

# Jaarverslag 2023





# Jaarverslag 2023



# Inhoudsopgave

<b>Kengetallen 2023</b>	<b>6</b>
<b>Verklaring van het bestuur</b>	<b>9</b>
<b>Beschouwing van de raad van commissarissen</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 1 Maatschappelijke resultaten 2023</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 2 Stadgenoot in verbinding</b>	<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 3 Financiële resultaten 2023</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 4 Stadgenoot in bedrijf</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 5 Verslag van de raad van commissarissen</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 1 Verbonden ondernemingen</b>	<b>61</b>
<b>Jaarrekening 2023</b>	<b>67</b>

# Kengetallen 2023

Bezit 2023, exclusief dochterondernemingen	2023	2022	2021	2020	2019
Sociale huurwoningen (incl. onzelfstandig)	29.448	29.381	29.406	29.244	29.039
Vrije sectorhuurwoningen	1.777	1.746	1.662	1.622	1.549
Bedrijfsruimten	1.526	1.620	1.657	1.709	1.727
Parkeerplaatsen	2.547	2.585	2.658	2.713	2.740
<b>Totaal</b>	<b>35.298</b>	<b>35.269</b>	<b>35.383</b>	<b>35.288</b>	<b>35.055</b>

Toename huureenheden in 2023	woning	bedrijfsruimte	parkeerplaats	Totaal
Nieuwbouw	269	4	30	303
Aankopen	-	-	-	0
Her(project)ontwikkeling	30	4	-	34
Functiewijziging	2	1	-	3
Herverdeling (splitsing)	10	-	-	10
Administratieve correcties	-	2	-	2
Van onderhanden naar in exploitatie	-	-	-	0
Overkochte nieuwbouweenheid	-	-	-	0
Interne overdracht	-	-	-	0
<b>Totaal</b>	<b>311</b>	<b>11</b>	<b>30</b>	<b>352</b>

Afname huureenheden in 2023	woning	bedrijfsruimte	parkeerplaats	Totaal
Verkoop aan zittende huurder	1	-	-	1
Verkoop aan overige particulieren	114	1	26	141
Verkoop aan marktpartijen	4	77	33	114
Verkoop aan toegelaten instelling	-	-	9	9
Verkoop aan eigen verbindingen	-	-	-	0
Sloop	24	-	-	24
Functiewijziging	1	2	-	3
Her(project)ontwikkeling	-	-	-	0
Herverdeling (samenvoegen)	4	-	-	4
Herverdeling (splitsing)	-	-	-	0
Naar voorraad onverkocht	-	-	-	0
Interne overdracht	-	-	-	0
Administratieve correcties	2	25	-	27
<b>Totaal</b>	<b>150</b>	<b>105</b>	<b>68</b>	<b>323</b>
Per saldo	161	-94	-38	29

## Overige kengetallen 2023<sup>1</sup>

Verhuur	2023	2022	2021	2020	2019
Mutatiegraad in % (nieuwe verhuringen) <sup>2</sup>	5,2	6,3	5,6	4,6	4,6
Aantal mutaties (woningen)	1.858	2.202	2.067	1.873	1.722
Aantal woningruilen	11	12	13	15	18
Aantal ontruiming o.b.v. huurschuld <sup>3</sup>	1	1	2	10	20
Gemiddelde huurprijs sociale huur in €	579	570	557	544	527
Huurachterstand zittende bewoners in %	1,20	0,91	0,84	0,91	0,80

Organisatie	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal medewerkers	378	347	335	332	327
Fte	349,2	323,9	310,4	305,9	305,1
Ziekteverzuim in %	7,64	8,25	4,8	4,9	6,1

Financiële kengetallen	2023	2022	2021	2020	2019
Solvabiliteit in %	56	63	58	49	48
Jaarresultaat x 1 miljoen	-707,3	-484,7	1.246	539,3	615,7
Eigen vermogen x 1 miljoen	5.783	6.491	6.975	5.729	5.190
ICR	1,91	1,93	0,6	1,6	1,7
LTV (o.b.v. beleidswaarde) in %	46	36	39	46	52
Dekkingsratio in %	25	20	26	34	21
Onderpandratio in % <sup>4</sup>	25	21	23	30	-

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.

4 Wordt vanaf 2020 berekend.





# Verklaring van het bestuur

Stadgenoot wil van betekenis zijn, voor onze huurders en voor de stad Amsterdam. Wij voelen een grote verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan goed wonen in veerkrachtige buurten. De opgave die er ligt is fors, zowel als het gaat om de kwaliteit van onze woningen als wanneer het gaat om de leefbaarheid in onze wijken. We ervaren ook dat de leefbaarheid steeds verder onder druk komt te staan, onder andere door een toename van het aantal incidenten en explosies in Amsterdam en toenemende kansengelijkheid. Deze maatschappelijke context in combinatie met onze financiële mogelijkheden dwingen ons tot het maken van scherpe keuzes.

Voor u ligt het jaarverslag van Stadgenoot waarin u kunt lezen hoe wij in 2023 om zijn gegaan met deze keuzes en hoe wij invulling hebben gegeven aan onze doelen en ambities. Een jaar waarin we veel energie hebben gestoken in het verder doorvoeren van onze portefeuillevernieuwing, het herstructureren van buurten en het verbeteren van de dienstverlening aan onze huurders.

## Stadgenoot: altijd in de buurt

Om meer in verbinding te staan met onze huurders en zichtbaar te zijn op de plekken waar dat het meest nodig is, heeft Stadgenoot het afgelopen jaar haar gebiedsbeheer anders georganiseerd. Zo is onze inzet en pro-activiteit in bepaalde buurten vergroot en is tegelijkertijd een team samengesteld dat zich richt op leefbaarheidsinitiatieven. Op deze manier bouwen we samen aan sterke buurten.

## Portefeuillevernieuwing

In 2023 hebben vanuit onze nieuwe strategische koers duidelijk andere investeringskeuzes gemaakt, waarbij er meer geld is gegaan naar onderhoud en het verbeteren en verduurzamen van ons vastgoed. Dit is een grote omslag. We zien wel dat het tijd kost om op stoom te komen en onze hoge ambities hierin te realiseren; in 2023 hebben we nog niet de aantallen gerealiseerd die we voor ogen hadden. We proberen het tempo daarom verder op te voeren door te werken met overprogrammering.

In een aantal buurten wordt hard gewerkt aan de herstructurering. Door daar een deel van het bezit te slopen en te vervangen door nieuwbouw, bouwen we per saldo meer woningen terug (verdichten). Dit is ook doorgevoerd in onze meerjarenbegroting. We hebben deze keuzes, alsook onze insteek bij het verkopen van bestaand bezit, dit jaar duidelijk uit kunnen dragen tijdens de gesprekken over de nieuwe samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam, de huurders en de collega-corporaties.

## Samenwerkingsafspraken

Als bestuur zijn we trots dat het na veel overleg tot samenwerkingsafspraken is gekomen met de gemeente, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en de collega-corporaties voor de periode 2024-2027. De enorme opgave voor corporaties leidde op bepaalde thema's tot lastige gesprekken. Een heikel punt was bijvoorbeeld de verkoop van sociale huurwoningen.

Elke corporatie heeft de verkoopplannen tot in detail toegelicht. We hebben goed kunnen overbrengen dat we graag alle opgaven recht doen, maar helaas ook keuzes moeten maken. Als bestuur durven we te zeggen dat onze keuzes herkend, erkend en gewaardeerd worden in de stad.

## **Visitatie**

Dat onze keuzes worden gewaardeerd komt ook terug in de visitatie die in 2023 heeft plaatsgevonden. Volgens de visitatiemethodiek worden corporaties op 4 velden beoordeeld: maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit. Stadgenoot presteert op alle 4 visitatievelden 'naar behoren'. Als we eerlijk zijn, voelen we bij dat oordeel enig ongemak omdat onze inzet er immers op gericht is om 'goed' te presteren. De visitatiemethodiek geeft echter een gemiddeld oordeel over de jaren 2019-2022. We zijn daarom blij dat de commissie op ieder visitatieveld op onderdelen ook verbeteringen ziet die recent zijn ingezet en 'goed' scoren én dat de nieuwe koers die wij varen door onze stakeholders wordt herkend en gewaardeerd. Zo bezien is het 'naar behoren' presteren een goede basis om op voort te bouwen.

## **Dienstverlening aan onze huurders**

In onze koers en ons dagelijks handelen is de dienstverlening aan onze huurders een belangrijk aandachtspunt. Stadgenoot heeft in 2023 hard gewerkt aan het verbeteren van die dienstverlening. We zien dat ook terug in de waardering van onze huurders. Tegelijkertijd weten we ook dat hier nog een hoop te doen is. We willen dat bewoners zich echt gehoord en gezien voelen en dat wij hun vragen snel oppakken. De te lange doorlooptijd van reparaties door onze co-makers is bijvoorbeeld echt nog een aandachtspunt. De implementatie van een nieuw klantvolgsysteem en een nieuwe website zijn hierbij een belangrijke stap, waar we in 2023 al veel voor hebben voorbereid. We verwachten onze huurders hiermee beter en sneller van dienst te kunnen zijn.

## **Heftige incidenten – explosies en agressie**

Helaas hebben we het afgelopen jaar te maken gehad met een stijgend aantal incidenten, onder andere veel explosies. Dit is heftig, met name voor bewoners. Het heeft ook impact op ons werk omdat het acuut is en voorrang krijgt op wat we gepland hadden. Ook krijgen onze medewerkers te maken met emoties van mensen die veel van ons verlangen, maar waar we niet heel veel voor kunnen betekenen. Die onmacht maakt het soms zwaar. We zoeken bij deze incidenten de nadrukkelijke samenwerking met onze partners in de buurt, zoals de politie, de andere Amsterdamse corporaties, de federatie en de gemeente. Gezamenlijk kijken we wat we kunnen doen om dit geweld terug te dringen en hoe wij als corporatie eerder betrokken kunnen worden als er een incident plaatsvindt. Als bestuur hebben wij daarnaast de zorg dat onze medewerkers hun werk veilig kunnen uitvoeren en worden geholpen bij het omgaan met agressie jegens hen.

## **Nationaal programma 'Samen Nieuw-West'**

De samenwerking met wijkpartners en het werken aan sterke buurten vindt ook plaats vanuit het Nationaal Programma 'Samen Nieuw-West'. Er is afgelopen jaar veel tijd gestoken in het opstellen van een concreet uitvoeringsprogramma. Stadgenoot is trekker voor het domein Wonen en Leefomgeving. Inmiddels is het concept-uitvoeringsprogramma gereed waarin in grote lijnen is benoemd wat we de komende jaren gezamenlijk gaan doen. De volgende stap is dit verder uit te gaan werken met en door bewoners van Nieuw-West. Stadgenoot is overigens ook betrokken bij de plannen van aanpak voor de wijken Noord en Zuid-Oost, maar daar zijn andere corporaties trekker.

