 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 de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van 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 tijdelijke verschil.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling 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 nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. 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 vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, de wijzigingen in de kortgeld-mutaties bestaat uit kasgeld, bankkrediet en waarborg-sommen.

De ingaande kasstroom van de operationele activi-teiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfs-ontvangsten. Ook de rente ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen.

De uitgaande kasstroom van de operationele activi-teiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (rente op lening- en derivatenportefeuille en borgstellings-vergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurder-heffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kas-stromen betreffende materiële vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoop-ontvangsten bestaand bezit opgenomen. Als aparte ingaande kasstroom zijn de ontvangsten van de verkoop van nieuwbouw projecten, alsook de verkoop-ontvangsten van grond verantwoord.

De materiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuw-bouw huur, uitgaven woningverbetering en uitgaven nieuwbouw koop. Ook de aankoop van woongelegen-heden, aankoop van grond, uitgaven aan ICT, IM en inventaris (investerings overig) en de externe kosten bij verkoop zijn hier opgenomen. Deze laatste bestaat uit de woning gebonden- en complexmatige verkoop-kosten.

Onder de financiële vaste activa worden de inkomende en uitgaande kasstromen verantwoord van verbonden ondernemingen, kasstromen tussen groepsmaatschap-pijen worden geëlimineerd.

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactivi-teiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom van leningen WSW geborgd en niet door WSW geborgd.

Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans

In duizenden euro's

	2021	2021	2020	2020
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Vastgoedbeleggingen				
1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie				
Stand per 1 januari:				
Aanschafprijs	1.798.032	466.966	1.703.920	454.058
Cumulatieve waardeveranderingen	4.439.475	346.246	4.005.226	280.809
Marktwaarde	6.237.507	813.212	5.709.146	734.867
Mutaties in het boekjaar:				
Investerings in vastgoed in exploitatie				
(uitgaven na eerste waardering)	39.091	5.364	34.334	2.093
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	47.763	0	64.505	16.710
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-19.581	-6.181	-12.929	-6.521
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	-668	-3.279	-23
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0	0	0
Consolidatie Amsterdamse Compagnie NV	0	0	0	0
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	336	-336	3.360	-3.360
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-9.608	9.608	-10.584	10.584
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	1.064.850	105.980	452.954	58.862
Saldo	1.122.851	113.767	528.361	78.345
Stand per 31 december:				
Aanschafprijs	1.879.108	468.997	1.798.032	466.966
Cumulatieve waardeveranderingen	5.481.250	457.982	4.439.475	346.246
Marktwaarde	7.360.358	926.979	6.237.507	813.212

Waarde onroerendezaakbelasting

De onroerende zaken in exploitatie zijn in het kader van de onroerendzaakbelasting (prijspeil 1-1-2020) gewaardeerd op € 9,56 miljard.

Marktwaarde

Stadgenoot hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%
Loonstijging	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%
Leegwaardestijging binnen de ring	7,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Leegwaardestijging buiten de ring	9,0%	4,0%	2,0%	2,0%
Huurderving als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Verkoopkosten bij uitponden als percentage van de leegwaarde	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
– Zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%
– Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Instandhoudingsonderhoud per VHE				
– Eengezinswoningen	Conform VEX-normen van Koeter			
– Meergezinswoningen				
– Studenteneenheid				
– Zorgeenheid				
Beheerkosten per VHE per jaar				
– Eengezinswoningen	€ 467	€ 477	€ 487	€ 499
– Meergezinswoningen	€ 459	€ 469	€ 479	€ 490
– Studenteneenheid	€ 432	€ 442	€ 451	€ 461
– Zorgeenheid	€ 423	€ 432	€ 441	€ 452
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief OZB die is gebaseerd io de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt als percentage van de WOZ waarde)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%
Gemiddelde Mutatiekans		5,70%		
Gemiddelde Disconteringsvoet		5,40%		

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast. Indien de woning een maximale huur heeft die lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%
Instandhoudingsonderhoud		€ 6,00 per m² BVO per jaar		
Mutatieonderhoud		€ 10,10 per m² BVO per jaar		
Marketing		14% van de markthuur per jaar		
Beheerkosten bedrijfsmatig onroerend goed		3% van de markthuur per jaar		
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed		2% van de markthuur per jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief OZB die is gebaseerd io de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt als percentage van de WOZ waarde)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Gemiddelde disconteringsvoet		6,50%		
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.				
Parameters parkeergelegenheid				
	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%
Instandhoudingsonderhoud				
– Parkeerplaats	€ 56	€ 57	€ 58	€ 59
– Garagebox	€ 187	€ 190	€ 194	€ 198
Beheerkosten				
– Parkeerplaats	€ 29	€ 30	€ 30	€ 31
– Garagebox	€ 40	€ 41	€ 41	€ 42
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief OZB die is gebaseerd io de gemeentelijke tarieven, uitgeddruk als percentage van de WOZ waarde)		0,22%		
Gemiddelde mutatiekans		5,00%		
Gemiddelde Disconteringsvoet		6,30%		

Toepassing vrijheidsgraden

Stadgenoot hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De hieronder beschreven vrijheidsgraden zijn toegepast:

Markthuur

Op basis van de in de loop der jaren opgedane ervaring met het verhuren van vrijesectorwoningen is door de corporaties in de metropoolregio Amsterdam in samenspraak met de taxateurs een markthuurtabel opgesteld welke beter aansluit op de werkelijk verrichtte huurtransacties dan hetgeen er in het waarderingshandboek is beschreven. Deze tabel wordt jaarlijks herzien op basis van de tot stand gekomen eigen verhuringen en die van collega corporaties in de regio van de niet-DAEB woningen.

Markthuurstijging na 2020

Voor de markt huurstijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants. Langjarige inflatie wordt als uitgangspunt genomen m.u.v. jaar 1.

Exit yield

In beginsel is de berekende exit yield uitgangspunt. Bij uitzondering kan in overleg met de taxateur hiervan beargumenteerd afgeweken worden.

Leegwaarde

In beginsel wordt de leegwaarde bepaald met behulp van gespecialiseerde software waarbij ons eigen vastgoed naar vast-goedtype en woninggrootte op buurt- en kwaliteitsniveau aan de hand van werkelijke transacties van soortgelijk vastgoed van een leegwaarde wordt voorzien.

Leegwaardestijging

Voor de leegwaardestijging voor de toekomstige jaren hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants.

Disconteringsvoet

De systematiek waar mee de disconteringsvoet voor woningen wordt bepaald is volledig geprogrammeerd in de taxatiesoftware en is tot stand gekomen in nauw overleg met een aantal collega corporaties en taxateurs. Wij hanteren een disconteringsvoet die bestaat uit:

- 1. Basis disconteringsvoet van 4,8%;
- 2. Vaste opslagen die samenhangen met het vastgoed: de locatie, het type vastgoed, de bouwjaarklasse, de omvang van het complex en de duurzaamheidsscore variërend tussen de 0% en 2,5%
- 3. Dynamische opslagen die samenhangen met de huidige wijze van verhuur: de mutatiekans, de verhouding tussen de contracthuur en de mutatiehuur bij een doorexplotatiescenario en de verhouding tussen de huur en de leegwaarde bij een uitpondscenario. Variërend voor een doorexplotatievariant tussen de -0,5% en 0,5% en bij de uitpondvariant tussen de 0,35% en 1,2%
- 4. Daarnaast kan nog een specifieke markt op- of afslag worden toegepast. Deze wordt gebruikt wanneer er via de disconteringsvoet nog specifieke risico's in de waarde moeten worden doorberekend die niet in de kasstromen tot uiting komen.

Een van de taxateurs, Colliers, heeft in voorkomende gevallen afgeweken van de hierboven beschreven systematiek. Zij gaan er van uit dat bij een huur/leegwaarde verhouding kleiner dan 3,2% altijd sprake is van een uitpond waardering. Om dit te bereiken hebben zij de disconteringsvoet van de uitpondvariant verlaagd, of de disconteringsvoet van de doorexplotatievariant verhoogd met een percentage dat benodigd is om de uitpondwaardering de hoogste waarde te laten opleveren.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiekans wordt in samenspraak met de taxateur op basis van historische cijfers en verwachtingen voor de toekomst bepaald. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Onderhoud

Wij hanteren de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter, waarin verschillende woningtypes worden onderscheiden. Deze zogenaamde VTW-norm wordt bij onzelfstandige eenheden op 50% van de VTW-norm ingerekend. Op basis van woninggrootte wordt een op- en afslagsystematiek gehanteerd, zoals deze in de best practice van het gezamenlijke marktwaarde overleg Noordelijke Randstad is bepaald.

Technische splitsingskosten

Splitsingskosten zijn relevant in het uitpondscenario. Deze kosten dienen gemaakt te worden voordat verkocht wordt en dienen derhalve bij t=0 te worden opgenomen. Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.

Bijzondere omstandigheden

Dit betreft beklemmingsafspraken met de gemeente ten aanzien van huurverhoging en/of verkoop, die ook van kracht zijn voor een potentiële koper. De taxateur kan dan het effect van de beklemmingen meenemen bij de waardering.

Erfpacht

Als uitgangspunt is gehanteerd dat de meest gerede kopende partij een marktpartij is en geen corporatie. Zij kunnen het bezit niet onder de erfpacht-voorwaarden van woningcorporaties uitponden. Ook oversluiten van een erfpachtcontract aan het einde van de looptijd kunnen zij niet voor de gunstige corporatievoorwaarden. In de waardering van het bezit waarop erfpacht van toepassing is, is daarom rekening gehouden met het feit dat voordat de transactie tot stand kan komen de erfpacht moet zijn afgekocht naar marktconforme voorwaarden. Hiertoe is een harde afslag op de waardering ingerekend. Deze systematiek is volledig met taxateurs en accountants afgestemd en in de taxatiesoftware geprogrammeerd.

Beleidswaarde

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning, totaal DAEB en niet DAEB, teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2021	2020
• Disconteringsvoet	5,4%	5,4%
• Streefhuur per maand	€ 681	€ 677
• Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.856	€ 2.786

Bij de streefhuur houden we voor de beleidswaarde rekening met een maximale streefhuur in de DAEB-portefeuille van de liberalisatiegrens. Deze maximering van de streefhuur wordt softwarematig berekend.

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de uitgangspunten beleidswaarde x € 1000
Disconteringsvoet	0,5% punt hoger	-405.678
Streefhuur	per maand € 25 lager	-234.966
Lasten onderhoud en beheer	per jaar € 100 hoger	-123.048

De uitgevoerde sensitiviteitsanalyse geeft aan dat ook met de eventueel gewijzigde uitgangspunten de uitkomst van de beleidswaarde voldoende is om aan de kengetallen solvabiliteit en loan to value te blijven voldoen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 5.983 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 4.845 miljoen) op grond van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De hoogte van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stadgenoot. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van de woningen in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, die voortvloeit uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Stadgenoot heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het totale bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit (afslag) en bedraagt circa € 4.777 miljoen (2020: € 3.932 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

in € x 1.000	2021	2020
Marktwaarde verhuurde staat geconsolideerd	8.287.337	7.044.707
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	819.973	351.651
Betaalbaarheid (huren)	-4.436.444	-3.577.692
Kwaliteit (onderhoud)	-535.008	-456.983
Beheer (beheerkosten)	-325.267	-249.011
	-4.476.746	-3.932.036
Beleidswaarde	3.810.591	3.113.464

Dit impliceert dat circa 56% ¹ (2020: 56%) van de totale waarde niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit zijn de marktwaarde en de beleidswaarde aan fluctuaties onderhevig.