## Beschikbaarheid van woningen

Zoals we ook in onze Strategische koers hebben vastgelegd zien wij vooral kansen om woningen toe te voegen in bestaande gebieden waar wij bezit hebben, waarbij we via herstructurering streven naar verdichtende nieuwbouw. Over 2023 is de voorraad woningen, sociaal en vrije sector, met 161 woningen toegenomen. Onze voorraad zelfstandige sociale huurwoningen is in 2023 per saldo met 162 toegenomen. Dit saldo bestaat uit een aantal plussen en minnen. De grootste toename zit in de oplevering van 299 sociale (ver)nieuwbouwwoningen. De grootste afname in de verkoop van 111 sociale huurwoningen, passend binnen de Amsterdamse samenwerkingsafspraken.

## Financiële prestaties

Om bovenstaande resultaten te realiseren heeft Stadgenoot in het jaar 2023 € 67,8 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en € 35,8 miljoen in vastgoedverbetering. Deze investeringen zijn deels gefinancierd uit de operationele kasstroom en de opbrengst van verkopen. Het resterende deel is gefinancierd door het aantrekken van leningen. 2023 is afgesloten met een nettoverlies van € 707,3 miljoen als gevolg van de waardedaling van het vastgoed met € 737,8 miljoen, oftewel 8,95% in een jaar tijd. Alhoewel dit het tweede jaar op rij is waarin de waarde van ons vastgoed is gedaald, heeft deze daling geen directe consequenties voor onze volkshuisvestelijke ambities, omdat het hier een ‘ongerealiseerd’ resultaat betreft.

## Duurzaam prestatiemodel

Financiële continuïteit vormt een belangrijke randvoorwaarde om onze ambities ook op lange termijn te kunnen realiseren. Als we verder vooruitkijken, zien we dat we geen duurzaam prestatiemodel hebben waarmee we langjarig kunnen blijven presteren en financieel gezond blijven. Daarom kijken we nadrukkelijk naar onze bijsturingmogelijkheden. Waarbij vooropstaat dat, in lijn met onze strategische koers, de verbetering van ons bestaand vastgoed onze grootste prioriteit heeft. Dit doen wij hetzij via renovatie/verduurzaming, hetzij via sloop en vervangende nieuwbouw, waarbij we meer woningen terugbouwen dan we slopen.

Deze onzekerheid ten aanzien van de financiële positie geldt niet alleen voor Stadgenoot, maar ook voor de meeste andere woningcorporaties. Voor de collectieve financiële uitdagingen en verantwoordelijkheden van woningcorporaties is in 2023, en wordt ook de komende tijd, collectief aandacht gevraagd bij zowel de lokale als de landelijke politiek.

## Verscherpt toezicht opgeheven

Naast het managen van de financiële risico's heeft het risicomanagement ook dit jaar veel aandacht gekregen. Er is doorgewerkt aan het verder structureren en ontwikkelen van onze processen en de werking van onze hard en soft controls. Onze toezichthouders zijn hier nauw bij betrokken. Het risicobewustzijn binnen onze organisatie is verder ontwikkeld en de ‘in control’ status van Stadgenoot is verder verstevigd. We zien dat terug in zowel het oordeel van de toezichthouder als van de accountant. Vanaf 19 maart 2024 is het verscherpte toezicht opgeheven. We zijn content dat de verbeteringen die wij de afgelopen jaren hebben doorgevoerd hiertoe hebben geleid en gaan door op de ingeslagen weg.

## Medewerkers

Onze medewerkers zijn ons visitekaartje en onze voelsprietten in de stad. Zij zorgen dagelijks voor de dienstverlening aan onze huurders en werken op veel manieren samen met onze partners in de stad. Door onze grote opgave vragen we veel van onze medewerkers. Zowel van de mensen die al langer voor ons werken als van de mensen die net bij ons starten. We zijn dankbaar voor hun toewijding om het elke dag een beetje beter te doen voor onze huurders.

Het is in de huidige arbeidsmarkt een uitdaging om vaste mensen te vinden en te behouden. We zijn daarom blij dat het ons is gelukt veel inhuur om te zetten naar vaste medewerkers en met de grote instroom van nieuwe collega's die we het afgelopen jaar een warm welkom mochten geven. Het goed laten 'landen' van deze medewerkers in onze organisatie heeft de volle aandacht.

## **Tot slot**

2023 stond in het teken van het uitvoering geven aan onze nieuwe strategisch koers. We willen iedereen die hier het afgelopen jaar een bijdrage aan heeft geleverd bedanken voor hun inzet en toewijding: onze raad van commissarissen, onze ondernemingsraad, Huurgenoot en andere betrokken huurders, de Maatschappijraad, onze maatschappelijke partners, co-makers en natuurlijk al onze medewerkers.

Er zijn goede stappen gezet, maar er is ook nog steeds een hoop te doen. Samen bouwen we gestaag door aan betaalbare woningen in sterke buurten. Samen spelen we in op wat er in buurten gebeurt en maken we ze elke dag een beetje beter. Stap voor stap. Daar gaan we voor.

Anne Wilbers, bestuursvoorzitter  
Bas Hendriks, bestuurder/CFO

# Beschouwing van de raad van commissarissen

Stadgenoot streeft ernaar om waarde toe te voegen voor haar huurders en voor de stad Amsterdam als geheel. Ze neemt haar verantwoordelijkheid om een positieve bijdrage te leveren aan het creëren van goede woonomstandigheden in veerkrachtige wijken. Stadgenoot heeft in 2023 gewerkt aan de verwezenlijking van haar ambities zoals neergelegd in de eind 2022 vastgestelde strategische koers: verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, bijdragen aan het terugdringen van de woningnood in Amsterdam door sloop/nieuwbouw, veelal in combinatie met verdichting, vergroten van de leefbaarheid en verbeteren van de dienstverlening aan de huurders. De raad van commissarissen (hierna: RvC) van Stadgenoot is, evenals Huurgenoot, de Maatschappijraad en andere stakeholders en partners, actief en intensief bij het werk van Stadgenoot betrokken. Veel aandacht ging dit jaar naar de ontwikkeling van Stadgenoot tot de robuuste en wendbare organisatie die voor de verwezenlijking van deze ambities nodig is.

## Robuuste organisatie

De duurzaamheid van Stadgenoot op lange termijn heeft bijzondere aandacht van de RvC. Een robuuste organisatie is van essentieel belang om te overleven en ambities waar te kunnen maken in een steeds veranderende en uitdagende omgeving. Risicomanagement vormt hiervan een belangrijk onderdeel. In 2023 is het risicomanagement dan ook een terugkerend onderwerp geweest op de agenda van de RvC. Naast het bespreken van de ontwikkelingen op dit gebied aan de hand van de tertaalrapportages met het bestuur, de interne controller en de externe accountant, heeft de RvC zich, evenals in 2022, in 2023 verder laten bijscholen in risicomanagement, in het bijzonder op het thema risicobereidheid. De risicobeheersmaatregelen die in 2023 genomen zijn raken steviger geworteld in de organisatie. De RvC heeft erop toegezien dat het bestuur de genomen maatregelen ook aantoonbaar en effectief inzet. Stadgenoot zal hier in 2024 verder aan werken.

De RvC heeft in 2023 goedkeuring gegeven aan een nieuw investeringsstatuut, dat de RvC onder meer een toetsingskader biedt voor de invulling van zijn toezichthoudende rol. In de nieuwe systematiek krijgt de RvC meer integraal zicht op de totale projectenportefeuille, waardoor individuele investeringsbesluiten, die ter goedkeuring voorgelegd worden aan de RvC, van een volkshuisvestelijke en financiële context zijn voorzien. Tevens wordt de RvC in de nieuwe systematiek betrokken bij het gesprek over de allocatie van middelen: de beschikbare investeringsruimte afgezet tegen het voorgenomen (des)investeringsbeleid binnen de macro-economische en politieke ontwikkelingen en onzekerheid. Dit helpt de investeringscommissie de RvC te adviseren over vaak ingewikkelde investeringsbesluiten, en de voltallige RvC om daaraan goedkeuring te geven en daarover verantwoording af te leggen aan de belanghebbenden van Stadgenoot.

Integriteit is eveneens van cruciaal belang voor een robuuste organisatie. Vertrouwen in de organisatie bij belanghebbenden, waaronder huurders, de (lokale) overheid en medewerkers is belangrijk voor de betrokkenheid bij Stadgenoot, de samenwerking met de corporatie en toewijding aan de organisatie. Zowel in het agendaoverleg tussen de voorzitter van de RvC en het bestuur, als tijdens de RvC-vergaderingen was aandacht voor integriteitstekwesties een vast onderdeel. Uitvoerig is in de organisatie en ook in de RvC gesproken over integriteitsmeldingen binnen de organisatie, is het gesprek gevoerd – onderling en met het bestuur – over vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen en de eventuele risico's van belangenverstrengeling. Ook is in 2023 het vernieuwde integriteitskader vastgesteld.

## Toezichtvisie

De toezichtvisie, de gezamenlijke visie van RvC en bestuur op besturen en toezichthouden, is medio 2023 geactualiseerd en door RvC en bestuur gezamenlijk vastgesteld. In de vernieuwde versie is het strategisch partnerschap en de lerende houding van bestuur en RvC nadrukkelijk verankerd. De RvC is een actieve raad, die vanuit zijn adviserende rol wil meedenken – en waar nodig ook tegendenken – over de maatschappelijke en volkshuisvestelijke dilemma's waar bestuur en

organisatie voor staan, en over de strategische keuzes die Stadgenoot daarin moet maken. De RvC heeft een belangrijke rol in het proces van de totstandkoming van de strategie, vanaf de eerste gedachtenvorming tot aan de formele goedkeuring ervan.

Stadgenoot wil een lerende organisatie zijn die blijft aansluiten bij de veranderende buitenwereld. Dat vraagt ruimte in hoofd, hart en agenda om te ontdekken wat werkt en niet werkt, te evalueren en het vervolgens beter te doen. De omslag naar een lerende organisatie heeft niet alleen impact op de interne organisatie, maar vraagt ook om een andere manier van toezicht houden en verantwoording afleggen. In 2023 heeft de RvC er veel aandacht aan besteed om hierin een slag te maken. De RvC neemt regelmatig de tijd om de effectiviteit van zijn toezicht houden te evalueren. Zo wordt er gereflecteerd op vergaderingen, besluitvorming en de governance, worden sterke en verbeterpunten geïdentificeerd en past de RvC zijn werkwijze desgewenst aan.

## **Tweehoofdig bestuur**

Sinds maart 2023 heeft Stadgenoot weer een bestuur met twee vaste bestuurders. Met de komst van Bas Hendriks als CFO, naast Anne Wilbers als voorzitter, ziet de RvC een bestuur waar de leden elkaar versterken en in verbinding zijn met elkaar. De RvC is blij te mogen constateren dat beide bestuurders op hun plek zitten en als duo goed functioneren; een geslaagd tweehoofdig bestuur dat zich nog verder zal ontwikkelen. De raad stelt met voldoening vast dat het voor de organisatie steeds duidelijker wordt dat het resultaat van de synergie tussen Anne Wilbers en Bas Hendriks de som van twee bestuurders overstijgt.