¹) Betreft totale afslag om te komen tot de beleidswaarde gedeeld door de marktwaarde.

2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
	Stand per 1 januari 2021:		
	Aanschafprijs	83.626	
	Cumulatieve waardeverminderingen	-7.028	
			76.598
	Boekwaarde	76.598	
	Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	0	
	Boekwaarde onder aftrek van voorziening		76.598
	Mutaties 2021:		
	Investeringen	46.867	
	Verrekening met voorziening onrendabele investeringen	-7.798	
	Reclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-13.084	
	Inbrengwaarde vanuit niet-DAEB in exploitatie	668	
	Afwaardering inbrengwaarde	-668	
	Inbrengwaarde vanuit DAEB in exploitatie	0	
	Oplevering naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	
	Oplevering naar DAEB vastgoed in exploitatie	-47.763	
	Overboeking afwaardering naar activa in exploitatie	0	
	Saldo		-21.778
	Stand per 31 december 2021:		
	Aanschafprijs	69.646	
	Cumulatieve waardeverminderingen	-14.826	
	Boekwaarde		54.820
	Onroerende zaken in ontwikkeling	64.237	
	Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-9.417	
	Boekwaarde onder aftrek van voorziening		54.820

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 1,9 miljoen (2020: € 3,3 miljoen) aan bouwrente geactiveerd.
Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,00% (2020: 3,86%).

Voor het project Slootdorp fase 2 zijn begin 2021 de 61 eengezinswoningen omgezet van huur naar koop. De koopwoningen zijn volledig verkocht en opgeleverd in 2021. Het saldo wat toeziet op het koopdeel bedraagt 812.575 euro en is opgenomen onder de post vorderingen.

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Materiële vaste activa				
3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie				
Stand 1 januari 2021:				
Verkrijgingsprijzen	41.002	1.438	13.106	55.546
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-9.953	-353	-6.344	-16.650
Boekwaarde	31.049	1.085	6.762	38.896
Mutaties 2021:				
Investerings	973	0	1.235	2.208
Desinvesteringen (verkrijgingsprijs)	-32	0	-1.042	-1.074
Bijzondere waardeverminderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-1.118	-96	-2.095	-3.309
Desinvesteringen (afschrijvingen)	32	0	1.042	1.074
Saldo	-145	-96	-860	-1.101
Stand per 31 december 2021:				
Verkrijgingsprijzen	41.920	1.438	12.139	55.497
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-11.015	-449	-6.237	-17.701
Boekwaarde	30.905	989	5.902	37.796

De WOZ waarde van het kantoorpand Sarphatistraat 410 (en 430) voor het belastingjaar 2020 is: € 7,2 miljoen. Over 2021 is nog geen WOZ waarde ontvangen.

	Andere deelnemingen	waarin wordt deelgenomen	Overige vorderingen	Totaal
4 Financiële vaste activa				
4 Deelnemingen, vorderingen op maatschappijen en overige vorderingen waarin wordt deelgenomen				
Stand per 1 januari 2021:	85.439	450	95.370	181.259
Mutaties 2021:				
Investerings/verstrekkingen	0	0	-1	-1
Desinvesteringen/aflossingen	-141	-100	-3.791	-4.032
Aandeel in resultaat deelnemingen	1.669	0	0	1.669
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0	0
Stand per 31 december 2021	86.967	350	91.578	178.895

	2021	2020
Andere deelnemingen		
WoningNet NV (11,06% deelneming)	503	626
Stadsgoed NV (37,29%)	86.445	84.653
CAN DLG 2 Grondbedrijf CV	0	52
Overige	19	108
Totaal andere deelnemingen	86.967	85.439

Alle deelnemingen zijn in Amsterdam gevestigd.

	2021	2020
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Stichting Brasa	3.350	3.450
Voorziening	-3.000	-3.000
Totaal vorderingen op andere deelnemingen	350	450

De vordering op deelnemingen hebben een resterende looptijd langer dan 1 jaar.
Voor een overzicht van de deelnemingen van de toegelaten instelling verwijzen wij u naar blz 137.

	2021	2020
Overige vorderingen		
Leningen Personeel	8	9
Afwikkeling swapcontracten	91.570	95.361
Totaal overige vorderingen	91.578	95.370

Het kortlopende deel van de overige vorderingen bedraagt € 3,8 miljoen (2020: € 3,8 miljoen).

Wij hebben voor € 92 miljoen aan financiële derivaten en daarmee samenhangende leningen laten doorzakken in nieuwe vastrentende leningen.
Het afkoopbedrag van de financiële derivaten is onder ‘Afwikkeling swapcontracten’ verantwoord, het verschil tussen de afgeloste vastrentende leningen en marktconforme leningen is opgenomen bij ‘Langlopende schulden’ als ‘Overige schulden’.
Beide posten jaarlijks worden gemuteerd.

5 Latente belastingvorderingen			
Kortlopende vorderingen	9.387		
Financiële vaste activa	56.642		
Stand 1 januari 2021:		66.029	
Mutaties 2021:			
– Vrijval ten laste van de winst- en verliesrekening	-16.931		
– Dotatie ten gunste van de winst- en verliesrekening	2.408		
Subtotaal mutaties winst- en verliesrekening		-14.523	
Kortlopende vorderingen	3.417		
Financiële vaste activa	48.088		
Stand 31 december 2021:		51.505	

Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De toegelaten instelling heeft de VSO2 op 27 april 2009 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 Stadgenoot opgezegd vóór 1 december 2018 en derhalve van toepassing op het jaar 2021.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte (gesaldeerde) verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting, (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,37% (2020 2,79%).

- Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:
- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd
 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie waarvan verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht
 - Groot onderhoud / Onderhoud VvE
 - Afschrijvingen op onroerende zaken in exploitatie
 - Leningen
 - Derivatenportefeuille
 - Rente

Verloopstaat *belastingvordering* 2021 per latentie

Latentie	Stand 1 januari 2021	Mutaties	Stand 31 december 2021
Leningen	4.826	-801	4.025
Verliezen	8.086	-8.086	-
Derivaten	40.853	-7.231	33.623
Afschrijvingen	2.063	-284	1.778
Onderhoud	4.451	116	4.567
Verkopen	5.749	-388	5.362
Leningruil (Vestia)	-	2.151	2.151
	66.029	-14.523	51.505
		+dotatie	
		- vrijval	

Verloopstaat *belastingverplichting* 2021 per latentie

Latentie	Stand 1 januari 2021	Mutatie	Stand 31 december 2021
Voorziening groot onderhoud	-	4.409	4.409
	-	4.409	4.409
		+dotatie	
		- vrijval	

Mutatie latenties V&W	
Vrijval belastingvordering	-14.523
Dotatie belastingverplichting	-4.409
Totaal mutatie V&W	-18.932

Nadere toelichting per onderdeel van de tot waardering gebrachte belastinglatenties inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 5,1 miljoen (2020: € 6,3 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde € 4,0 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,37%.
- Ultimo 2021 zijn geen verrekenbare verliezen meer aanwezig. (2020: € 33,2 miljoen).
- Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de derivaten bedraagt € 33,6 miljoen (2020 € 40,9 miljoen). De derivaten waar geen hedge accounting toegepast kan worden, zijn in de jaarrekening gewaardeerd tegen de marktwaaarde. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat. De huidige waarde van de derivaten wordt bepaald door de huidige rentestand t.o.v. de rentestand opgenomen in de derivaten en met de looptijd van de onderliggende derivaten. De nominale waarde is hierdoor gelijk aan de contante waarde.
- Het tijdelijke verschil inzake afschrijvingen op onroerende goederen bedraagt nominaal € 1,9 miljoen (2020: € 2,3 miljoen), en is gewaardeerd tegen contante waarde € 1,8 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente

- van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,37%. Het betreft het tijdelijke verschil dat ultimo boekjaar door afschrijvingen binnen vijf jaar gerealiseerd gaat worden.
- Het tijdelijke verschil inzake de waardering van het onderhoud VvE bedraagt nominaal € 5,2 miljoen (2020 € 5,5 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde € 4,6 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,37%. In 2017 heeft er een stelselwijziging plaats gevonden op het onderhoud bij VvE's. Tot en met 2016 werd de periodieke bijdrage voor onderhoud verwerkt als toevoeging aan de post overige vorderingen (financiële vaste activa). Deze vordering werd verwerkt als een recht op (toekomstig) onderhoud. Het onderhoud dat de VvE daadwerkelijk uitvoerde in een boekjaar werd gemuteerd op de overige vordering en in de post lasten onderhoudsactiviteiten verwerkt. Vennootschappelijk is de last eenmalig gecorrigeerd op het eigen vermogen, fiscaal wordt de last evenredig over 15 jaar verdeeld.
 - Het tijdelijke verschil inzake de onroerende zaken waarbij de fiscale waarde hoger is dan de marktwaarde in exploitatie waarvan wordt verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt nominaal € 5,6 miljoen (2020: € 6,3 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde € 5,4 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,37%.
 - Het tijdelijke verschil inzake de lening ruil (Vestia deal) bedraagt nominaal € 2,2 miljoen (2020: € 0 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde € 2,2 miljoen. Het betreft een tijdelijk verschil dat in 2022 gerealiseerd gaat worden.
 - Het tijdelijke verschil inzake voorziening groot onderhoud bedraagt nominaal € 4,6 miljoen (2020: € 0 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde € 4,4 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,37%. Het betreft het tijdelijke verschil op onderhoud dat binnen drie jaar gerealiseerd gaat worden.

Nadere toelichting per onderdeel van de niet tot waardering gebrachte belastinglatenties inzake tijdelijke verschillen:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie welke in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd. Stadgenoot 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 ‘nihil’ waardering. De fiscale waarde van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 4.907 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 8.093 miljoen. De nominale belasting-schuld uit hoofde van het waarderingsverschil bedraagt € 797 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).
- Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-regeling van kracht. Op basis van de earningsstrippingmaatregel wordt de rente aftrek beperkt tot maximaal 30% van de fiscale ebitda²⁾. De niet in aftrek genomen rente mag “eeuwig” worden verrekend zodra het rentesaldo in een jaar beneden de 30% van de fiscale ebitda komt. M.i.v. 2022 wordt de rente aftrek beperkt tot 20% van de ebitda. De MJP geeft de aankomende tien jaar geen ruimte tot verrekening weer. De rentekosten bedragen de aankomende tien jaar jaarlijks meer dan 20% van de fiscale ebitda. In 2021 wordt € 35,1 miljoen (2020 € 22,3 miljoen) zijnde rentekosten niet in aftrek gebracht en zijn vanwege de beperking tot verrekening niet tot waardering gebracht. Het totale saldo van de niet verrekende rente bedraagt € 85,9 miljoen.

²⁾ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization.

6	Leningen u/g		
	Stand 1 januari 2021:		
	Aanschaffingsprijs	728	
	Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-11</u>	
	Boekwaarde		717
	Mutaties 2021:		
	Verstrekkingen	0	
	Aflossingen	-224	
	Waardeveranderingen	<u>4</u>	
	Saldo		-220
	Stand per 31 december 2021:		
	Aanschaffingsprijs	504	
Cumulatieve waardeverminderingen	-7		
Boekwaarde		497	

Betreft Starters Rente Regeling, hierover wordt geen rente ontvangen. Voor verdere toelichting van de Starters Rente Regeling zie ook de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen onder punt 27.

	2021		2020
7	Vastgoed bestemd voor de verkoop		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.219	8.345
	Bijzondere waardevermindering	0	0
		4.219	8.345

In 2021 betreft dit 110 parkeerplaatsen kavel 7 Parkeerhuis Oostenburg. Deze worden naar verwachting binnen 2 jaar verkocht. De verwachte verkoopwaarde bedraagt 4,9 miljoen.
In 2020 betreft dit de voorgenomen verkoop van 33 woningen kavel 2 op Oostenburg. Deze worden naar verwachting binnen 1 jaar verkocht. De verwachte verkoopwaarde bedraagt € 17 miljoen.

	2021		2020
8	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	12.498	20.689
	Bijzondere waardevermindering	0	-320
		12.498	20.369

Voor een toelichting van de geactiveerde rente wordt verwezen naar onderhanden projecten punt 10.
Deze kosten hebben met name betrekking op de ontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen op Oostenburg.

	2021	2020
9 Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	0	54
	0	54

10 Onderhanden projecten	2021	2020
Geactiveerde kosten	4.088	0
Toegerekende winsten	934	0
Ontvangen termijnen kopers	-3.938	0
Voorziening voor te verwachten verliezen	0	0
	1.084	0

	2021	2020
Waarde van verricht werk > gefactureerde termijnen	1.084	0
Waarde van verricht werk < gefactureerde termijnen	0	0
	1.084	0

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten (punt 8 en 10) is ultimo 2021 voor een bedrag van € 0,8 miljoen (2020: € 0,5 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,00%.

Vorderingen	2021	2020
11 Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	4.279	3.825
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.224	-1.585
	3.055	2.240

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 0 (2020: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

	2021	2020
12 Latente belastingvorderingen		
Vennootschapsbelasting	3.417	9.387
	3.417	9.387

Dit betreft kortlopend deel van de latente belastingen zie punt 5 voor nadere toelichting.

13 Overige vorderingen	
De overige vorderingen hebben, net zoals in 2020, een resterende looptijd korter dan 1 jaar.	

	2021	2020
14 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	83.141	3.269
Nog te ontvangen bedragen	5.779	11.857
Nog te amortiseren kostprijs derivaten	19.986	21.093
	108.906	36.219

In de overlopende activa is een bedrag begrepen ad € 20 miljoen (2020: € 21 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

De toename in de vooruitbetaalde bedragen bestaat uit een herstructurering van een aantal leningen waardoor eenmalig renteaankoop van € 79 miljoen heeft plaats gevonden.

De nog te amortiseren kostprijs financiële derivaten heeft betrekking op:

- De amortisatie van de in 2011 betaalde premie voor de afgesloten derivaatcontracten met optionaliteit (boekwaarde 2021: € 2,3 miljoen).
- De te amortiseren kostprijs van de afgesloten CAP welke tot 2035 loopt (boekwaarde 2021: € 0,8 miljoen).
- De te amortiseren premie inzake afgesloten extendible leningen welke tot 2031 loopt (boekwaarde 2021: € 1,2 miljoen).
- De te amortiseren kosten uit hoofde van in 2012 afgekochte swapcontracten met een looptijd tot respectievelijk 2048 en 2050 (boekwaarde 2021: € 14,4 miljoen).
- De te amortiseren kosten van in 2012 afgekochte renteverplichtingen met een looptijd tot respectievelijk 2048 en 2050 (boekjaar 2021: € 1,3 miljoen).

15 Liquide middelen	2021	2020
Rekening courant banken	70.537	94.597
	70.537	94.597

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar.

16 Eigen vermogen

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

Voorzieningen	
17 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	
Stand per 1 januari 2021	29.526
Mutaties 2021:	
Overboeking naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-20.109
Stand per 31 december 2021	9.417

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. Dit betreft o.a de volgende projecten, Nolenstraat Zuid en IJburg blok 1C. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 9,4 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0.

18	Voorziening latente belastingverplichtingen	
	Stand per 1 januari 2021	0
	Mutaties 2021:	
	Toevoeging ten laste van resultaat	4.409
	Vrijval ten gunste van resultaat	0
	Subtotaal mutaties winst- en verliesrekening	4.409
	Stand per 31 december 2021	4.409

De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft betrekking op het belastingeffect van de tijdelijke belastbare verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

19	Overige voorzieningen	
	Stand per 1 januari 2021	5.079
	Mutaties 2021:	
	Toevoeging ten laste van resultaat	0
	Onttrekkingen	0
	Vrijval ten gunste van resultaat	-97
	Stand per 31 december 2021	4.982

De overige voorzieningen heeft onder andere betrekking op een Jubileum voorziening (€ 0,3 miljoen), Garantstelling vwe's (€ 2,4 miljoen), voorziening voorbelasting servicekosten (€ 0,6 miljoen) en een voorziening vanuit Stadgenoot Ontwikkeling 1 BV voor de BTW (1,6 miljoen).
Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 0 miljoen.
Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0,3 miljoen.

	Schulden / leningen	
	krediet instellingen	
20	Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen	
	Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	1.412.858
	Af: aflossingsverplichting komend jaar	20.263
	Stand per 1 januari 2021	1.392.595
	Mutaties 2021:	
	Nieuw opgenomen leningen	251.292
	Agio Vestia Lening	16.296
	Aflossingen	-230.901
	Saldo	36.687
	Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	1.449.544
	Af: aflossingsverplichting komend jaar	40.886
	Stand per 31 december 2021	1.408.658

Looptijd van:	
1-5 jaar	122.711
> 5 jaar	1.285.947

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden / leningen
	krediet instellingen
Vastrentende leningen	965.806
Variabel rentende leningen op basis van Euribor	222.500
Extended leningen	43.200
Basisrenteleningen	201.742
Agio Vesta Lening	16.296
Stand per 31 december 2021	1.449.544

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd dan wel tot het contractueel overeengekomen renteherzieningsmoment gefixeerd.
- De rente voor variabel rentende leningen is gefixeerd tot het renteherzieningsmoment.
- Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,38% (2020: 2,63%). Het gemiddelde rentepercentage is berekend op de uitstaande hoofdsom ultimo 2021. Het gemiddeld rentepercentage incl. financiële derivaten bedraagt 3,20% (2020: 3,72%).
- Extended leningen zijn vastrentende leningen tot het herzieningsmoment dat verder in de toekomst ligt. In de leningovereenkomst is opgenomen dat geldgever eenmalig het recht heeft de vastrentende lening in een variabele rente lening (zogeneten roll-over lening) om te zetten. De extendible leningen hebben tot aan het herzieningsmoment een rente die ligt tussen de 3,70% en 4,25%. Na het herzieningsmoment kan het renteniveau tussen 3,80% en 3,99% komen te liggen.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag.

Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico en kasstroomrisico van de toelichting Financiële instrumenten.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1.320 miljoen (2020: € 1.300 miljoen). Stadgenoot beschikt over een leningenfaciliteit bij BNG ad € 132,75 miljoen (2020: € 135,70 miljoen), hiervan is ultimo 2021 € 15 miljoen (2020: € 0 miljoen) opgenomen. In de overeenkomst zijn vereisten inzake interest coverage ratio (ICR), Loan to Value (LTV), DSCR en Solvabiliteit opgenomen. Stadgenoot voldoet aan de afgesproken convenanten. De looptijd van de faciliteit is tot 1 augustus 2026. Deze overeenkomst bevat ook een kredietfaciliteit in rekening-courant, toegelicht onder de schulden aan kredietinstellingen.

Over het boekjaar 2021 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 11,8 miljoen (2020: € 15,4 miljoen). De totale rentelasten bedragen € 45,9 miljoen (2020: € 52,6 miljoen).

Op 31 december 2021 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

	Bedragen in € x 1.000			
	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Rente en aflossingen leningen	72.441	72.553	175.139	1.906.883
Rente interest rate swaps (netto)	11.245	10.348	28.033	84.070
Breaks	0	-36.348	-21.927	-101.168

Zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Ook wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Alle corporaties die deelnemen aan het WSW staan onderling garant voor elkaar via de zogeheten ‘obligoverplichting’. De ultimo boekjaar bestaande obligo-verplichting is onder de “Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen” opgenomen.

Overige schulden			
21	Waarborgsommen		
	Stand per 1 januari 2021	15.232	
	Mutaties 2021:		
	Vermeerderingen waarborgsommen	998	
	Verminderings a.g.v. terugbetaling	-416	
	Rente	0	
	Waarborgsommen stand per 31 december 2021		15.814
	Waarborgsommen looptijd van:		
	< 1 jaar	1.681	
	1-5 jaar	5.218	
	> 5 jaar	8.915	
	Agio op doorgezakte derivatenconstructie		
	Stand per 1 januari 2021	125.644	
	Afschrijvingen agio	-4.556	
	Agio op doorgezakte derivatenconstructie per 31 december 2021		121.088
	Totaal overige schulden		136.902

De mutatie 2021 betreft nominaal € 92.000,- doorgezakte financiële derivaten in vastrentende leningen. Het effect van deze doorzak komt tot uitdrukking in de balans onder financiële vaste activa en overige schulden. Beide balansposten zullen de komende jaren via het resultaat gemuteerd worden.

Kortlopende schulden			
	2021		2020
22	Schulden aan kredietinstellingen		
	Bankkrediet	37.981	21.364
	Kasgeldleningen	15.000	0
	Kortlopend deel langlopende schulden	40.886	20.263
		93.867	41.627

- De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de Bank Nederlandse Gemeente bedraagt op 31 december 2021 € 52,5 miljoen (2020: € 52,50 miljoen), de rente hierop is gebaseerd op Euribor. Hiervan is per 31 december 2021 een bedrag van € 38 miljoen opgenomen (2020: € 21,4 miljoen). De looptijd van de faciliteit is tot 1 augustus 2026. Deze faciliteit is onderdeel van de totale kredietovereenkomst, inclusief de daarvoor geldende vereisten.
- De kredietfaciliteiten in rekening-courant bij de ING bedragen per 31 december 2021 totaal € 5 miljoen (2020: € 10 miljoen), de rente hierop is gebaseerd op Euribor. Hierop is op 31 december 2021 een bedrag van € 0 miljoen getrokken. (2020: € 1,6) De faciliteit wordt jaarlijks beoordeeld.
- De als onderdeel van de leningruil met Stichting Vestia aangetrokken lening € 10,7 miljoen is in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde van € 27 miljoen. Het Agio verlies, groot € 16,7 miljoen is de waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente als disconteringsvoet. Het verlies wordt in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode, de vrijval, in 2022 is € 0,4 miljoen.
- Stadgenoot beschikt over een leningenfaciliteit bij BNG ad € 132,75 miljoen (2020: € 135,70 miljoen), hiervan is ultimo 2021 € 15 miljoen (2020: € 0 miljoen) opgenomen.

2021			
2020			
23	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Omzetbelasting	7.303	9.444
	Premies sociale verzekeringen en loonheffing	2.373	1.913
	Vennootschapsbelasting	0	0
		9.676	11.357
		2021	2020
24	Overige schulden		
	Derivaten niet in hedgerelatie	134.490	163.413
		134.490	163.413

Deze post heeft een overwegend langlopend karakter.

De financiële derivaten waarop geen kostprijs-hedge-accounting van toepassing is hebben betrekking op:

- Een viertal derivaat contracten waarbij de financiële derivaten een optiecomponent kennen waardoor de kritische kenmerken van het derivaat en de onderliggende lening niet gelijk zijn en geen hedge-accounting kan worden toegepast (marktwaarde deze financiële derivaten 2021: € 92,8 miljoen (2020: € 115,6 miljoen).
- Een tweetal extendible leningen welke uit hoofde van het roll over karakter een embedded derivaat in zich hebben. Het embedded derivaat is conform RJ 290 tot waardering gebracht in de jaarrekening (marktwaarde 2021: € 21,5 miljoen (In 2020 hadden een drietal extendible leningen een marktwaarde 2020: € 47,9 miljoen).
- Een fixe lening (voormalig extendible waarvan het embedded derivaat uitgeoefend is in 2021) en op 31 december 2021 een geamortiseerde waarde heeft van € 20,2 miljoen.
- Van de renteswaps zijn 2 financiële derivaten, een met een negatieve waarde van € 20 miljoen en een met een positieve waarde van € 20 miljoen niet opgenomen in een hedge relatie. Deze instrumenten zijn aan elkaar gespiegeld, per saldo bedraagt de marktwaarde nihil.