## **Visitatie**

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de betreffende maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De voorgaande visitatie had betrekking op de periode 2015 tot en met 2018. In 2023 heeft Stadgenoot zich opnieuw laten visiteren. Deze visitatie heeft betrekking op de periode 2019 tot en met 2022. Samen met het bestuur heeft de RvC een position paper opgesteld waarin de belangrijkste standpunten zijn verwoord. Met de nieuwe strategische koers wordt ingezet op drie prioriteiten: vernieuwing van de portefeuille, herstructurering en anders samenwerken met bewoners en partners, waarbij herstructurering bij

uitstek een kans is om deze drie prioriteiten in samenhang te realiseren. De visitatiecommissie heeft geconcludeerd dat Stadgenoot naar behoren heeft gepresteerd: Stadgenoot levert maatschappelijke waarde en heeft als onderdeel van de huidige koers het doel te blijven investeren in onder andere duurzaamheid, waar nog verder verbeterd kan worden. Bovendien vindt de visitatiecommissie het positief dat Stadgenoot de stap heeft gezet naar betrokkenheid van huurders bij renovatie- en duurzaamheidsprojecten. De RvC ziet erop toe dat de organisatie daarmee doorgaat.

## **Verscherpt toezicht opgeheven**

In 2023 bleef Stadgenoot onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) staan. Gedurende de afgelopen jaren heeft de raad actief deelgenomen aan inspanningen om de interne organisatie te verbeteren. De raad is van mening dat de organisatie geleidelijk aan meer in control is. Regelmatig heeft de RvC constructieve gesprekken gevoerd met de Aw. Bij het ter perse gaan van dit jaarverslag is duidelijk geworden dat de Aw heeft vastgesteld dat Stadgenoot een organisatie in control is met een goed functionerend bestuur en een RvC die op zijn taak berekend is. De Aw heeft daarom het verscherpt toezicht op Stadgenoot in maart 2024 beëindigd. De RvC complimenteert en feliciteert bestuur en organisatie hiermee.

## **Tot slot**

De RvC heeft, naast de eerder genoemde punten, nauwlettend toegezien op het streven van Stadgenoot om optimaal te presteren op het gebied van volkshuisvesting binnen de financiële mogelijkheden. De raad heeft vastgesteld dat Stadgenoot de meeste doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting heeft behaald en dat aan de financiële criteria is voldaan.

Een begin maken met het implementeren van de nieuwe strategische koers, evenals de maatregelen die zijn genomen om de organisatie robuuster te maken, hebben naast de reguliere werkzaamheden veel inzet en betrokkenheid gevraagd van alle medewerkers van Stadgenoot. De RvC heeft veel waardering voor hun toewijding en betrokkenheid.

De raad van commissarissen is ook verheugd over de prettige en constructieve samenwerking met de ondernemingsraad en Huurgenoet. Tevens gaat een woord van dank uit naar de Maatschappijraad voor zijn inspirerende bijdragen.

In hoofdstuk vijf doet de raad van commissarissen uitvoerig verslag van zijn werkzaamheden in 2023.

Amsterdam, 20 juni 2024

De raad van commissarissen van Stadgenoot,

Jacobine Geel, voorzitter

Mieke van den Berg, vicevoorzitter

Mariken Govaert

Farid Tabarki

Bart Douw





## Hoofdstuk 1

# Maatschappelijke resultaten 2023



## 1.1 Missie en visie

Stadgenoot vindt dat iedereen het recht heeft om goed te wonen. Dit is in onze ogen een basis om mee te doen aan de maatschappij. Wij realiseren dit voor steeds meer mensen met een bescheiden inkomen. Door het verhuren, onderhouden en toevoegen van betaalbare, duurzame, goede woningen, primair in Amsterdam.

Stadgenoot heeft daarnaast de ambitie om samen met anderen de basis voor goed wonen te versterken. We zetten in op het zogeheten 'buurtmaken', waarbij we fysiek en sociaal werken aan veerkrachtige buurten, waarin onze huurders zich door ons gezien en gehoord voelen. Waarin zij én hun burens zich thuis en verbonden voelen en samen kunnen bijdragen aan een prettige woonbuurt. Dat is onze stip aan de horizon: samenwerken aan sterke buurten.

Stadgenoot voelt een grote verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan betaalbaar wonen in veerkrachtige buurten. Deze ambitie betekent, zeker in Amsterdam, dat we een forse opgave hebben. Het tekort aan woningen is hier groot, net als de noodzaak tot kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad. En ook de sociale opgave in buurten is niet te onderschatten. Deze ambitie is daarmee óók complex. We zetten daarom nadrukkelijk in op een evenwichtig programma om onze totale opgave te realiseren.

## 1.2 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.

### Betaalbare huren

Stadgenoot richt zich primair op huishoudens met een inkomen tot € 48.625 en op het behoud van voldoende sociale huurwoningen. We bieden daarnaast ook woningen in het middensegment aan om ook de huishoudens met een middeninkomen een kans te bieden op de woningmarkt, én om de doorstroom vanuit de sociale huursector te bevorderen. Stadgenoot is er niet voor een bepaalde groep in het bijzonder, maar voor alle leeftijdsgroepen en huishoudtypes.

Deze uitgangspunten, de wet- en regelgeving en de samenwerkingsafspraken met gemeente, huurders en collega-corporaties 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 in onze woningportefeuille toegroeien. We groeien toe naar een verhouding waarbij we 90 procent van onze woningen verhuren in de sociale huursector en 10 procent in de vrijhuursector. Het merendeel van deze 10 procent verhuren we heel bewust in het middensegment. Stadgenoot vraagt vaak veel minder dan de maximaal mogelijke huur en houdt bewust de huren lager om woningen te kunnen verhuren aan de groepen waar we voor staan, zowel in de sociale huur als in de vrijesectorhuur.

### Betaalbaarheid vrijhuursector - middensegment

In 2023 is 78 procent van de vrije sector huurwoningen verhuurd in het middensegment met een gemiddelde huurprijs van € 1008,87. Hiermee voldoen we aan de samenwerkingsafspraken. De middensegmentwoningen worden met voorrang toegewezen aan huurders met een middeninkomen (tot € 69.575). In 2023 is 92 procent van de woningen met een huurprijs in het middensegment verhuurd aan een huishouden met een middeninkomen.

Verdeling nieuwe verhuringen	streefhuur-beleid	2023	2022
Aftoppingsgrenzen < € 693,60	65%	77%	77%
Sociaal overig < € 808,06	25%	14%	8%
Middensegment < € 1131,28	7%	7%	11%
Dure segment > € 1131,28	3%	2%	4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Dit is exclusief tijdelijke verhuringen en in bruikleen gegeven woningen

### Woningverhuur

In 2023 heeft Stadgenoot 1.648 sociale en 148 vrijesectorhuurovereenkomsten afgesloten. Dit is inclusief de nieuw in exploitatie genomen huurwoningen. De mutatiegraad van woningen (sociaal en vrijhuursector), dus exclusief nieuw in exploitatie genomen woningen, is in 2023 lager uitgekomen dan in 2022, namelijk 5,24 procent (2022: 6,27 procent).

Verhuringen	2023	2022
Regulier (excl. beroepsgroepen)	959	1178
Beroepsgroep	14	20
<b>Totaal Regulier sociaal</b>	<b>973</b>	<b>1.198</b>
Kwetsbare groepen *	383	350
Doorstroomwoningen – toewijzing door intermediaire verhuurder op reeds gehuurde woningen	88	110
Stadsvernieuwingskandidaten	76	53
Maatwerkregeling	28	12
Studenten	26	41
Tijdelijke verhuur	3	8
Woningruil	11	12
Coöptatie	50	50
Atelierwoning	10	8
Tijdelijke overbrugging	0	4
<b>Totaal Sociaal</b>	<b>1.648</b>	<b>1.846</b>
Beheer uitbesteed aan derden **	57	39
Vrije sector	148	300
Antikraak/gebruiksovereenkomsten	2	5
Wisselwoningen	0	4
Kwetsbare groepen (nog) niet doorverhuurd/opvang	3	8
<b>Totaal verhuringen</b>	<b>1.858</b>	<b>2.202</b>

\* Exclusief 3 verhuringen aan instellingen die in het verslagjaar nog niet aan cliënten zijn doorverhuurd.

\*\* Dit betreft woningen in de Bloemenbuurt en de Vogelbuurt in Amsterdam-Noord, de Burg. Van Leeuwenlaan e/o in Slotermeer, de Van der Kunbuurt in de Watergraafsmeer, De Venser in Amsterdam-Zuidoost en de Agatha Dekenstraat in West. Verhuur is uitbesteed aan leegstandbeheerders. Woningen worden (zolang het nog kan) tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven.

## Verhuisregelingen

Via de stedelijke verhuisregelingen ‘Van Groot Naar Beter’ en ‘Van Hoog Naar Laag’ sturen we op meer doorstroom en passend wonen. In 2023 hebben 39 (2022: 40) van onze huurders via deze regelingen een passende woning gevonden.

## 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 (€ 25.475 per jaar voor alleenstaanden en € 34.575 voor meerpersoons-huishoudens) de huur voor 95 procent van de gevallen niet hoger mag zijn dan de aftoppingsgrenzen (€ 647,19 of € 693,60). Hiermee is geborgd dat huishoudens geen woningen meer kunnen huren die eigenlijk te duur zijn. In 2023 heeft Stadgenoot geen woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de huurtoeslaggrenzen. Stadgenoot heeft daarmee 100 procent passend toegewezen.

## Toewijzingen sociale huur aan hogere inkomens

Corporaties mogen van het Rijk maximaal 7,5 procent van de toegewezen sociale huurwoningen (t/m € 808,06) toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan de Europese inkomensnorm (2023: € 44.035 voor alleenstaanden en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens). In 2023 heeft Stadgenoot in minder dan 1 procent van de gevallen gebruikgemaakt van deze ruimte. Stadgenoot is hiermee ruimschoots onder de maximaal gestelde 7,5 procent gebleven.

## Huuraanpassing 2023

### Eenmalige huurverlaging 2023

In 2023 konden huurders met een laag inkomen (tot 120 procent van het sociaal minimum) en een huur boven de € 575 een eenmalige huurverlaging aanvragen tot € 575. Dit is zo afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Voor een groot deel (net iets meer dan 9.000) van de huurders gaf de Belastingdienst Stadgenoot de informatie om deze huurverlaging direct toe te kennen. De huurders bij wie dit niet automatisch verliep, konden daarvoor een aanvraag bij Stadgenoot doen. Dit kan nog tot eind 2024. In 2023 heeft Stadgenoot 504 van deze verzoeken gekregen. In 412 van deze gevallen werd de eenmalige huurverlaging toegekend. Bij elkaar heeft dus ongeveer een derde van onze huurders een huurverlaging gekregen in 2023.

## Huurverhoging

Elk jaar stelt de regering vast met welk percentage de huren voor sociale huur maximaal omhoog mogen. In 2023 was dit op woningniveau niet hoger dan de CAO-ontwikkeling (3,1 procent). Voor de vrijesectorhuur gold een huurverhoging van maximaal de CAO-ontwikkeling +1 procent, dus 4,1 procent. In 2023 hebben we binnen de geldende regelgeving de volgende huurverhoging doorgevoerd.