2021			
2020			
25	Overlopende passiva		
	Niet vervallen rente op leningen	11.194	13.710
	Vooruit ontvangen huren	4.402	4.107
	Nog te ontvangen facturen	7.966	25.950
	Te betalen rente derivaten	2.038	2.064
	Overige	11.912	4.664
		37.512	50.495

Onder de overlopende passiva is een bedrag van € 0 (2020: € 0) begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

26 Rentederivaten/Financiële instrumenten

Stadgenoot heeft haar renterisico's afgedekt door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten. De portefeuille op 31 december 2021 is in de volgende tabel nader toegelicht.

Kerngegevens financiële derivaten

Enkelvoudig in € x 1.000

Type	Aantal	Contract- waarde	Hedge	Marktwaarde	0 - 5 jaar	> 5 jaar	Gemiddelde looptijd
Renteswap payer	8	242.475	deels	-209.561	-	242.475	23,11
Renteswap receiver	1	20.000	ja	1.944	20.000	-	1,75
Cap	1	18.200	ja	317	-	18.200	14
Totaal	10	280.675		-207.300			

De wijzigingen in reële waarde van renteswaps waarop kostprijshedge-accounting wordt toegepast en de in de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

	Wijziging in reële waarde sinds eerste verwerking
Bedragen in € X 1.000	
Wijziging cumulatieve reële waarde	-144.535
Cumulatieve effectieve deel van de hedge relatie	-144.535
Cumulatieve ineffectieve deel van de hedge relatie	0
In winst en verliesrekening 2021 verwerkte ineffectieve deel	0

Daarnaast wordt liquiditeitsrisico gelopen uit hoofde van in afgeleide financiële instrumenten-contracten opgenomen break-clausules. Wanneer de breakclausules in werking treden, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor Stadgenoot (bij een negatieve marktwaarde).

Stadgenoot heeft zulke financiële derivatencontracten met een notional bedrag van € 222,5 miljoen met een negatieve waarde van totaal € 159,4 miljoen (de waarde van het contract op de afbreekdatum op basis van de huidige rentecurve) waarbij sprake is van breakclausules. De eerste breakclausule is op 01/02/2023 (negatieve marktwaarde per 31 december 2021: € 9,2 miljoen). Tevens is sprake van liquiditeitsrisico op basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de krediet-opslag de bank en Stadgenoot geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald.

Op de herzieningsdatum dient Stadgenoot het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

Conform het op 9 januari 2018 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde financieel reglement beleid en beheer mede inzake het gebruik van financiële derivaten door woningcorporaties is een liquiditeitsbuffer benodigd om aan een renteschok van 200 basispunten te kunnen voldoen voor derivaten met een margin verplichting of derivaten die binnen 12 maanden een afbreekclausule hebben.

De financiële derivaten van Stadgenoot vallen op 31 december 2021 buiten dit kader.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de kasstromen in de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet, gebaseerd op actuele marktrente, voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 2.093 miljoen (2020: € 2.336 miljoen) ofwel de reële waarde is, vanuit Stadgenoot's perspectief gezien, € 659 miljoen lager dan de huidige boekwaarde (=schuldrestant € 1.443 miljoen).

De reële waarde van de financiële derivatenportefeuille bedraagt € 207,3 miljoen negatief (2020: € 260,5 miljoen negatief). Van dit bedrag komt € 92,8 miljoen (2020: 115,6 miljoen) tot uitdrukking in de balans onder overige schulden, aangezien deze deels niet zijn opgenomen in een hedge relatie.

Bedragen in € x 1.000	Nominale waarde	Reële waarde	Waarde op de balans
Swaps in kostprijshedge relatie	137.475	-77.740	0
Swaps niet in hedge relatie	125.000	-129.243	-92.765
Cap	18.200	-317	0
Totaal	280.675	-206.666	-92.765

De reële waarde per balansdatum van de Extendible leningen (leningen met een verlengingsoptie) is € 30,5 miljoen negatief. De geamortiseerde waarde (€ 20,2 miljoen) van een fixe lening (voormalig extendible waarvan het embedded derivaat uitgeoefend is in 2021) en de waarde van de overige twee extendibles (€ 21,5 miljoen) van de optionele component is eveneens onder overige schulden in de balans opgenomen.

Bedragen in € x 1.000	Nominale waarde	Reële waarde	Waarde op de balans
Extendible leningen	43.200	-30.540	-21.532
Fixe lening (voorheen extendible)	25.000	0	-20.193
Totaal	68.200	-30.540	-41.725

Financiële derivaten niet in hedge relatie

De Financiële derivaten met een geschreven optie komen deels in aanmerking voor hedge-accounting. Stadgenoot heeft deze instrumenten gesplitst in een marktconforme renteswap en een geschreven swaption. De geschreven swaptions worden verantwoord op kostprijs of lagere marktwaarde onder de overige schulden.

De reële waarde van de financiële derivaten die niet in aanmerking komen voor hedge-accounting bedraagt € 92,8 miljoen negatief (2020: € 115,6 miljoen negatief).

27 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

1. Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen aangegane verplichtingen ter zake van nieuw- en verbouw van huur-en koopwoningen tot een bedrag van circa € 120,3 miljoen. Van dit bedrag heeft 72,3 miljoen betrekking op korter dan een jaar en 48,0 miljoen langer dan een jaar.

2. Erfpachtverplichtingen bestaand bezit

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpacht-verplichtingen. Voor woningen nieuw gebouwd vanaf 1976 is de erfpacht afgekocht. De jaarlijkse canonverplichtingen van de overige erfpachtcontracten bedraagt € 0,7 miljoen.

3. Koophuur

De totale koophuurverplichting van verkochte koophuurwoningen op basis van terugkooprijzen 2019 bedraagt ultimo 2021 ruim € 4,3 miljoen.

4. Rentederivaten

Voor een toelichting op de rentederivaten in een hedge-relatie en waarop hedge-accounting wordt toegepast wordt verwezen naar punt 26 van de toelichting.

5. Onderhoudsvoorziening VvE's

Stadgenoot betaalt maandelijks een bijdrage aan de VvE's, een deel van deze bijdrage wordt toegevoegd aan de voorziening voor toekomstig onderhoud aan de woningen in de VvE. De stand van de onderhoudsvoorziening bij VvE's bedraagt € 30,8 miljoen.

6. Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Stichting Stadgenoot heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom van € 33.634.000 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en De woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan stor-ten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het

jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

7. Garantstelling VvE's

Vanaf 2012 wordt er gewerkt met een garantstelling bij oprichting van de vve's voor de onderhoudsvoorziening. Het totaal bedrag waar Stichting Stadgenoot garant voor staat per 31-12-2021 is € 9,6 miljoen.

8. Starters Rente Regeling

Stadgenoot past sinds 2012 het product Starters Rente Rege-ling toe. Ultimo 2021 zijn 22 woningen teruggekocht van de Starters Rente Regeling. Stadgenoot verkoopt een woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkoop-transactie. 50% van deze winst wordt dan aangewend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt Stadgenoot met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft Stadgenoot de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar.

9. Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autori-teit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woning-corporaties 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 bijdrage heffing is een jaarlijks terugke-rende heffing. De begroting van de Autoriteit woningcorpo-raties is voor de jaren 2021 en latere jaren vastgesteld. De bijdrageheffing voor 2021 is circa € 12,9 miljoen. In 2021

bedroeg het tarief € 2,70 per woongelegenhed en € 0,01463 per € 1.000 WOZ waarde van de woongelegen-heden in eigendom van de corporatie.

10. Verhuurderheffing

In het MJP is rekening gehouden met de verhuurdershef-fing. Voor 2021 bedraagt het tarief 0,526% van de WOZ-waarde van een woning. Er wordt geen heffing berekend voor het gedeelte van de WOZ-waarde boven de € 315.000 en er geldt een vrijstelling op Rijksmonumenten. Tevens is er een korting voor het bouwen van woningen die onder de aftoppingsgrens worden verhuurd. Voor 2022 bedraagt het tarief 0,332%, in 2023 0,306%, in 2024 0,307%, in 2024 0,502% en in 2025 0,306%. Op basis hiervan verwachten wij dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:, 2022 € 22,6 miljoen, 2023 € 23,6 miljoen, 2024 € 24,9 miljoen, 2025 € 26,1 miljoen en 2026 € 33,7 miljoen.

11. Fiscale eenheid

De toegelaten instelling vormt tezamen met haar dochter-ondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting; elk der vennootschappen is volgens de standaard voorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen. De fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Stadgenoot bevat de volgende ondernemingen;

- Stichting Stadgenoot.
- Houdstermaatschappij Stadgenoot BV met dochters:
 - Stadgenoot Vastgoed BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling I BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling II BV
 - Polderweg Ontwikkeling BV
 - Stadgenoot Projecten BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling BV
 - Stadgenoot Participaties BV
 - Stadgenoot Diensten BV
 - Stadgenoot Energie BV

De fiscale eenheid voor de omzetbelasting van Stadgenoot bevat de volgende ondernemingen;

- Stichting Stadgenoot.
- Houdstermaatschappij Stadgenoot BV met dochter:
 - Stadgenoot Ontwikkeling I BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling II BV
 - Stadgenoot Vastgoed BV
 - De Amsterdamse Compagnie NV

12. Leasing

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aan-gegaan ter zake van operationele leasing. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Niet langer dan 1 jaar	11
Tussen 1 en 5 jaar	1.642
Langer dan 5 jaar	<u>0</u>
	1.653

Het bedrag van lease- en subleasebetalingen dat is verwerkt als last in 2021 bedraagt € 0,7 miljoen (2020: € 0,6 miljoen). Dit bedrag kan als volgt worden gesplitst: € 0,7 miljoen (2020: € 0,6 miljoen) inzake minimale leasebetalingen, € 0 (2020: € 0) inzake voorwaardelijke leasebetalingen en € 0 (2020: € 0) inzake subleaseontvangsten.

13. Samenwerkingsafspraken 2020-2023 met gemeente en huurderskoepel

Stadgenoot heeft samen met alle andere Amsterdamse corporaties met het gemeentebestuur en de huurderskoepel in Amsterdam afspraken gemaakt over o.a. de nieuwbouw-productie, de verduurzaming, de woonruimtebemiddeling, de leefbaarheid etc. Ook de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid, is onderwerp van afspraken. Zo is een afspraak dat tenminste 70% van het vrijgekomen aanbod aan woningen onder de aftoppingsgrenzen wordt aangeboden. Tevens zijn afspraken gemaakt over een maximum aan het huursompercentage. Deze afspraken zijn beperkend voor de mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen. Net als in de prestatieafspraken zijn in het daarbij behorende Convenant Verkoop de afspraken over splitsen en verkoop van huurwoningen van woningcorporaties vastgelegd. In het Convenant zijn afspraken gemaakt over: de terughoudend-heid bij de verkoop van huurwoningen van woning-corporaties, de specifieke verdeling daarvan over de stads-delen, de kwaliteitseisen van de te verkopen woningen, etc.

Toelichting op afzonderlijke posten van de geconsolideerde winst- en verliesrekening

In duizenden euro's

	2021	2020
28 Huuropbrengsten		
Nettohuur	242.542	236.629
Derving wegens leegstand	-7.161	-5.924
Oninbaarheid	53	-297
	235.435	230.408
Huurderving in % van de nettohuur	2,95%	2,50%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2021 per saldo gemiddeld hoegenaamd niet verhoogd, omdat in 2021 zowel eenmalige huurverlaging (voor huurtoeslagontvangers met een huur boven hun aftoppingsgrens, per 1 mei) als huurbevriezing (voor alle gereguleerde sociale woningen en ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging, per 1 juli) van kracht waren. Alleen voor de vrije sector was er een huurverhoging, die bovendien in 2021 voor het eerst aan een wettelijk maximum gebonden was (van inflatie plus 1%, is max. 2.4%). Er zijn wel huurverhogingen bij mutatie geweest bij ingebruikname na onderhoud en/of verduurzaming, maar de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie) maakt sinds 1 januari 2020 geen deel meer uit van de wettelijke definitie van de huursom.

Ook in 2021 was een huursom van toepassing. De gemiddelde huursom voor zelfstandige sociale huurwoningen in het kalenderjaar mocht met maximaal het inflatiepercentage stijgen, tenzij per prestatieafspraken met gemeenten en huurderskoepels afgesproken is dat daar max. 1% bij komt. In de Samenwerkingsafspraken Amsterdam 2020-2023 is afgesproken dat voor 2021 een huursom van inflatie plus maximaal 1% is toegestaan. Het inflatiepercentage van 1 december 2019 tot 1 december 2020 wordt daarbij gebruikt. Deze is door het CBS vastgesteld op 1,4%. Het maximale huursompercentage voor woningcorporaties was voor 2021 daarom 1,4% en specifiek voor Amsterdam dus 2,4%. De huurverhoging in de vrije sector valt per definitie buiten de huursom. Door de eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing is dit maximale huursompercentage in het geheel niet benaderd.

	2021	2020
29 Opbrengsten servicecontracten		
Opbrengsten servicecontracten	8.623	8.288
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-382	-323
	8.241	7.965
	2021	2020
30 Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	-8.112	-8.475
Resultaat servicekosten voorgaande jaren	-470	0
	-8.582	-8.475

Resultaat servicekosten voorgaande jaren heeft in 2021 een negatief resultaat (€ 470k) en is naar lasten servicecontracten geboekt.

	2021	2020
31 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	-19.218	-17.009
Directe lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.672	-10
	-20.890	-17.019

	2021	2020
32 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks onderhoud	-8.832	-9.074
Mutatie onderhoud	-13.960	-16.084
Planmatig onderhoud	-26.958	-27.809
Toegerekende organisatiekosten	-10.336	-10.071
Dekking toegerekende organisatiekosten onderhoud	1.164	739
	-58.922	-62.300

	2021	2020
33 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	-703	-1.728
Zakelijke lasten	-9.423	-9.626
Verzekeringen	-1.223	-950
Algemeen beheerkosten VvE's	0	-1.568
Verhuurderheffing	-36.100	-35.872
Overige lasten	-1.119	-828
	-48.568	-50.571

	2021	2020
34 Lonen en salarissen		
Salarissen	-19.271	-18.643
Sociale lasten	-2.715	-2.676
Pensioen lasten	-2.331	-2.949
Overige personeelskosten	-7.032	-1.536
	-31.349	-29.997

Het overzicht van lonen en salarissen betreft een extra toelichting op de winst- en verliesrekening. De overige personeelskosten zijn inclusief kosten extern ingehuurd personeel. De totale personeelskosten worden middels een kostenverdeelstaat naar de activiteiten toegerekend zie toelichting toegerekende kosten onder punt 48.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling en haar (geconsolideerde) dochterondernemingen, omgere-kend naar FTE 313,9 (2020: 306,5).

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

	2021	2020
Bestuur	18,9	17,0
Financiën & Bedrijfsvoering	58,4	60,3
Klant & Woning	169,9	163,7
Strategie & Portefeuille	15,3	14,9
Vastgoed & Ontwikkeling	51,4	50,6
	313,9	306,5

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.
Voor het gemiddelde fte is gerekend met datum in- en uit dienst fte en afdeling per 31 december van het boekjaar.

Pensioenlasten

De pensioenregeling van de medewerkers 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 laten en het pensioenfonds daar-toe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. Per 31 december 2021 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 118,8% (2020: 109,4%). Hierbij wordt bij de berekening van de dekkingsgraad uitgegaan van de gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden. De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2020 op 126,0% Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reserve-tekort kan komen.

	2021	2020
35 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op de projecten:		
Oostenburgereiland	24.109	53.049
Slootdorp	24.591	0
	48.700	53.049

	2021	2020
36 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst bestaand bezit	42.628	30.576
Verkoopomzet voorraden	0	669
Verkoopkosten voorraden & bestaand bezit	-2.380	-2.665
	40.247	28.578

In 2021 zijn er 105 woningen (2020: 74), 0 BOG panden (2020: 14) en 61 parkeerplaatsen (2020: 60) verkocht.

	2021	2020
37 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-12.755	681
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Herstructurering Vastgoedverbetering	29.526	-25.994
Overige voorraden (grond- en ontwikkelposities)	320	31
	17.091	-25.282

De herstructurering vastgoedverbetering heeft met name betrekking op de volgende projecten: Holendrecht fase 6 (€ 23,2 miljoen), Osdorperplein (€ 3,2 miljoen) en Bernissestraat (€ 2,2 miljoen).

	2021	2020
38 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.064.850	452.954
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	105.981	58.862
	1.170.831	511.816

Voor toelichting van de waardeveranderingen zie punt 1.

	2021	2020
39 Opbrengst overige activiteiten		
De opbrengst van de overige activiteiten betreffen:		
Beheervergoedingen van derden	67	5
Dienstencontracten	82	102
Administratiekosten servicecontracten	128	495
Interne dienstverlening groep	0	254
Huur vakantiehuizen	23	14
Overige opbrengsten	1.087	0
	1.386	870

	2021	2020
40 Overige organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	-11.025	-12.562
Dekking toegerekende overige organisatiekosten	513	1.031
Direct toegerekende organisatiekosten	-18.495	-1.118
	-29.008	-12.651

De direct toegerekende organisatiekosten betreffen o.a. de accountantskosten, taxatiekosten, kosten van de RvC, volkshuis-vestelijke bijdrage en obligoheffing WSW. De stijging wordt met name veroorzaakt door de volkshuisvestelijke bijdrage in het kader van de leningruil Vestia van € 16,7 miljoen (2020: € 0).

	2021	2020
41 Leefbaarheid		
Toegerekende organisatiekosten	-3.477	-3.423
Directe leefbaarheidskosten	-1.405	-818
	-4.882	-4.241

	2021	2020
42 Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-3.212	-2.817
	-3.212	-2.817

	2021	2020
43 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Financiële vaste activa	0	584
Waardeveranderingen derivaten	28.445	-38.082
	28.445	-37.498

	2021	2020
44 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rente op overige en soortgelijke opbrengsten	183	35
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	2.335	3.419
Rente amortisatie derivaten	765	765
	3.282	4.219

	2021	2020
45 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen kredietinstellingen	-39.969	-37.224
Derivaten	-12.554	-16.091
Kortlopende schulden	-727	-281
	-53.250	-53.596

46 Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met Stichting Stadgenoot, Houdstermaatschappij Stadgenoot BV, Stadgenoot Vastgoedbedrijf BV, Stadgenoot Ontwikkeling I BV, Stadgenoot Ontwikkeling II BV, Polderweg Ontwikkeling BV, Stadgenoot Projecten BV, Stadgenoot Ontwikkeling BV, Stadgenoot Participaties BV, Stadgenoot Diensten BV en Stadgenoot Energie BV 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 de vennootschap geldende fiscale faciliteiten.

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

	2021	2020
Vennootschapsbelasting		
Acute belastingen boekjaar	-6.512	0
Acute belastingen voorgaande jaren	0	0
Mutatie latente belastingen	-19.419	16.597
	-25.931	16.597

Door de aanwezige verliezen bedraagt de acute belastinglast in de winst en verliesrekening over 2021 € 6,5 miljoen, ofwel 2% van het resultaat vóór belastingen (2020:0%).

Het nominale belastingtarief is 25,8% (2020: 25%), het effectieve tarief bedraagt 2,0% (2020: 3,2%).

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	1.269.890
verkoopresultaat	-30.373
niet aftrekbare afschrijvingen	-2.303
waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-1.064.850
waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-102.566
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.506
waardeveranderingen derivaten	-28.445
resultaat deelnemingen	27.994
onderhoud	-16.859
leningruil Vestia	8.336
rente	30.589
totaal verschillen	-1.198.984
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar	70.906
verrekenbaar met compensabele verliezen	-44.859
Belastbaar bedrag	26.046
Acute belastingen boekjaar	6.512

Na verliesverrekening resteert € 0 (2020: € 33,2 miljoen *) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten.
Zie tevens de opgenomen toelichting onder punt 5.

	2021	2020
47 Resultaat deelnemingen		
Stadsgoed NV	1.791	-875
Overige deelnemingen	-124	-143
	1.668	-1.017
48 Toegerekende organisatiekosten		
Verhuur	-19.218	-17.009
Verkoop nieuwbouw	0	0
Verkoop bestaand bezit	-1.033	-1.008
Onderhoud	-10.336	-10.071
Leefbaarheid	-3.477	-3.423
Overige organisatiekosten	-11.025	-12.562
	-45.090	-44.073

*) In de aangifte van 2019 en 2020 wordt een lagere winst verwacht waardoor minder compensabel verlies is verrekend.

De toegerekende organisatiekosten 2021

De richtlijnen in de actuele handleiding zoals gepubliceerd door SBR-wonen zijn nauwelijks gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. De wijzigingen hebben betrekking op de overige personeelskosten en organisatiekosten. De overige personeelskosten worden inclusief kosten extern ingehuurd personeel gepresenteerd. In de overige organisatiekosten zijn, conform handleiding, de kosten van de volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties en de obligoheffing verantwoord.

De methodiek van toerekening van de organisatiekosten door middel van verdeelsleutels is ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. De verdeelsleutels zijn uiteraard geactualiseerd, waarbij de kosten extern ingehuurd personeel naar de betreffende activiteiten zijn gealloceerd.

49 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van BDO Accountants en Belastingadviseurs BV en overige BDO dienstverlening zijn ten laste gebracht van de onderneming (en haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert), een en ander bedoeld in artikel 2:382a BW.