Huurverhoging 2023	Huurcategorie	Huurcategorie	Huurcategorie	Huurcategorie
<b>Regulier sociaal</b>	<b>&lt; € 300</b>	<b>€ 300 - € 808</b>	<b>&gt; € 808</b>	<b>-</b>
	€ 25,-	2,6%	0%	
<b>Inkomensafhankelijk sociaal</b>	<b>&lt; € 808</b>	<b>€ 808 - 900</b>	<b>€ 900-1.131</b>	<b>&gt; € 1.131</b>
Middeninkomens	€ 50	€ 40	€ 35	0%
Hoge inkomens	€ 100	€ 75	€ 50	0%
<b>Vrije sector</b>	<b>Huidige huur &lt; markthuur</b>		<b>Huidige huur &gt; markthuur</b>	
	Middensegment	Dure vrije sector	Middensegment	Dure vrije sector
Vrije sector	3,6%	3,6%	2,6%	2,6%

## Huursom

Ook in 2023 was de maximale huursom voor woningcorporaties van toepassing. De huursom mocht over 2023 niet harder stijgen dan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procent. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Het percentage van de CAO-loonontwikkeling is 3,1 procent, de maximale huursom wordt hiermee 2,6 procent. De huursom van Stadgenoot is over 2023 uitgekomen op 2,51 procent.

## Bezwaren tegen de huurverhoging

In totaal hebben in 2023 405 huurders bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging (144 regulier, 258 inkomensafhankelijk en 3 vrije sector). Dit zijn minder bezwaren dan in 2022 (486). Daarbij moet worden opgemerkt dat een derde van de huurders per 1 juli 2023 een eenmalige huurverlaging heeft gekregen. Daarnaast zijn 58 overige verzoeken om huurverlaging ontvangen en 119 overige vragen.

Van de 405 bezwaren zijn er door Stadgenoot 183 toegekend (huurverhoging aangepast). Van de huurverlagingsverzoeken zijn er 23 toegekend. De overige bezwaren zijn door Stadgenoot niet toegekend. Een aantal huurders heeft daarop het bezwaar ingetrokken. Uiteindelijk heeft Stadgenoot 167 bezwaren voorgelegd

aan de Huurcommissie. Hiervan zijn 5 bezwaren door de Huurcommissie toegekend en 135 afgewezen. De overige 27 zaken lopen nog.

## Huurincasso en huurachterstanden

Hoge achterstanden kunnen mede leiden tot het ontruimen van een woning. Stadgenoot zet zich in om een ontruiming te voorkomen. Al een aantal jaren is het beleid van Stadgenoot erop gericht om in een zo vroeg mogelijk stadium huurders met achterstanden te bezoeken, preventieve maatregelen te treffen en nauw samen te werken met onze ketenpartners.

## Huurachterstand woningen

De totale huurachterstand bij de zittende huurders van woningen bedroeg eind december 2023 € 2.6 miljoen. Een achterstandspercentage van 1,20 procent (2022: 0,91 procent). Inflatie, stijgende prijzen voor energie en wijzigingen in overheidsregelingen dragen bij aan de stijgende lijn die we sectorbreed zien. Stadgenoot probeert deze groep huurders vroeg te signaleren en eventueel door te verwijzen naar onder andere de gemeente voor hulp. Huurders die niet in staat zijn om de vaste lasten te voldoen, komen (afhankelijk van de persoonlijke situatie) in aanmerking voor verschillende subsidies en regelingen van de gemeente.

## Ontruimingen in verband met huurschuld

Het aantal ontruimingen in verband met huurschuld is beperkt gebleven. Er was in 2023 slechts 1 ontruiming met een ontruimingstitel op basis van huurachterstand (gelijk aan 2022).

## Huurachterstand bedrijven en parkeren

Het achterstandspercentage bij huurders van bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen steeg in 2023 met 0,41 procent. Terugbetaling van overheidsregelingen/belasting, stijgende inflatie, stijgende energieprijzen en een toename van het aantal faillissementen zijn verklarende factoren.

## 1.3 Beschikbaar

Het zorgen voor voldoende beschikbare woningen gaat enerzijds over het jaarlijks verdelen van de vrijkomende woningen over de verschillende doelgroepen. 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. In de samenwerkingsafspraken zijn hier duidelijke kaders voor vastgesteld. Stadgenoot heeft die vertaald in eigen beleid. Aandachtspunt hierbij is dat er naast voldoende aanbod voor de verschillende groepen met urgentie ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor de reguliere woningzoekenden.

## Kwetsbare groepen

In het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) werken de gemeente, de woningcorporaties en de zorgaanbieders samen om de meest kwetsbare Amsterdammers met een urgent woonprobleem zo snel mogelijk een passende woning te bieden. Onder het PHKG vallen verschillende doelgroepen: wonen zonder begeleiding (woonurgentie via gemeente), wonen met begeleiding (uitstroom uit maatschappelijke opvang/beschermd wonen) en statushouders. Bij het plaatsen van huurders wordt naast een passende woning voor de bewoner ook gekeken naar het woonbehoefteprofiel en de draagkracht van het portiek, het complex en de buurt.

We merken dat het vinden van voldoende woningen voor de kwetsbare doelgroepen steeds moeilijker wordt. We zien hier een spanningsveld tussen enerzijds de druk vanuit de gemeente om een toenemend aantal kwetsbaren te huisvesten en anderzijds de druk op de leefbaarheid en draagkracht in onze portieken, complexen en buurten.

In 2023 hebben we 358 woningen verhuurd binnen het PHKG. Hiermee heeft Stadgenoot aan haar aandeel in de stedelijke opgave voldaan (minimaal 341 woningen).

Samenwerkingsafpraak	Afspraak 2023	2023	%	2022	%
Regulier	Minimaal 50%	973	68%	1.198	75%
Kwetsbare groepen*	Aantal: 341	358	25%	326	21%
Stadsvernieuwingskandidaten	Maximaal 15%	76	5%	53	3%
Maatwerkregeling	Maximaal 5%	28	2%	12	1%
<b>Totaal**</b>		<b>1.435</b>	<b>100%</b>	<b>1.589</b>	<b>100%</b>

\* Exclusief toewijzingen van woningen die niet meetellen in het PHKG, zoals woningruil tussen cliënten (2), sociaal medisch urgenten buiten het programma (8), herhuisvesting op basis van herijking van perspectief (5), doorstroomwoning (2), verhuring via een andere zorgpartij (7) en woningen in Diemen (4).

\*\* Totaal is: exclusief Studentenwoningweb, verhuur derden, tijdelijke verhuur, woningruil, coöptatie, atelierwoningen, antikraak, gebruiksovereenkomsten.



Toewijzingen kwetsbare groepen	2023	2022
Statushouders	192	129
Mensen die wonen met begeleiding	116	132
Mensen die wonen zonder begeleiding (met een woonurgentie)	50	65
<b>Totaal</b>	<b>358</b>	<b>326</b>

### Van begeleid wonen naar een regulier huurcontract

In 2023 hebben we met 119 (2022: 81) huurders die eerst een periode onder begeleiding in een woning van Stadgenoot woonden, een zelfstandig huurcontract kunnen afsluiten.

### Maatwerkregeling

In 2023 zijn 28 woningen via de maatwerkregeling toegewezen. Dit is 2 procent van het totaal aantal sociale verhuringen. Daarmee ligt dit percentage ruim onder de door de gemeente en corporaties afgesproken grens van maximaal 5 procent. Stadgenoot heeft in 2023 veel schrijnende situaties kunnen oplossen via de daarvoor bestemde routes, zoals de urgentieregelingen van de gemeente of via een begeleidingstraject in samenwerking met de zorginstellingen. Onderstaande tabel laat de verschillende redenen voor maatwerk zien.

Categorieën toewijzing maatwerkregeling	2023	2022
Sociaal/medisch*	5	4
Gedupeerde WoningNet	3	-
Overlast	3	3
Uitplaatsing i.v.m. technische staat	1	3
Overig	4	-
Ongewenste situatie	1	-
Te krap wonend gezin	1	-
Projecten**	10	2
<b>Totaal</b>	<b>28</b>	<b>12</b>

\* Onder andere in het kader van de gedragscode wezen (2).

\*\* Onder andere voor een doorschuifregeling voor inwonende jongeren binnen een sloopcomplex. En om de leefbaarheid en community-building te stimuleren in projecten.

### Vijfjarencontract

Stadgenoot vindt het belangrijk dat jongeren een start kunnen maken op de woningmarkt. Dit doen we door het inzetten van het vijfjarencontract. In 2023 heeft

Stadgenoot 420 vijfjarencontracten afgesloten waarvan 348 met voorrang voor Amsterdamse jongeren. Het ging om 94 eerste verhuringen en 306 wederverhuringen. Het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd aan jongeren met een vijfjarencontract is 1.931 (eindstand 31-12-2023). Dit komt neer op 7,2 procent 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. Helaas is dit niet altijd het geval. Denk hierbij aan de bekende onderhuur, maar ook aan drugs gerelateerde situaties en gebruik door de georganiseerde criminaliteit. Deze criminele activiteiten tasten onze samenleving en leefbaarheid in de buurten ernstig aan. Samen met de gemeente, politie en andere woningcorporaties trekken wij hier gezamenlijk tegen op.

In 2023 zijn door Stadgenoot 340 nieuwe meldingen woonfraude ontvangen en zijn er 380 dossiers afgehandeld met als resultaat dat er 73 woningen zijn vrijgekomen, waarvan 6 na ontruiming op basis van een vonnis. Niet alle meldingen blijken over woonfraude te gaan, en in een aantal situaties blijft het bij een waarschuwing.

### Toename aantal woningen

Zoals we ook in onze strategische koers hebben vastgelegd zien wij de komende jaren vooral kansen om woningen toe te voegen in bestaande gebieden waar wij bezit hebben, waarbij we via herstructurering streven naar verdichtende nieuwbouw.

Over 2023 is de voorraad woningen, sociaal en vrije sector, met 161 woningen toegenomen. In de prestatieafspraken met gemeente Amsterdam, huurders en collega corporaties zijn afspraken gemaakt over de groei van de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen. Onze voorraad zelfstandige sociale huurwoningen is in 2023 per saldo met 162 toegenomen. Dit saldo bestaat uit een aantal plussen en minnen. De grootste toename zit in de oplevering van 299 sociale (ver)nieuwbouwwoningen. De grootste afname in de verkoop van 111 sociale huurwoningen (waarvan 4 onzelfstandig), passend binnen de Amsterdamse samenwerkingsafspraken over dit onderwerp.

Toename woningvoorraad	2023 Zelfstandig sociaal	2023 Onzelfstandig sociaal	2023 Zelfstandig Vrije sector
Nieuwbouw	269	-	-
Herontwikkeling	30	-	-
Liberalisatie	-	-	39
Overig	12	-	-
<b>Totaal bij</b>	<b>311</b>	<b>-</b>	<b>39</b>

Afname Woningvoorraad			
Verkoop	-107	4	8
Sloop	-	24	-
Samenvoegen	-	4	-
Liberalisatie	-39	-	-
Overig	3	-	-
<b>Totaal af</b>	<b>-149</b>	<b>-32</b>	<b>-8</b>

<b>Saldo mutatie woningen 2023</b>	<b>162</b>	<b>-32</b>	<b>31</b>
------------------------------------	------------	------------	-----------

## Nieuwbouw en herontwikkeling

In 2023 zijn 3 projecten opgeleverd met in totaal 299 sociale huurwoningen. In de voormalige Lucasschool aan de Notweg zijn 30 jongerenwoningen en een maatschappelijke voorziening van 250 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Het gebouw draagt bij aan de ambities van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West<sup>5</sup>. Goede woonruimte in een veilige en prettige buurt is een basisvoorwaarde om mee te kunnen doen in de maatschappij. Dit gebouw biedt jonge bewoners uit de buurt en uit het stadsdeel een plek die past bij hun huidige levensfase. Bovendien krijgen belangrijke wijkpartners een plek in het gebouw, waardoor het voor heel de buurt een functie krijgt. Dit project was 1 van de 3 genomineerden voor de Geurt Brinkgreve bokaal, een jaarlijkse prijs vanuit de gemeente Amsterdam voor het beste herontwikkelings- of renovatieproject van erfgoed.