	BDO Accountants & Belasting- adviseurs BV 2021	BDO overige dienst- verlening 2021	Totaal 2021
Onderzoek van de jaarrekening	292	0	292
Andere controleopdrachten	33	0	33
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet controlediensten	1	0	1
Totaal	326	0	326

	BDO Accountants & Belasting- adviseurs BV 2020	BDO overige dienst- verlening 2020	Totaal 2020
Onderzoek van de jaarrekening	334	0	334
Andere controleopdrachten	269	0	269
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet controlediensten	0	0	0
Totaal	603	0	603

Enkelvoudige balans per 31 december 2021

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Activa		2021	2020
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	DAEB vastgoed in exploitatie	7.360.358	6.237.507
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	890.964	775.998
50	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	44.330	63.711
		8.295.652	7.077.216
Materiële vaste activa			
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	37.796	38.896
		37.796	38.896
Financiële vaste activa			
51	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	204.631	213.016
51	Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	26.370
51	Andere deelnemingen	503	626
	Latente belastingvorderingen	48.088	56.642
	Leningen u/g	497	717
51	Overige vorderingen	91.578	95.370
		345.297	410.741
		8.678.745	7.526.853
Som der vaste activa			
Vlottende Activa			
Voorraden			
52	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.369	3.264
53	Overige voorraden	0	54
		2.369	3.318
Vorderingen			
	Huurdebiteuren	2.775	2.010
	Latente belastingvorderingen	3.417	9.387
	Overige vorderingen	68	34
	Overlopende activa	115.572	31.801
		121.832	43.232
Liquide middelen		4.015	3.624
Som der vlottende activa		128.216	50.174
Totaal activa		8.806.961	7.577.027

Passiva		2021	2020
54 Eigen Vermogen			
54	Herwaarderingsreserves	5.983.118	4.844.776
54	Wettelijke reserve deelneming	38.445	36.653
54	Overige reserves	-291.791	309.042
54	Resultaat boekjaar	1.245.627	539.301
	Totaal eigen vermogen	6.975.399	5.729.772
Voorzieningen			
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.417	29.526
	Voorziening latente belastingverplichtingen	4.409	0
	Overige voorzieningen	3.402	3.499
	Totaal voorzieningen	17.228	33.025
Langlopende schulden			
	Schulden / leningen kredietinstellingen	1.408.658	1.392.595
	Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
	Overige schulden	136.387	140.449
	Totaal langlopende schulden	1.545.045	1.533.044
Kortlopende schulden			
	Schulden aan kredietinstellingen	93.867	41.627
	Schulden aan leveranciers	5.268	14.268
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.583	3.735
	Overige schulden	134.490	163.413
	Overlopende passiva	25.081	58.143
	Totaal kortlopende schulden	269.289	281.186
Totaal passiva		8.806.961	7.577.027

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021

Positieve bedragen zijn opbrengsten, negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

	2021	2020
Huuropbrengsten	233.241	228.285
Opbrengsten servicecontracten	7.654	7.383
Lasten servicecontracten	-7.918	-7.830
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-20.871	-17.009
Lasten onderhoudsactiviteiten	-58.689	-62.229
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-48.086	-50.198
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	105.331	98.402
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	24.591	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-19.975	0
Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.616	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	40.247	27.910
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-1.033	-1.008
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.762	-19.450
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13.452	7.452
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.091	-25.282
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.167.265	511.316
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.184.356	486.034
Opbrengst overige activiteiten	4.588	870
Kosten overige activiteiten	-10	-20
Netto resultaat overige activiteiten	4.579	850
Overige organisatiekosten	-29.008	-12.650
Leefbaarheid	-4.882	-4.241
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	28.445	-38.082
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.462	5.542
Rentelasten en soortgelijke kosten	-52.913	-53.566
Saldo financiële baten en lasten	-21.006	-86.106
Resultaat voor belastingen	1.257.438	489.740
Belastingen	-18.932	16.597
Resultaat deelnemingen	7.121	32.965
Resultaat na belastingen	1.245.627	539.301

Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2021

In duizenden euro's

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	233.438	227.954
Vergoedingen	9.722	7.911
Overheidsontvangsten	216	0
Overige bedrijfsontvangsten	7.096	3.371
Renteontvangsten	362	1.358
Saldo ingaande kasstromen	250.834	240.594
Uitgaven		
Erfpacht	-496	-1.648
Personeelsuitgaven	-24.862	-28.461
Onderhoudsuitgaven	-55.039	-54.294
Overige bedrijfsuitgaven	-40.460	-34.815
Rente uitgaven	-127.905	-53.439
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.093	-232
Verhuurdersheffing	-36.100	-35.872
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-1.359	-1.105
Vennootschapsbelasting	-2.446	0
Saldo uitgaande kasstromen	-289.760	-209.866
Kasstroom uit operationele activiteiten	-38.926	30.728
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
- Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	43.152	31.271
- Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	24.125	0
- Verkoopontvangsten grond	0	0
- (Des)Investeringsontvangsten overig	0	318
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	67.277	31.589
MVA uitgaande kasstroom		
- Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-73.739	-38.279
- Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-41.333	-29.653
- Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.075	-65
- Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Aankoop grond	-3.133	-6.224
- Investerings overig	-2.364	-5.029
- Externe kosten bij verkoop	-2.642	-2.445
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-129.287	-81.695
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-62.010	-50.106
FVA		
- Ontvangsten verbindingen	60.000	2.967
- Ontvangsten overig	189	0
- Uitgaven verbindingen	-9.966	0
- Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	50.223	2.967
Kasstroom uit (des)investerings	-11.786	-47.139

	2021	2020
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
- Nieuw te borgen leningen	48.330	148.500
- Nieuw ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
- Aflossing geborgde leningen	-29.554	-123.227
- Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.776	25.273
Mutatie liquide middelen	-31.936	8.862
Wijziging kortgeldmutaties	32.327	-15.810
	391	-6.948
Aansluiting geldmiddelen		
1-jan	3.624	10.572
31-dec	4.015	3.624
Afname (-) / Toename (+) geldmiddelen	391	-6.948

Toelichting enkelvoudig kasstroomoverzicht

De mutatie liquide middelen komt enkelvoudig uit op € 31,9 miljoen negatief (in 2020: 8,8 miljoen positief), er wordt in 2021 meer gebruik gemaakt van de kortlopende kas- en rekening courant faciliteiten om de negatieve operationele en investerings-kasstromen te kunnen financieren.

Het saldo van de operationele kasstromen is € 38,9 miljoen negatief (in 2020: 30,7 miljoen positief) en wordt voornamelijk veroorzaakt door de herstructurering van een aantal leningen waardoor eenmalig een renteaankoop van € 79 miljoen heeft plaatsgevonden. Per saldo zijn de renteuitgaven € 74,4 miljoen hoger ten opzicht van 2020. Daarnaast is in 2021 voor de eerste keer € 2,4 miljoen aan vennootschapsbelasting betaald en daarmee komt Stadgenoot in een betalende positie terecht. De overige bedrijfsuitgaven zijn met name toegenomen door een presentatiewijziging van de posten uitzendkrachten en overige personeelslasten van personeelsuitgaven.

De totale ingaande kasstromen zijn met € 10,2 miljoen toegenomen ten opzichte van 2021. Eind 2020 zijn er nieuwe woningen (sociaal- en middensegment) uit nieuwbouwprojecten zoals Oostenburg en Slootdorp in exploitatie genomen. Hierdoor zijn de huurontvangsten met € 5,4 miljoen en de vergoeding met € 1,8 miljoen toegenomen. De overige bedrijfsontvangsten nemen met name toe door de ontvangen management fee vanuit de houdstermaatschappij en een eenmalige uitkering van de verzekering.

Het saldo van investeringskasstroom is € 62 miljoen negatief, (in 2020: 50 miljoen negatief), er is in 2021 meer geïnvesteerd.

De totale verkoopontvangsten zijn € 67,2 miljoen (vorige jaar € 31,5 miljoen), verkopen uit bestaand bezit zijn door hoge verkoopprijzen en het hoger aantal verkochte woningen in de woningmarkt met € 11,7 miljoen toegenomen. En door de verkoop van Slootdorp II is € 24,1 miljoen gerealiseerd.

In totaal is in 2021 € 129,2 miljoen geïnvesteerd (2020 : € 81,6 miljoen). Een deel van deze stijging heeft nog te maken met nieuwbouw dat in 2020 al in exploitatie is gegaan, maar waarvan de factuur aan de dochteronderneming Ontwikkeling II BV in 2021 is ontvangen en betaald (€ 24 miljoen). Daarnaast zorgt de ontwikkelagenda van Stadgenoot voor een toename van zowel de investeringen nieuwbouw als vastgoedverbeterprojecten. Zoals Holendrecht, Blomwijckerpad en Bosleeuw bij vastgoedverbeterprojecten. En Oostenburg, Bakema, Ijburg, Slootdorp en Oku house bij de nieuwbouwprojecten.

Het saldo vanuit de financiële vaste activa is € 55 miljoen positief (in 2020: € 2,9 miljoen positief), dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een eenmalige dividenduitkering en de aflossing van een uitstaande lening van de Houdstermaatschappij. Met deze kasstroom is de renteaankoop gefinancierd.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2021

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 van de toegelaten instelling.
Voor zover posten uit de balans en winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

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 voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening, met uitzondering van de volgende:

Resultaat deelnemingen

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

Financiële instrumenten

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

Toelichting op de afzonderlijke posten van de Enkelvoudige balans

In duizenden euro's

50	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
	Stand per 1 januari 2021:		
	Aanschafprijs	70.739	
	Cumulatieve waardeverminderingen	-7.028	63.711
	Boekwaarde	63.711	
	Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen		
	Boekwaarde onder aftrek van voorziening		63.711
	Mutaties 2021:		
	Investeringen	39.847	
	Verrekening met voorziening onrendabele investeringen	-7.798	
	Reclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-13.084	
	Inbrengwaarde vanuit niet-DAEB in exploitatie	668	
	Afwaardering inbrengwaarde	-668	
	Inbrengwaarde vanuit DAEB in exploitatie	0	
	Oplevering naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	
	Oplevering naar DAEB vastgoed in exploitatie	-47.763	
	Overboeking afwaardering naar activa in exploitatie	0	
	Saldo		-28.798
	Stand per 31 december 2021:		
	Aanschafprijs	49.739	
	Cumulatieve waardeverminderingen	-14.826	
	Boekwaarde		34.913
	Verantwoord onder:		
	Onroerende zaken in ontwikkeling	44.330	
	Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-9.417	
	Boekwaarde onder aftrek van voorziening		34.913

In duizenden euro's

51	Financiële vaste activa	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen	Overige vorderingen	Totaal
	Stand per 1 januari 2021	231.016	26.370	626	95.370	353.382
	Mutaties 2021:					
	Investerings/verstrekkingen	0	0	0	-1	-1
	Desinvesteringen/aflossingen	0	-26.370	0	-3.791	-30.161
	Aandeel in resultaat deelnemingen	7.245	0	-123	0	7.122
	Ontvangen dividend deelnemingen	-33.630	0	0	0	-33.630
	Stand per 31 december 2021	204.631	0	503	91.578	296.712

	2021	2020
De deelneming in groepsmaatschappijen zijn als volgt onderverdeeld:		
Houdstermaatschappij Stadgenoot BV	204.631	231.016
Totaal deelneming in groepsmaatschappijen	204.631	231.016

	2021	2020
De vorderingen op groepsmaatschappijen zijn als volgt onderverdeeld:		
Houdstermaatschappij Stadgenoot BV	0	26.370
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	0	26.370

Overige vorderingen:	
Saldo 1 januari 2021	95.370
Afwikkeling swapcontracten	0
Afschrijvingen in 2021	-3.791
Overige toevoegingen/onttrekkingen	-1
Stand per 31 december 2021	91.578

Voor een overzicht van de deelnemingen van de toegelaten instelling verwijzen wij u naar blz 137.

Het kortlopende deel van de vorderingen op groepsmaatschappijen bedraagt € 0 (2020: € 0).
Het kortlopende deel van de vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen bedraagt € 0 (2020: € 0).

Financieel overzicht groepsmaatschappijen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden

Bedragen x € 1.000

Naam	Aandeel	Eigen vermogen	Omzet	Jaar- resultaat	Leningen ¹	Rekeningcourant faciliteit ¹
Deelnemingen Stichting Stadgenoot						
Houdstermaatschappij Stadgenoot BV	100,00%	204.631	0	7.245	40.000	
WoningNet NV ²	11,06%	4.544	12.888	-1.119		
Deelnemingen Houdstermaatschappij Stadgenoot BV						
De Amsterdamse Compagnie NV	100,00%	40.516	2.763	4.958		
Stadgenoot Ontwikkeling I BV	100,00%	56.457	11.385	-2.570		
Stadgenoot Ontwikkeling II BV	100,00%	7.784	25.452	5.257		
Polderweg Ontwikkeling BV	100,00%	1.001	0	-1		
Stadgenoot Projecten BV	100,00%	20	0	0		
Stadgenoot Ontwikkeling BV	100,00%	111	0	0		
Stadgenoot Participaties BV	100,00%	253	0	-1		
Stadgenoot Energie BV	100,00%	0	0	-2		
Stadgenoot Diensten BV	100,00%	7	0	-3		
Stadgenoot Vastgoed BV	100,00%	18	0	19		
Deelnemingen Stichting Administratiekantoor Stadsgoed NV						
Stadsgoed NV	37.29%%	231.818	9.956	4.807		
Deelnemingen Stadsgoed NV						
Stadsgoed Monumenten BV	100,00%	26.440	2.959	-739		
Stadsgoed Fonds BV	100,00%	14.563	1.270	667		
Deelnemingen Stadgenoot Projecten BV						
Forum Bos & Lommer BV	50,00%	40	0	0		
Deelnemingen Stadgenoot Participaties BV						
Forum Bos en Lommer CV	49,00%	50	0	0		
Overige financiële belangen						
BLP 1 Properties BV		1.207	0	0		
Stichting Financiering Sekrepatu ²		142	0	51	0	

¹ Alleen de leningen en rekeningcourant faciliteiten die door Stichting Stadgenoot beschikbaar worden gesteld, zijn hier vermeld. Stadgenoot hanteert een marktconforme rente, rekeninghoudend met het risico.

² Cijfers jaarrekening 2020.

Algemene toelichting: De gepresenteerde cijfers zijn uit de enkelvoudige jaarrekening van de betreffende deelnemingen. De resultaten zijn naar rato van het aandeel verwerkt in de jaarrekening van Stadgenoot.

52	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2021	2020
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.369	3.584
	Bijzondere waardevermindering	0	-320
		2.369	3.264

53	Overige voorraden	2021	2020
	Onderhoudsmaterialen	0	54
		0	54

	Herwaardering- reserves	Resultaat boekjaar	Wettelijke reserve deelneming	Overige reserves	Totaal
54 Eigen vermogen					
Stand per 1 januari 2021	4.844.776	539.301	36.653	309.042	5.729.772
Mutaties 2021:					
Overboekingen	1.157.191		1.792	-1.158.983	0
Resultaat bestemming		-539.301		539.301	0
Gerealiseerde herwaardering	-18.849			18.849	
Resultaat boekjaar		1.245.627			1.245.627
Stand per 31 december 2021	5.983.118	1.245.627	38.445	-291.791	6.975.399
Voorgestelde resultaat bestemming	0	-1.245.627		1.245.627	0
Totaal eigen vermogen	5.983.118	0	38.445	953.836	6.975.399

In de statuten is ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen opgenomen dat de bestemming ten dienste komt van de volkshuisvesting.

Herwaarderingsreserve

Van de herwaarderingsreserve is ultimo 2021 € 18,8 miljoen gerealiseerd.

Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2021 is opgenomen in de post ‘Resultaat boekjaar’ van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld om het resultaat na belastingen over het boekjaar 2021 ad € 1.245,6 miljoen als volgt te bestemmen: het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 1.245,6 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

De toegelaten instelling vormt tezamen met haar dochter-ondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting; elk der vennootschappen is volgens de standaard voorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

De fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Stadgenoot bevat de volgende ondernemingen;

- Stichting Stadgenoot.
- Houdstermaatschappij Stadgenoot BV met dochters:
 - Stadgenoot Vastgoed BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling I BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling II BV
 - Polderweg Ontwikkeling BV
 - Stadgenoot Projecten BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling BV
 - Stadgenoot Participaties BV
 - Stadgenoot Diensten BV
 - Stadgenoot Energie BV

De fiscale eenheid voor de omzetbelasting van Stadgenoot bevat de volgende ondernemingen;

- Stichting Stadgenoot.
- Houdstermaatschappij Stadgenoot BV met dochters:
 - Stadgenoot Ontwikkeling I BV
 - Stadgenoot Ontwikkeling II BV
 - Stadgenoot Vastgoed BV
 - De Amsterdamse Compagnie NV

Toelichting op afzonderlijke posten van de enkelvoudige winst- en verliesrekening

		In duizenden euro's	
		2021	2020
55	Resultaat deelnemingen		
	Resultaat Stadgenoot Houdstermaatschappij BV	7.245	33.132
	Overige deelnemingen	-124	-167
	Totaal	7.121	32.965

56 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Instellingen die onder de reikwijdte van de WNT vallen én tevens bezoldigingsgegevens van bestuurders en toezichthouders openbaar moeten maken op grond van artikelen 383, eerste lid en 383c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW), kunnen er met ingang van de jaarrekening over kalenderjaar 2017 voor kiezen om de BW verantwoording van bezoldigingsgegevens achterwege te laten.

Vanwege de geringe toegevoegde waarde maakt Stadgenoot gebruik van deze regeling.

In 2021 (2020: € 0) is door de toegelaten instelling geen bedrag aan leningen, voorschotten en garanties verstrekt ten behoeve van bestuurders commissarissen.

57 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stadgenoot van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse H.

Bezoldiging topfunctionarissen

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor Stadgenoot is € 209.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

bedragen x € 1	dhr. M. de Langen	mevr.A.J.P.M. Wilbers	dhr. P.C. Barské
Functiegegevens	bestuursvoorzitter	bestuurder	directeur vastgoed & ontwikkeling
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/2 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	190.235	173.890	153.282
Beloningen betaalbaar op termijn	18.765	17.359	18.700
Subtotaal	209.000	191.249	171.982
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	191.249	209.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag			
en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	209.000	191.249	171.982
Gegevens 2020			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1		1
Dienstbetrekking	ja		ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	178.930		149.836
Beloningen betaalbaar op termijn	24.470		23.924
Subtotaal	203.400		173.760
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000		201.000
Bezoldiging	203.400		173.760

<i>bedragen x € 1</i>	mever. J.M.H. Donderwinkel	dhr. R.P.A.M. Doomen	mevr. J.J.A.M. van Ham
Functiegegevens	directeur strategie & portefeuille	directeur financiën & bedrijfsvering	directeur klant & woning
Aanvang en einde			
functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare			
onkostenvergoeding	131.604	171.042	161.772
Beloningen betaalbaar op termijn	18.530	18.632	18.700
Subtotaal	150.134	189.674	180.472
Individueel toepasselijke			
bezoldigingsmaximum	209.000	209.000	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en			
nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	150.134	189.674	180.472
Het bedrag van de overschrijding en			
de reden waarom de overschrijding			
al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering			
wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Aanvang en einde			
functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare			
onkostenvergoeding	128.976	167.425	159.376
Beloningen betaalbaar op termijn	22.929	23.525	23.924
Subtotaal	151.905	190.905	183.300
Individueel toepasselijke			
bezoldigingsmaximum	201.000	201.000	201.000
Bezoldiging	151.905	190.905	183.300

<i>bedragen x € 1</i>	mevr. I.J. Hissink	mevr. j.D.C. Geel	mevr. M.P.L. Govaert
Functie(s)	voorzitter raad van commissarissen	voorzitter raad van commissarissen	lid raad van commissarissen
Aanvang en einde			
functievervulling in 2021	1/1 - 19/12	1/12 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	26.832	2.304	18.500
Individueel toepasselijke			
bezoldigingsmaximum	30.319	2.663	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en			
nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	26.832	2.304	18.500
Het bedrag van de overschrijding en			
de reden waarom de overschrijding al			
dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering			
wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Aanvang en einde			
functievervulling in 2020	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Bezoldiging	26.550		17.750
Individueel toepasselijke			
bezoldigingsmaximum	30.150		20.100

<i>bedragen x € 1</i>	mevr. M.C.C.A. Grapperhaus	dhr. F. Tabarki	dhr. G. Vreugdenhil
<i>Functie(s)</i>	lid raad van commissarissen	lid raad van commissarissen	lid raad van commissarissen
Aanvang en einde			
functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	18.500	18.500	18.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	18.500	18.500	18.500
Het bedrag van de overschrijding en de 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.
<i>Gegevens 2020</i>			
Aanvang en einde			
functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	28/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	17.750	16.462	17.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	18.671	20.100

De honorering van de commissarissen betreft de honorering exclusief btw.

De honorering van de leden van de RvC voldoet aan de WNT2 en valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

58 Transacties verbonden ondernemingen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders, RVC leden en de functionarissen in sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan joint ventures en tevens van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend.

Er hebben geen ongebruikelijke transacties plaatsgevonden in 2021. Stadgenoot heeft geen aankopen gedaan van goederen en diensten van verbonden partijen.

Per 31 december 2021 zijn er geen vorderingen op de Houdstermaatschappij Stadgenoot BV en ook geen schulden.

De bezoldiging van bestuurders en commissarissen is opgenomen in punt 57.

Balans DAEB TI per 31 december 2021

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Activa	2021	2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.360.358	6.237.507
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	41.659	46.660
	7.402.017	6.284.167
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	30.981	32.141
	30.981	32.141
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	879.892	837.819
Vorderingen op groepsmaatschappijen	125.000	137.000
Latente belastingvorderingen	41.277	49.465
Overige vorderingen	91.577	95.369
	1.137.746	1.119.653
Som der vaste activa	8.570.744	7.435.961
Vlottende Activa		
Vorraden		
Overige voorraden	0	46
	0	46
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.383	1.411
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Latente belastingvorderingen	2.938	7.716
Overige vorderingen	58	29
Overlopende activa	105.853	31.359
	111.232	40.515
Liquide middelen	0	0
Som der vlottende activa	111.232	40.561
Totaal activa	8.681.976	7.476.522

Passiva	2021	2020
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserves	5.983.118	4.454.437
Overige reserves	-253.346	736.034
Resultaat boekjaar	1.245.627	539.301
Totaal eigen vermogen	6.975.399	5.729.772
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.417	29.526
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.774	0
Overige voorzieningen	2.869	2.951
Totaal voorzieningen	16.060	32.477
Langlopende schulden		
Schulden / leningen kredietinstellingen	1.295.658	1.279.595
Overige schulden	130.517	134.556
Totaal langlopende schulden	1.426.175	1.414.151
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	96.002	79.225
Schulden aan leveranciers	8.312	12.992
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.044	1.681
Overige schulden	134.490	163.413
Overlopende passiva	23.494	42.811
Totaal kortlopende schulden	264.342	300.122
Totaal passiva	8.681.976	7.476.522

Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB 2021

Positieve bedragen zijn opbrengsten, negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

	2021	2020
Huuropbrengsten	193.648	189.540
Opbrengsten servicecontracten	6.337	5.988
Lasten servicecontracten	-6.629	-6.501
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17.682	-14.592
Lasten onderhoudsactiviteiten	-50.655	-55.031
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-46.114	-48.557
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.906	70.848
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	46.524	35.979
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-872	-886
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-29.189	-23.513
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16.462	11.579
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.464	-25.684
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.064.666	451.314
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.086.130	425.631
Opbrengst overige activiteiten	2.406	435
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	2.406	435
Overige organisatiekosten	-27.307	-10.751
Leefbaarheid	-4.172	-3.172
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	28.445	-38.082
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.714	9.036
Rentelasten en soortgelijke kosten	-48.316	-48.914
Saldo financiële baten en lasten	-11.157	-77.960
Resultaat voor belastingen	1.141.268	416.610
Belastingen	-16.740	13.527
Resultaat uit deelnemingen	121.098	109.164
Resultaat na belastingen	1.245.627	539.301