IJburg 1C met 66 sociale huurwoningen vormt het sluitstuk voor het kavel waarop ooit de projecten Solid 1 en 2 bedoeld waren. Door de kredietcrisis is destijds

alleen het klokgebouw gerealiseerd, een markant gebouw aan de IJburglaan. In de plint van IJburg 1C bevindt zich een broedplaats die bestaat uit 7 ateliers en een gemeenschappelijke ruimte voor de buurt. Op Oostenburg is kavel 6 opgeleverd met 4 verschillende woongebouwen met in totaal 203 sociale huurwoningen voor zowel jongeren als ouderen en ook 3 bedrijfsruimten. Het is een belangrijk uitgangspunt geweest om van Oostenburg een diverse, inclusieve buurt te maken. De 4 woongebouwen geven een impuls aan het sociale karakter van de buurt. Oostenburg vormt de grootste herontwikkelingslocatie van Stadgenoot. Op dit binnenstedelijke gebied in het centrum van Amsterdam worden meer dan 1.900 woningen gerealiseerd. Naast koop- en vrije sector huurwoningen zal Stadgenoot 397 sociale huurwoningen en 82 middensegmentwoningen realiseren. Na een jarenlange voorbereiding zijn in 2020 de eerste woningen van Stadgenoot opgeleverd. De bouw zal de komende jaren gefaseerd plaatsvinden, de laatste woningen worden naar verwachting in 2026 opgeleverd.

<sup>5</sup> Het Nationaal Programma Samen Nieuw-West verenigt de belangrijkste partijen, bewoners en buurtpartners om de komende twintig jaar gezamenlijk aan de slag te gaan in Nieuw-West.

Opgeleverde projecten in 2023	Woningen
Stek Nieuw-West	30
IJburg blok 1C	66
Oostenburg Kavel 6	203
<b>Totaal sociale huur</b>	<b>299</b>
<b>Totaal middensegment huur</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>299</b>

### In uitvoering

Stadgenoot heeft een groot aantal projecten in voorbereiding. Onderstaand het overzicht van de projecten waarvoor ultimo 2023 een investeringsbesluit is genomen en de projecten die al in uitvoering zijn met een investeringsbesluit van vóór 2023. Deze projecten zullen vanaf 2024 worden opgeleverd.

Nieuwbouw/herontwikkeling in uitvoering	Sociale huur	Midden-segment
Fibonacci	49	
OKU House	112	
Nolensstraat	126	63
De Houten Leeuw	53	
<b>Totaal</b>	<b>340</b>	<b>63</b>

### Verkoop woningen

Stadgenoot beperkt zoveel mogelijk het verkopen van woningen en maakt hierbij een zorgvuldige volkshuisvestelijke afweging passend binnen de samenwerkingsovereenkomsten met gemeente en huurders. De inkomsten worden ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaves zoals het verbeteren van bestaande woningen en het nieuw bouwen van woningen in onder andere herstructureringsgebieden. Daarnaast draagt de verkoop bij aan de differentiatie van het woningaanbod in de stad en de buurten. In 2023 zijn er 119 woningen verkocht, waarvan 115 zelfstandige sociale huurwoningen.

### Verkoop bedrijfsruimte en parkeren

De portefeuille bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk-, zorgvastgoed, en parkeren bestaat uit 4.010 eenheden (waarvan 2.376 parkeergelegenheden). Deze portefeuille draagt bij aan het rendement van Stadgenoot, maar vooral ook aan leefbaarheid en dynamiek in de buurten. Stadgenoot kijkt bij het verhuren

van bedrijfsruimtes naar een goede combinatie van ondernemer en omgeving, waardoor we zien dat ook binding ontstaat met de buurt. We verkopen beperkt en gericht bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen. In 2023 is onder andere het kantoorgebouw aan de Sarphatistraat 370 (The Bell en het vleugelgebouw) verkocht. Daarnaast zijn er 68 parkeergelegenheden verkocht.

## 1.4 Kwaliteit woning

We vinden de kwaliteit en duurzaamheid van onze bestaande woningen belangrijk. Daarom investeren we de komende jaren extra in het onderhouden, het verbeteren en het verduurzamen van ons vastgoed. Om onze woningen toekomstbestendig te maken, is het belangrijk dat we de gewenste kwaliteit eenduidig omschrijven en de staat van ons vastgoed goed in beeld hebben. Dan kunnen we slimme nieuwe verbanden leggen en op termijn komen tot voorspelbaar onderhoud. Ook nemen we bij het verbeteren van de kwaliteit indien mogelijk de wensen van onze huurders mee. Zo kunnen we waar mogelijk meer aan de verwachtingen voldoen of de verwachtingen beter managen. We werken aan deze opgave samen met onze co-makers.

### Duurzaamheid

Stadgenoot zet flink in op het energiezuiniger en aardgasvrij maken van woningen. Onze primaire focus lag in 2023 – evenals voor de komende jaren – op het extra isoleren van woningen met een E-, F- en G-label. In 2022 hebben het Rijk, de Woonbond en de corporaties afgesproken dat zelfstandige woningen met een E-, F- en G-label<sup>6</sup> uiterlijk in 2028 worden verbeterd (onder voorbehoud van instemming van minimaal 70 procent van de huurders en instemming van de eventuele VvE). Door de afschaffing van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 is onze investeringsruimte toegenomen, waardoor onder andere het vastgoedverbeterprogramma wordt verruimd van 300 naar 500 te verbeteren woningen per jaar.

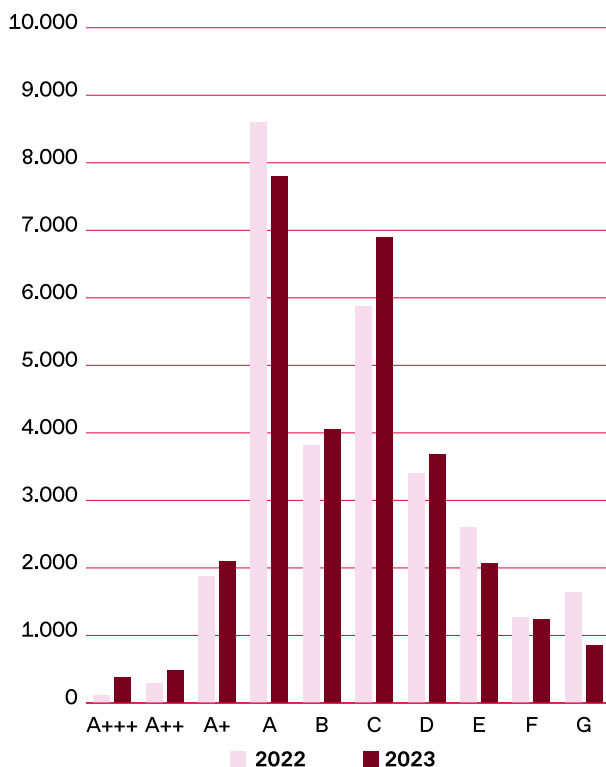
Stadgenoot streeft ernaar om deze aangescherpte doelstelling te behalen. Daarom is het plan van aanpak hiervoor in 2023 verder uitgewerkt en is de uitvoering van start gegaan. We zien echter dat de opgave erg groot is. Stadgenoot heeft in 2023 zo'n 1.200 labelstappen gemaakt. Op dit moment zijn er nog circa

<sup>6</sup> Uitgezonderd van deze afspraak zijn voor sloop aangemerkte woningen en gemeente- en Rijksmonumenten.



4.700 E-, F- en G-labels over. Een deel daarvan bevindt zich in een monument, wordt tijdelijk verhuurd of moet nog goed in de administratie worden verwerkt. Zonder deze woningen rest voor Stadgenoot een opgave van ongeveer 3.750 E-, F- en G-labels die zullen worden weggewerkt via sloop en renovatie (bij elkaar zo'n 1.750 woningen) of via het speciaal hiervoor opgezette programma Planmatig Onderhoud Plus (ruim 2.000 woningen). Met dit nieuwe onderhoudsprogramma zorgen we er samen met onze co-makers voor dat woningen met een E-, F- en G-label zoveel mogelijk op de natuurlijke onderhoudsmomenten worden aangepakt. We hebben nog een ingewikkeld traject te gaan dat de nodige inzet vraagt de komende jaren.

Het verduurzamen van onze woningen in VvE-complexen is een meer ingewikkeld traject omdat we hier met meerdere eigenaren tot een plan moeten zien te komen. Maar ook hier willen voortgang in maken. In 2023 hebben we de daarom verduurzaming actief aangekaart in de VvE-besturen. In 2023 zijn grote stappen gemaakt op het gebied van dataverbetering, bijvoorbeeld door een controle op het verwarmingssysteem in de woning en het labelen van woningen die wij de afgelopen jaren niet hadden bereikt om te herlabelen. Wij voorzien jaarlijks circa 1.000 woningen van een nieuw label zodra het oude label is verlopen. Door een aanpassing van de wettelijke rekenmethodiek in 2023 heeft een deel van onze woningen een beter label gekregen.



## Duurzame opwekking

Stadgenoot heeft de ambitie om haar woningen aan te sluiten op een duurzame warmtebron. In 2023 zijn de laatste 22 woningen van het in totaal 170 woningen tellende verbeterproject Bosleeuw 3 aardgasvrij opgeleverd. Daarnaast zijn bijna 300 aardgasvrije nieuwbouwwoningen opgeleverd door Stadgenoot. Stek Nieuw-West en IJburg 1C zijn aangesloten op het stadswarmtenet en op Oostenburg is gewerkt met lokale bodemlussen. Samen met buurtbewoners van het WG-terrein werken we aan de ontwikkeling van een lokaal warmtenet op basis van aquathermie.

Stadgenoot is samen met de andere Amsterdamse corporaties, de gemeente, Vattenfall en Westpoort Warmte deelnemer in Warm Amsterdam, een samenwerkingsverband om bestaande woningen buurtgewijs aan te laten sluiten op stadswarmte. Stadgenoot heeft een groot aandeel in de woningen die als eerste worden aangesloten, tenminste als de huurders ermee instemmen. Deze zijn gelegen in 2 buurten: de Wildemanbuurt en de Confuciusbuurt. Begin 2024 kwam de samenwerking rond Warm Amsterdam in een crisis omdat de corporaties grote bezwaren hebben tegen de forse verhoging van het vastrecht in 2024 waar Vattenfall onaangekondigd mee kwam. Overigens is in de Wildemanbuurt in 2023 het eerste complex aangesloten, het Blomwijckerpad, maar dit is tot stand gekomen buiten Warm Amsterdam om.