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB over 2021

In duizenden euro's

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	193.666	188.432
Vergoedingen	8.099	6.578
Overheidsontvangsten	216	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.821	2.311
Overige interest	6.250	6.850
Saldo ingaande kasstromen	214.052	204.171
Uitgaven		
Erfpacht	-260	-1.198
Personeelsuitgaven	-21.348	-24.483
Onderhoudsuitgaven	-48.315	-48.369
Overige bedrijfsuitgaven	-34.472	-24.892
Betaalde interest	-123.336	-48.787
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.070	-199
Verhuurdersheffing	-36.100	-35.872
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-1.225	-988
Vennootschapsbelasting	-2.094	0
Saldo uitgaande kasstromen	-268.219	-184.788
Kasstroom uit operationele activiteiten	-54.168	19.383
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
- Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	32.251	21.166
- Verkoopontvangsten interne verkopen	14.985	16.597
- Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
- Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Verkoopontvangsten grond	0	0
- (Des)Investeringsontvangsten overig	0	-180
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	47.236	37.583
MVA uitgaande kasstroom		
- Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-56.160	-31.667
- Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-37.385	-27.449
- Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
- Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Aankoop interne verkopen	-521	-5.000
- Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Aankoop grond	-1.505	-5.662
- Investerings overig	-1.810	-4.367
- Externe kosten bij verkoop	-2.279	-1.784
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-99.659	-75.929
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-52.423	-38.346

	2021	2020
FVA		
- Ontvangsten verbindingen	91.025	0
- Ontvangsten overig	0	0
- Uitgaven verbindingen	0	0
- Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	91.025	0
Kasstroom uit (des)investeringen	38.602	-38.346
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
- Nieuw te borgen leningen	48.330	148.500
Uitgaand		
- Aflossing geborgde leningen	-29.554	-123.227
- Aflossing ongeborgde leningen		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.776	25.273
Mutatie liquide middelen	3.211	6.310
Wijziging kortgeldmutaties	-3.211	-6.310
	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
1-jan	0	0
31-dec	0	0
Afname (-) / Toename (+) geldmiddelen	0	0

Balans Niet DAEB TI per 31 december 2021

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Activa	2021	2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	890.964	775.998
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.671	17.051
	893.635	793.049
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.815	6.755
	6.815	6.755
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andre vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	204.631	231.016
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	26.370
Andere deelnemingen	503	626
Latente belastingvorderingen	6.811	7.177
Leningen u/g	497	717
Overige vorderingen	1	1
	212.443	265.907
Som der vaste activa	1.112.893	1.065.711
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.369	3.264
Overige voorraden	3	8
	2.372	3.272
Vorderingen		
Huurdebiteuren	392	599
Latente belastingvorderingen	479	1.671
Overige vorderingen	10	5
Overlopende activa	12.781	1.808
	13.662	4.083
Liquide middelen	6.151	41.222
Som der vlottende activa	22.185	48.577
Totaal activa	1.135.078	1.114.288

Passiva	2021	2020
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserves	491.747	390.340
Wettelijke reserve deelneming	38.445	36.653
Overige reserves	228.602	301.662
Resultaat boekjaar	121.098	109.164
Totaal eigen vermogen	879.892	837.819
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	635	0
Overige voorzieningen	533	549
Totaal voorzieningen	1.168	549
Langlopende schulden		
Schulden / leningen kredietinstellingen	113.000	113.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	125.000	137.000
Overige schulden	5.870	5.893
Totaal langlopende schulden	243.870	255.893
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	0	1.276
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.539	2.055
Overlopende passiva	1.609	16.696
Totaal kortlopende schulden	10.148	20.027
Totaal passiva	1.135.078	1.114.288

Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet DAEB 2021

Positieve bedragen zijn opbrengsten, negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

	2021	2020
Huuropbrengsten	39.593	38.745
Opbrengsten servicecontracten	1.318	1.396
Lasten servicecontracten	-1.289	-1.329
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.189	-2.417
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.034	-7.198
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.972	-1.656
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.426	27.539
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	24.591	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-19.975	0
Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.616	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.135	13.528
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-160	-122
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.517	-9.881
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.458	3.525
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.373	402
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97.131	52.349
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.758	52.751
Opbrengst overige activiteiten	2.182	435
Kosten overige activiteiten	-10	-21
Netto resultaat overige activiteiten	2.172	415
Overige organisatiekosten	-1.701	-1.899
Leefbaarheid	-710	-1.054
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	998	3.356
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.847	-11.503
Saldo financiële baten en lasten	-9.849	-8.147
Resultaat voor belastingen	116.170	73.129
Belastingen	-2.192	3.070
Resultaat deelnemingen	7.121	32.965
Resultaat na belastingen	121.098	109.164

Enkelvoudig kasstroomoverzicht Niet DAEB over 2021

In duizenden euro's

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	39.722	39.522
Vergoedingen	1.623	1.333
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.275	1.060
Renteontvangsten	362	1.358
Saldo ingaande kasstromen	43.032	43.273
Uitgaven		
Erfpacht	-236	-450
Personeelsuitgaven	-3.514	-3.977
Onderhoudsuitgaven	-6.725	-5.926
Overige bedrijfsuitgaven	-5.986	-9.921
Betaalde interest	-10.819	-11.503
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-23	-33
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-135	-117
Vennootschapsbelasting	-352	0
Saldo uitgaande kasstromen	-27.790	-31.927
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.242	11.346
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
- Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	10.902	10.105
- Verkoopontvangsten interne verkopen	521	5.000
- Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
- Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	24.125	0
- Verkoopontvangsten grond	0	0
- (Des)Investeringsontvangsten overig	0	498
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	35.547	15.603
MVA uitgaande kasstroom		
- Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-17.580	-6.612
- Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.948	-2.204
- Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
- Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Aankoop interne verkopen	-14.985	-16.597
- Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.075	-65
- Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
- Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
- Aankoop grond	-1.628	-562
- Investerings overig	-554	-662
- Externe kosten bij verkoop	-363	-662
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-45.133	-27.364
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.587	-11.761

	2021	2020
FVA		
- Ontvangsten verbindingen	60.000	2.967
- Ontvangsten overig	189	0
- Uitgaven verbindingen	-100.991	0
- Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-40.802	2.967
Kasstroom uit (des)investeringen	-50.389	-8.794
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
- Nieuw te borgen leningen	0	0
Uitgaand		
- Aflossing geborgde leningen	0	0
- Aflossing ongeborgde leningen		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	-35.147	2.552
Wijziging kortgeldmutaties	35.538	-9.500
	391	-6.948
Aansluiting geldmiddelen		
1-jan	3.624	10.572
31-dec	4.015	3.624
Afname (-) / Toename (+) geldmiddelen	391	-6.948

59 Gebeurtenissen na balansdatum

Verhuurdersheffing

In het coalitieakkoord is afgesproken om de verhuurdersheffing met ingang 2023 geleidelijk af te schaffen. Bij de bespreking hiervan in de tweede kamer heeft de minister van Financiën heeft op vragen hierover laten weten dat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 in zijn geheel wordt afgeschaft. Deze afschaffing vindt dus niet geleidelijk plaats vanaf 2023, maar in één keer. Het verwerken van het voornemen in het wetsvoorstel dient nog plaats te vinden. Concreet betekent dit voor Stadgenoot een substantiële verbetering van de operationele kasstromen, die kan worden ingezet voor volkshuisvestelijke doelen. De precieze invulling door middel van een wetsvoorstel is nog niet bekend en om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Oorlog in Oekraïne (geopolitieke ontwikkelingen)

De geopolitieke ontwikkelingen c.q. de oorlog in Oekraïne hebben tot gevolg dat zowel de energie- en grondstofprijzen alsook de beschikbaarheid hiervan sterk onder druk is komen te staan. Hierdoor zal de hoogte van de investeringsuitgaven & daarmee de te realiseren rendementen verslechteren. Daarnaast zal ook de realisatiegraad en doorlooptijd van onderhanden projecten worden verlaagd. De financiële consequenties zijn ten tijde van het opstellen van de jaarrekening nog niet duidelijk in beeld te brengen en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Amsterdam, 8 Juni 2022

Het bestuur	Raad van Commissarissen	
Bestuursvoorzitter	Voorzitter Raad van Commissarissen	
mw. A.J.P.M. Wilbers	mw. drs. J.D.C. Geel	mw. ir. M.P.L. Govaert
Bestuurder a.i.		
dhr. J.P. Duijvestijn	mw. mr. drs. M.M.C.A. Grapperhaus-Vos	dhr. F. Tabarki
	dhr. G. Vreugdenhil RA	

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Stadgenoot

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Stadgenoot te Amsterdam gecontroleerd.

Wij controleerden

De jaarrekening bestaande uit:

- 1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
- 2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
- 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Stadgenoot op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Stadgenoot zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Veror-

dening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 154.365.000 (enkelvoudig: € 154.121.000). De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 5.845.000 (enkelvoudig: € 5.134.000) hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 7.718.000 (enkelvoudig: € 7.706.000) rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 292.000 (enkelvoudig: € 256.000) en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Stadgenoot staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Stadgenoot.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de entiteit Stichting Stadgenoot. De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn: Houdstermaatschappij Stadgenoot B.V. met dochters Stadgenoot Vastgoedbedrijf B.V., Stadgenoot Diensten B.V., Stadgenoot Energie B.V., Stadgenoot Participaties B.V., Stadgenoot Projecten B.V., Stadgenoot Ontwikkeling B.V., Stadgenoot Ontwikkeling 1 B.V., Stadgenoot Ontwikkeling 2 B.V., Polderweg Ontwikkeling B.V. en Amsterdamse Compagnie N.V. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Stadgenoot.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps) onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Stadgenoot heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toe-

gelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio’s van de toezichthouder wordt voldaan en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico’s met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio’s zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Stadgenoot die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk verklaring van het bestuur van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van fraude-risico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Stadgenoot bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Stadgenoot en groepsmaatschappijen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van full waardering

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 8.287.337.000 wat neerkomt op 93,95% van het balanstotaal van Stichting Stadgenoot. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Stadgenoot waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 97 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Stadgenoot externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele

vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd

rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Stadgenoot aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output (externe taxaties)

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderungen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Stadgenoot toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

Controle output (interne waardering)

Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderungen gecontroleerd. De intern uitgevoerde waardering (2/3 deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3 gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd.

Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 101 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio’s van Stichting Stadgenoot gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio’s. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat:

- De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario;
- Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;
- De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit

de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Stadgenoot vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel

belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgeno-

- men toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groeps- onderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Hengelo, 8 Juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

R.W. van Hecke RA

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Colofon

Tekst: Stadgenoot
Vormgeving / DTP: medialinked, Hoogkarspel
Uitgave: Juli 2022

Bestuursverslag en jaarrekening over het boekjaar
lopend van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021
van Stadgenoot, Sarphatistraat 410 te Amsterdam.

Stichting Stadgenoot is toegelaten in de zin van de Woningwet.

De stichting is ingeschreven in het handelsregister
van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam
onder nummer 33011078.

Stadgenoot
Postbus 700
1000 AS Amsterdam

020 – 511 80 00
info@stadgenoot.nl
stadgenoot.nl

Juli 2022