Stadgenoot wil dat zoveel mogelijk huurders kunnen profiteren van zonne-energie en daarvoor werken wij sinds juli 2021 samen met Zongenoot. Zongenoot investeert in de zonnepanelen op onze daken en led-verlichting in de algemene ruimten. Van 2021 tot en met eind 2023 hebben in totaal zo'n 3.500 bewoners een aanbod voor zonnepanelen ontvangen en in totaal zijn 1.525 woningen aangesloten op zonnepanelen. Ook hebben nu 1.700 woningen voordeel van zonnepanelen die zijn aangesloten op de elektriciteitsmeter van de collectieve ruimte. De vervanging van oude armaturen door led-armaturen is in 2023 grotendeels afgerond, in totaal zijn circa 11.500 led-armaturen geplaatst.

## CO<sub>2</sub>-uitstoot

In onze duurzaamheidsvisie- en strategie is vastgelegd dat Stadgenoot ernaar streeft om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. We zetten daarom stevig in op het verduurzamen van onze woningen, zodat het energieverbruik omlaag gaat. Om onze inspanningen te meten, houden we de CO<sub>2</sub>-uitstoot jaarlijks bij in een monitor. De gemiddelde

hoeveelheid CO<sub>2</sub> die elke woning uitstoot door het gebruik van gas is in 2022 met ruim 4,5 procent verminderd ten opzichte van 2021.<sup>7</sup> De CO<sub>2</sub>-uitstoot door het gebruik van elektriciteit steeg juist licht in 2022, namelijk met 0,7 procent.

Stadgenoot vindt het ook belangrijk dat de CO<sub>2</sub>-uitstoot die vrijkomt tijdens de bouw van nieuwe woningen omlaag gaat en daarom volgen en onderzoeken we de ontwikkelingen rond circulair bouwen. In 2023 is een circulaire pilot gestart voor de sloop- en nieuwbouw-opgave aan de Savornin Lohmanstraat in Nieuw-West. Daarnaast werd dit jaar gestart met de bouw van de Houten Leeuw, een gebouw in de Kolenkitbuurt dat wordt opgetrokken uit cross laminated timber (kruis-laaghout). In 2024 zal dit gebouw worden opgeleverd.

### Complexmatige woningverbetering

De grootste projecten van complexmatige woningverbetering/renovaties in 2023 zijn opgenomen en toegelicht in onderstaande tabel.

Complexmatige woningverbetering	Aantal woningen	Uitgaven 2023 x € 1.000	Aanpak
<b>Bosleeuw 3</b>	55	1.087	De verbetering van het gebouw in onbewoonde staat met een compleet nieuw binnenwerk o.a. grotere badkamers, plattegrondwijzigingen, gasloos en casco-onderhoud. Volledig geïsoleerd (label A+).
<b>Dorus Rijkershof</b>	286	7.548	De verbetering van het gebouw, nieuw binnenwerk, onder andere. badkamers/keuken/toilet. Gevelverbetering en herstel/vervanging kozijnen. Het isoleren/verbeteren dak en het vervangen cv's met o.a. als resultaat 181 woningen van E-, F- G-label naar minimaal label D. Oplevering in mei 2024.

## 1.5 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. We zien dat onze doelgroep de laatste jaren verandert: het aandeel huurders in kwetsbare situaties groeit, het aandeel oudere huurders neemt door de vergrijzing toe en de zelfredzaamheid van onze huurders is minder vanzelfsprekend. Dit vraagt veel van de veerkracht van buurten en in steeds meer buurten zien we dat de leefbaarheid onder druk staat. We zien dat daardoor het samenleven tussen burens nijpender wordt. Het vraagt extra inzet van onze medewerkers verhuur, zorg en overlast en woonfraude en onze wijkbeheerders en gebiedsbeheerders om dit in goede banen te leiden.

Een relatief nieuw en zeer zorgwekkend fenomeen zijn de explosieven die met grote regelmaat worden neergelegd voor woningen of in portieken. In 2023 ging het voor Stadgenoot om 27 aanslagen. Deze aanslagen hebben een zeer grote impact op de omwonenden en zijn voor onze medewerkers ook arbeidsintensief. Het herstellen van de schade is bovendien zeer kostbaar. Over deze zorgwekkende trend zijn wij in gesprek met gemeente, politie en de AFWC met als doel het maken van samenwerkingsafspraken van dit lastig te bestrijden (landelijk) fenomeen.

<sup>7</sup> De uitkomsten over 2023 zijn nog niet bekend.

We werken gebiedsgericht en per buurt verschilt onze inzet. Daarom delen we onze buurten in op basis van draagkracht, problematiek en ontwikkelkansen. 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 proactief om problemen te voorkomen en intensiveren we het contact met onze huurders. Voor de buurten waar interventie nodig is, ontwikkelen we integrale gebiedsvisies. Het versterken van de veerkracht van de buurt is hierbij leidend. In alle buurten van Stadgenoot werken we zoveel mogelijk samen met de bewoners en partners in de buurt.

### Bewonerskracht en Buurtmaken

Wij stimuleren bewoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de directe woonomgeving. Onze overtuiging is dat het hebben van invloed op wat er gebeurt met je huis en in je buurt je woonplezier vergroot. Omdat ‘goed wonen’ ook gaat over de buurt waar je woont, stimuleren wij bewonerskracht om zo huurders – naar vermogen – te laten bijdragen aan de buurt en samenredzaamheid. We zien onze bewoners als onze belangrijkste partners in de buurt. Wij stimuleren hen om een rol te pakken en mee te denken of mee te doen met wat zij belangrijk vinden in hun buurt. We gaan en blijven daarom actief in gesprek met onze bewoners en faciliteren hun initiatieven. Ook gaan wij proactief op zoek naar de meer informele netwerken in onze buurten om te kijken wat wij als partners in de buurt voor elkaar kunnen betekenen in het kader van ‘buurtmaken’.

In 2023 hebben we bijvoorbeeld in Noord een caravan aan een groep bewoners gegeven die nu in de gemeenschappelijke tuin staat en wordt gebruikt als buurtcaravan en ontmoetingsplek. In Oud-West hebben we samen met alle partners in de buurt aan nieuwe huurders een ‘Welkom in de buurt’ pakket gegeven met bonnen voor verschillende winkels en activiteiten in de buurt.

### Samenwerking

De soms zeer complexe problematiek die we zien in onze buurten en complexen 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 steeds beter, maar is nog niet overal naar wens. In een aantal stadsdelen worden zaken sneller en intensiever opgepakt dan

elders. Hierover voeren we continu gesprekken met de gemeente, maar ook met de samenwerkende corporaties en instanties. De ontwikkeling van buurtteams loopt ook nog niet overal zoals beoogd. In sommige buurten werken de buurtteams al conform het protocol, maar dit is helaas nog niet overal het geval.

We werken verder in de buurten samen met partners als VoorUit, The Bookstore, Buurtwerkkamers en de Academie van de Stad. Ook veel informele partijen hebben een belangrijke rol in de buurten. In 2023 is de aanzet gemaakt tot een intensiever contact met onze partners in de buurt. In 2024 gaan we dit verder uitbouwen en gaan we actief op zoek naar informele netwerken die van belang zijn met het oog op de leefbaarheid in onze buurten.

### 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 complexere 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 noodgedwongen ingezet om ook de zwaardere klachten op te pakken. Dit legt druk op de overige werkzaamheden van de wijkbeheerders.

Meldingen in behandeling	2023	2022
Overlast	443	479
Zorg	232	184

\* Meldingen lopen vaak door in een volgend jaar, waardoor er overlap over de jaren is.

Overlastmeldingen die in 2023 zijn opgepakt zijn onder andere geluidsoverlast, overlast veroorzaakt door personen met verward gedrag, stankoverlast en burenruzies.

De zorgmeldingen bestonden vooral uit signalen over psychische problematiek, agressie (naar medebuurtbewoners, maar ook naar medewerkers van Stadgenoot) dementie bij en/of eenzaamheid van bewoners, verslaving (drugs/drank), vervuilde woningen/hoarding en zelfverwaarlozing. In deze casussen werken we nauw samen met partners als de GGZ, zorginstanties en politie.

In 2023 zijn er door Stadgenoot gesprekken gevoerd met de gemeente en diverse instellingen over de volgende onderwerpen:

- Bij cliënten uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO/BW) eerder kunnen ingrijpen bij overlast door inzet van meer time-out woningen.
- Betere screening bij toewijzing.
- Bij aanbieden woning bindende afspraken maken over verslavingszorg of training agressiebeheersing.
- Processen beter op elkaar afstemmen; hoe samen te werken in relatie tot de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

## Wonen en zorg

De diversiteit aan soorten zorgwoningen in ons bezit is groot. Zo verhuurt Stadgenoot 16 (grote) complexen en 12 kleinere zorglocaties aan zorginstellingen voor verhuur aan verschillende zorgdoelgroepen. Verder verhuren we ongeveer 500 zelfstandige individuele woningen aan instellingen die deze weer verhuren aan mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke handicap of mensen met psychische problemen. We verhuurden in 2023 in totaal 115 woningen aan een zorginstelling, waarbij de bewoners na het behalen van de woondoelen een huurovereenkomst op eigen naam krijgen. Daarnaast heeft Stadgenoot ruim 2.000 woningen exclusief gelabeld voor senioren (65+).

In 2023 leverden we op Oostenburg (stadsdeel Centrum) een complex met 30 seniorenwoningen en een ontmoetingsruimte op. Hiermee spelen we in op de toenemende vraag naar geschikte seniorenwoningen (gelijkvloers en met lift ontsloten) binnen de ring.

## Hoofdstuk 2

# Stadgenoot in verbinding





## 2.1 Relatie met de omgeving

Stadgenoot wil van betekenis zijn voor de stad en haar bewoners. Uiteraard kunnen wij dat niet alleen. We hebben onze huurders en andere partijen daar keihard bij nodig. Onze medewerkers werken dagelijks hard om goed wonen mogelijk te maken voor onze huidige en toekomstige huurders. We merken echter dat het voor steeds meer bewoners lastig is om zelfstandig mee te draaien in de samenleving. De dynamiek in deze samenleving verandert, de daaruit voortkomende vraagstukken worden complexer en de sociale infrastructuur werkt niet altijd goed. Daar heeft Stadgenoot slechts beperkte invloed op. Dat vraagt dus om een andere aanpak: complexe problemen kunnen wij niet alleen oplossen. We zullen echt anders én met nieuwe partijen moeten gaan samenwerken; in woord en daad.

We zetten in op verregaande, intensieve samenwerking met professionals, vrijwilligers én bewonersorganisaties in onze wijken. Zo stimuleren we bewonerskracht en versterken we elkaar. We willen nieuwe perspectieven en innovatieve oplossingen ontwikkelen en uitdagingen beter en sneller aanpakken door het aangaan van strategische allianties en intensieve samenwerkingsverbanden. Door contact te zoeken met buurtpartners krijgen we samen meer inzicht in wat zich afspeelt achter de voordeur en wie hierbij kan helpen. We gaan dit gesprek uiteraard met onze huidige partners aan, maar willen daarnaast ook nadrukkelijker in verbinding komen met nieuwe samenwerkingspartners.

## 2.2 Huurders

Onze huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Zij kennen hun woning en buurt als geen ander. 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 of buurt. 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. Door dit samen met de bewoners te doen maken we onze plannen beter en vergroten we de betrokkenheid van bewoners met elkaar en met hun buurt.

### Huurgenoot en bewonerscommissies

Ons werk doen we uiteindelijk voor onze bewoners. Een goede huurdersvertegenwoordiging is daarom essentieel: 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.

Naast jaarlijks terugkerende onderwerpen als huurverhoging, jaarstukken en de meerjarenbegroting zijn in 2023 onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- aanvraag en uitbetaling Tijdelijke Subsidieregeling Tegemoetkoming Blokaansluitingen
- nieuwe samenwerkingsafspraken
- huurderscommunicatie
- verbeteracties reparatieonderhoud
- voortgang afrekening servicekosten
- energiearmoede

Huurgenoot heeft over de volgende onderwerpen advies uitgebracht:

- de huurverhoging 2023
- hold-sell analyse
- individuele isolatieverzoeken
- kader huurverlaging vrije sector
- de meerjarenbegroting 2024-2033

Deze gesprekken en adviestrajecten met Huurgenoot hebben geleid tot goede discussies en aanpassingen aan 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. Stadgenoot telde in 2023 circa 100 bewonerscommissies. Bij het ontbreken van een erkende bewonerscommissie treedt het bestuur van Huurgenoot zo nodig op als vertegenwoordiger voor dit complex.

Huurgenoot legt in een eigen verslag verantwoording af over 2023. Dit wordt gepubliceerd op de eigen website [huurgenoot.nl](https://huurgenoot.nl).

## Huurder gezien en gehoord

In onze strategische koers hebben wij de ambitie geformuleerd dat wij dichtbij de huurders willen staan. Daarbij hebben we ook benoemd dat er een belangrijke interne opgave voor ons ligt, namelijk het verbeteren van onze dienstverlening, zodat onze huurders zich gezien en gehoord voelen en op de juiste manier geholpen worden. Hier hebben we nog stappen in te maken.

Onze ambitie dat de huurder zich gezien en gehoord voelt, is vertaald in de volgende zeven huurdersprincipes:

1. **We luisteren actief:** we nemen de tijd om echt te luisteren naar de zorgen, behoeften en feedback van huurders.
2. **We tonen empathie:** we tonen begrip en empathie in interacties met huurders, we behandelen onze huurders gelijkwaardig en proberen ons in hun situatie te verplaatsen om beter te begrijpen hoe wij de huurder of woningzoekende kunnen helpen.
3. **We geven thuis:** we reageren tijdig op verzoeken, vragen en klachten van huurders, en volgen ze op om ervoor te zorgen dat hun zorgen adequaat worden aangepakt.
4. **We zijn bereikbaar:** we zorgen ervoor dat huurders weten hoe ze contact met ons kunnen opnemen. We zorgen dat we beschikbaar en benaderbaar voor huurders zijn wanneer ze hulp of informatie nodig hebben.
5. **We communiceren duidelijk:** we communiceren duidelijk en transparant over procedures, beleid en beslissingen die van invloed zijn op huurders.
6. **We betrekken huurders:** waar mogelijk betrekken wij huurders en woningzoekenden bij besluitvorming en projecten die hun woonsituatie beïnvloeden. En wij hebben een positieve, behulpzame en oplossingsgerichte houding in al onze interacties met huurders.
7. **We vragen om feedback:** we vragen actief om feedback en suggesties voor verbetering en tonen waardering voor de input van huurders. We staan open voor leren en gebruiken feedback van huurders om onze dienstverlening te verbeteren.

## 2.3 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 en netwerken van de federatie een actieve rol.

Al voor de Woningwet was er in Amsterdam de gewoonte om eens per 4 jaar een overeenkomst te sluiten tussen huurders, de Amsterdamse corporaties en de gemeente Amsterdam: de samenwerkingsafspraken. Dit is ook na de Woningwet zo gebleven. We maken meerjarige afspraken, voor 4 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. 2023 was het laatste jaar van de afspraken over de periode 2020-2023. In 2023 is hard gewerkt om tot nieuwe meerjarige afspraken te komen. December 2023 is er een onderhandelakkoord voor de periode 2024-2027. Hierin is afgesproken dat de corporaties in samenwerking met de gemeente in die periode zo'n 30.000 woningen verbeteren en verduurzamen en jaarlijks 1.900 tot 2.500 woningen bouwen. Met deze afspraken zetten de partijen de groei van het aantal sociale huurwoningen voort en wordt ingezet op versneld verduurzamen. Ook gaan we nauwer samenwerken aan de leefbaarheid in woonwijken. De afspraken zijn medio maart 2024 ondertekend door de 3 partijen.

Stadgenoot neemt de samenwerkingsafspraken mee in het eigen beleid en stuurt gedurende het jaar op de bijdrage aan de gezamenlijke afspreken via bijvoorbeeld het verhuurbeleid, het verkoopbeleid en de groei van het aantal sociale huurwoningen.

### Gemeente Diemen en gemeente Ouder-Amstel

Stadgenoot heeft in de gemeente Diemen 235 woningen en in de gemeente Ouder-Amstel 12 woningen. Ook in Diemen liepen de meerjarige prestatieafspraken tot en met 2023. Omdat de woonvisie van de gemeente Diemen in 2023 nog niet gereed was is besloten de bestaande prestatieafspraken 2020-2023 met 1 jaar te verlengen en om in een addendum aanvullende afspraken over 2024 te maken.

Dit vormt de voorbode voor nieuwe meerjarige afspraken vanaf 2025. Gezien het beperkte aantal woningen is de gemeente Ouder-Amstel per brief geïnformeerd over onze voornemens in 2023.

## **Uitvoering kaderafspraken sloop/nieuwbouw**

In de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering (2020-2024) liggen de afspraken vast die de corporaties met huurdersvertegenwoordigers en de gemeente Amsterdam hebben gemaakt voor huurders die te maken krijgen met renovatie of sloop van hun woning. In 2023 is er aan (verhuiskosten)vergoeding een bedrag van € 323.927 uitgekeerd. Waar dit noodzakelijk was, zijn wissel-, 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 procent 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.

## **2.4 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 2023**

#### **Vervolg Strategische koers**

Vanuit de gesprekken over de nieuwe koers van Stadgenoot heeft de Maatschappijraad in 2023 vervolg gegeven aan een aantal onderwerpen en deze samen met Stadgenoot verder verkend en verdiept.

#### **Informele organisaties**

Op initiatief van de Maatschappijraad is een start gemaakt om dieper te duiken in de rol die informele netwerken spelen op buurtniveau. Mensen organiseren zich informeel. Informele organisaties weten vaak als geen ander wat er speelt bij hun achterban. Daarbij weten zij vaak een diverse groep te bereiken die zich in een kwetsbare positie bevindt en hebben zij veelal een vertrouwensband met hun achterban. In september heeft de Maatschappijraad samen met medewerkers van Stadgenoot in Holendrecht verschillende mensen vanuit informele organisaties bij elkaar gebracht om vervolgens te leren welke meerwaarde deze vorm van samenwerken heeft en onder welke voorwaarden zo'n samenwerking kan slagen. Dit krijgt in 2024 een vervolg.

#### **Bewonerskracht samen met Huurgenoot**

In vervolg op de nieuwe koers van Stadgenoot hebben de Maatschappijraad en Huurgenoot samen het initiatief genomen om met bewoners in gesprek te gaan over wat er onder hen leeft en hoe zij het onderwerp bewonerskracht zien. Wat willen en kunnen bewoners en wat hebben ze hiervoor nodig? Begin september zijn zij met picknicktafels en een koffiekarretje in Amsterdam Noord rondom de Groetstraat (zuidelijke deel van Werengouw Midden) gaan zitten en in gesprek gegaan met de bewoners daar. De input die is opgehaald wordt meegenomen in de gesprekken hierover met Stadgenoot. In 2024 wordt deze gezamenlijk actie vanuit de Maatschappijraad en Huurgenoot herhaald in twee andere buurten.

#### **Integraliteitsmoeheid**

In de aanpak van kwetsbare wijken worden woonvraagstukken verknoopt met ambities voor een gezondere leefomgeving, meer veiligheid, scholing, buurtbetrokkenheid, ondernemerschap en verduurzaming. Deze breed gedragen wens, ook van Stadgenoot, tot integraliteit en samenhang leidt echter regelmatig tot stroperigheid, teleurstelling en vermoeidheid bij betrokken partijen. De Maatschappijraad wil, als maatschappelijk klankbord van Stadgenoot, deze integrale ambities analyseren, en heeft daarom in oktober een diner georganiseerd met deskundigen en ervaringsdeskundigen om het streven naar integraal werken, de beperkingen hiervan en wenselijke en werkbare oplossingsrichtingen te bediscussiëren.

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



## 2.5 Samenwerkingsverbanden

Om aangehaakt te zijn op de ontwikkelingen om ons heen en op de actuele inzichten van andere corporaties en universiteiten, sluit Stadgenoot aan bij verschillende samenwerkingsverbanden.

Stadgenoot maakt deel uit van De Vernieuwde Stad, een platform van 25 grote, stedelijke en maatschappelijk betrokken woningcorporaties. Gezamenlijk ontwikkelen de leden strategieën gericht op het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken en wisselen zij kennis en ervaring uit. Dat gebeurt zowel op het niveau van de bestuurders, als ook op het niveau van medewerkers die elkaar ontmoeten in werkplaatsen en netwerken. Anne Wilbers is lid van het dagelijks bestuur.

We werken in Amsterdam voor een aantal stadsdelen, Nieuw-West, Noord en Zuidoost, aan een verdergaande samenwerking met alle betrokken partijen rond thema's als participatie, onderwijs, veiligheid, wonen en werken. Binnen het Nationaal Programma Samen Nieuw-West werken meer dan 70 partners de komende twintig jaar samen aan verbetering van het toekomstperspectief van de huidige en toekomstige bewoners van dit stadsdeel. Tot de partners behoren onder andere de gemeente Amsterdam en het stadsdeel, de Rijksoverheid, Politie Amsterdam, woningcorporaties, Stichting !WOON en lokale organisaties zoals Stichting Studiezalen, onderwijsinstellingen en Saaam. Anne Wilbers is voorzitter van het opgaveteam Wonen en leefomgeving. Ook voor de stadsdelen Noord en Zuidoost wordt door de verschillende partijen gewerkt aan een gezamenlijke aanpak via de Aanpak Noord en het Masterplan Zuidoost.

JINC is een organisatie die samen met het onderwijs en het bedrijfsleven werkt aan gelijke kansen voor jongeren. Stadgenoot organiseert sinds 2023 samen met JINC bliksemstages voor middelbare scholieren uit Amsterdam Nieuw-West. Tijdens deze stages maken de scholieren kennis met onze organisatie, gecombineerd met een praktische opdracht om niet alleen te horen maar ook te ervaren hoe het er bij Stadgenoot aan toe gaat.

Stadgenoot is 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 300 partners: ministeries, provincies, steden, marktpartijen en 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 'Wikken en wegen in de wijk'.

Stadgenoot is donateur 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.



## Hoofdstuk 3

# Financiële resultaten 2023



## 3.1 Financiële continuïteit

### Financiële positie

Onze financiële positie is gezond. Onze financiële ratio's voldoen ook in 2023 aan de gestelde eisen. Dit geldt voor zowel de toegelaten instelling als voor de individuele DAEB- en de niet-DAEB-tak. Wij investeren naar vermogen in nieuwbouw en verbeteren en verduurzamen onze bestaande vastgoedportefeuille. Tegelijkertijd houden wij de huren betaalbaar.

In totaal investeerden wij zodoende € 111,0 miljoen. Om deze investeringen mogelijk te maken benutten wij zowel onze operationele kasstroom, de opbrengsten uit verkoop van woningen en onze leencapaciteit. Daarbij gebruiken wij de operationele kasstroom met name voor onze vastgoedverbeteringen en verduurzaming. Nieuwbouw financieren wij aan de hand van de opbrengsten uit verkoop van woningen en door onze leencapaciteit te benutten. Als gevolg hiervan nam de omvang van onze leningenportefeuille dan ook toe met € 38,2 miljoen.

De verkoopopbrengsten zijn substantieel hoger dan vorig jaar, hetgeen kan worden toegeschreven aan de verkoop van het kantoorpand Sarphatistraat 370 (The Bell). De eenmalige verkoopopbrengst die hiermee samenhangt bedraagt € 43,5 miljoen.

### Jaarresultaat

Het negatieve jaarresultaat voor belasting bedraagt -/- € 696,4 miljoen (2022: -/- € 462,7 miljoen) en na belasting -/- € 707,3 miljoen (2022: -/- € 484,7 miljoen). Dit negatieve resultaat wordt grotendeels verklaard door de waardedaling van ons vastgoed. Zo nam de waarde van ons bezit over 2023 met -/- € 737,8 miljoen af (2022: -/- € 558,5 miljoen), oftewel 8,95% in een jaar tijd.

De waardedaling is een voortzetting van de daling van vorig jaar en volgt op een relatief lange periode van waardeinstijgingen. Laatstgenoemde stijgingen werden vooral veroorzaakt door de gespannen woningmarkt in combinatie met ruim monetair beleid (o.a. lagere rente). De recente dalingen worden voornamelijk veroorzaakt door een combinatie van krupper monetair beleid (o.a. hogere rente) en de toegenomen regulering van de woningmarkt. Deze regulering leidt namelijk tot een lager vertrouwen en daarmee lagere bereidheid tot investeren in vastgoed onder beleggers.

Alhoewel het de tweede opeenvolgende waardedaling betreft heeft deze geen consequenties voor onze volkshuisvestelijke ambities. Het betreft hier namelijk een 'ongerealiseerd' resultaat. Bovendien volgen de waarde-dalingen, zoals eerder aangegeven, op een relatief lange periode van waardeinstijgingen.

### Operationele kasstroom

Onze financiële sturing is met name gericht op de operationele kasstroom. Deze bedraagt over 2023 € 40,9 miljoen en is daarmee nagenoeg gelijk aan die van vorig jaar (2022: € 41,0 miljoen). De operationele kasstroom staat al een aantal jaren onder druk. De belangrijkste reden hiervoor is dat de huurinkomsten de afgelopen jaren maar beperkt zijn toegenomen, terwijl de exploitatielasten en belastingdruk sterk zijn gestegen. De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een positief effect gehad, echter wordt dit effect grotendeels tenietgedaan door de sterk gestegen bouwkosten die ook van invloed zijn op onze onderhouds-uitgaven. Uiteindelijk streven wij naar een operationele kasstroom die van voldoende omvang is om de bestaande vastgoedportefeuille zowel in omvang als kwaliteit op niveau te houden.

### Ontwikkeling markt- en beleidswaarde

Als corporatie zijn wij verplicht ons vastgoed tegen marktwaarde te waarderen in onze jaarrekening. De marktwaarde van ons vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – tijdens een marktconforme transactie kan worden overdragen aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit betekent dat de koper bij de eerste huurmutatie de huur verhoogt of het vastgoed verkoopt (uitpandt). De totale waarde van ons vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaarde bedraagt € 7,1 miljard (2022: € 7,8 miljard).

De marktwaarde betreft een potentiële waarde die wij vanwege onze sociaal maatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur- en verkoop)beleid echter niet kunnen realiseren. Naast de marktwaarde is er dan ook de beleidswaarde. Dit waardebegrip doet meer recht aan de maatschappelijke opgave van corporaties. De beleidswaarde wordt bepaald door een viertal afslagen op de marktwaarde toe te passen, waarmee duiding wordt gegeven aan de maatschappelijke opgave in het algemeen en onze beleidsvoornemens in het bijzonder.

Dit betreft een aanpassing voor 'beschikbaarheid' (doorexploiteren van het bezit in plaats van uitponden), 'betaalbaarheid' (geen marktconforme maar onze eigen beleidskasstromen voor huur), 'kwaliteit' en 'beheer' (geen marktconforme maar onze eigen beleidskasstromen voor onderhoud en beheer). De beleidswaarde dient te worden berekend voor zowel zelfstandige als onzelfstandige DAEB- en niet-DAEB-woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Beleidswaarde waterval (* € 1.000,-) - geconsolideerd	2023	2022
Marktwaarde ultimo jaar	€ 7.080.741	€ 7.776.865
Opslag beschikbaarheid	€ 118.025	€ 552.043
Afslag betaalbaarheid	€ -2.279.533	€ -2.807.013
Afslag onderhoud	€ -829.022	€ -813.045
Afslag beheer	€ -424.346	€ -421.179
<b>Beleidswaarde ultimo jaar</b>	<b>€ 3.665.866</b>	<b>€ 4.287.671</b>

Zoals eerder aangegeven is de marktwaarde met € 696,1 miljoen (oftewel 8,95%) afgenomen. Voor de beleidswaarde geldt dat deze met € 621,8 miljoen (oftewel 14,5 %) nog sterker is gedaald. De belangrijkste verklaring hiervoor vormt de lagere opslag voor beschikbaarheid die wordt veroorzaakt door de verkleining van het verschil in de disconteringsvoet tussen het uitpond- en doorexploiteer-scenario. De afschaffing van de verhuurderheffing, alhoewel dit jaar pas doorgevoerd, was vorig jaar al ingerekend en heeft daarmee geen positief effect op de hoogte van de beleidswaarde.

## Financiële ratio's

Onze toezichthouders, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), beschikken over een gezamenlijk beoordelingskader. Dit kader beschrijft onder andere de vier gezamenlijke ratio's, inclusief bijbehorende normen, aan de hand waarvan de financiële positie van een corporatie wordt beoordeeld. Daarnaast hanteert het WSW één aanvullende ratio ten aanzien van de onderpandpositie.

Hieronder volgt een beschrijving van de vijf ratio's inclusief de uitkomst per eind 2023. Daarbij wordt vooraf opgemerkt dat per jaareinde aan alle normen wordt voldaan.

## Interest coverage ratio (ICR)

De ICR biedt inzicht in onze liquiditeitspositie en maakt daarmee inzichtelijk of wij op korte en middellange termijn vanuit het resultaat uit operationele activiteiten in staat zijn om aan onze renteverplichtingen te voldoen. De ICR over 2023 bedraagt 1,91 (2022: 1,93). Hiermee voldoen wij in 2023 aan de norm van minimaal 1,4.

## Loan to value (LTV op basis van beleidswaarde)

De LTV biedt inzicht in de omvang van de schuldpositie ten opzichte van de waarde van ons vastgoed. Bij de waardering van het vastgoed wordt rekening gehouden met ons maatschappelijk beleid. De LTV op basis van beleidswaarde bedraagt over 2023 56% (2022 36%) en voldoet daarmee aan de norm van maximaal 85%.

## Solvabiliteit

### (solvabiliteit op basis van beleidswaarde)

De solvabiliteit biedt inzicht in de eigen vermogenspositie, waarbij eveneens rekening wordt gehouden met ons maatschappelijk beleid. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde bedraagt over 2023 56% (2022: 63%). Hiermee voldoen wij in 2023 aan de norm van minimaal 15%.

## Dekkingsratio

De dekkingsratio beoordeelt of, in geval van discontinuïteit, de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio over 2023 bedraagt 25% (2022: 20%). Hiermee wordt voor 2023 aan de norm van maximaal 70% voldaan. Eind 2023 bedraagt de marktwaarde van de leningen € 1,7 miljard (2022: € 1,6 miljard).

## Onderpandratio

De onderpandratio beoordeelt of, in geval van discontinuïteit, de marktwaarde van ons onderpand voldoende is om de marktwaarde van de geborgde schuldpositie af te lossen. De onderpandratio over 2023 bedraagt 25% (2022: 21%) en voldoet daarmee aan de norm van maximaal 70%. Ook voor deze ratio geldt dat de verbetering het gevolg is van de afname van de marktwaarde van onze leningenportefeuille.

## 3.2. (Des)investeringen

Investeringen zijn nodig om onze volkshuisvestelijke ambities op het gebied van nieuwbouw en vastgoedverbetering te realiseren. Tegelijkertijd zijn de desinvesteringen nodig om op een financieel verantwoorde wijze te kunnen (blijven) investeren.

### Nieuwbouw

In 2023 is € 67,8 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten. Dit bedrag heeft betrekking op zowel koop- als huurprojecten bestaande uit woon- en niet-woongelegenheden. Dit betreft een toename ten opzichte van 2022, toen werd € 53,7 miljoen geïnvesteerd. Voor een overzicht van de opgeleverde en in aanbouw genomen projecten wordt verwezen naar paragraaf 1.3.

### Vastgoedverbetering

In aanvulling op de nieuwbouw is in 2023 voor € 35,8 miljoen geïnvesteerd in vastgoedverbeteringen (2022: € 44,7 miljoen). Dit bedrag heeft zowel betrekking op de projectmatige/complexmatige verbeteringen als individuele woningverbeteringen. Voor een overzicht van de opgeleverde vastgoedverbeteringen wordt verwezen naar paragraaf 1.4.

### Verkopen

Het aantal individuele woningverkoop uit de bestaande vastgoedportefeuille is met 59 toegenomen, van 60 in 2022 naar 119 in 2023. Met deze stijging is het aantal verkopen weer terug op het reguliere niveau, voor 2022 geldt namelijk dat het aantal verkopen uitzonderlijk laag was. De gemiddelde verkoopprijs is gedaald, deze bedraagt € 391.000,- over 2023 (2022: € 403.000,-).

De totale ontvangst uit verkoop, zowel nieuwbouw als bestaand vastgoed, bedraagt over 2023 € 89,2 miljoen (2022: € 44,1 miljoen). Hiervan heeft € 4,2 miljoen betrekking op nieuwbouw (2022: € 16,1 miljoen) en € 85,4 miljoen op de verkoop van bestaand bezit (2022: € 27,9 miljoen). Voor de verkopen bestaand bezit geldt dat € 46,6 miljoen betrekking heeft op de verkoop van bestaande woningen aan particulieren; € 38,4 miljoen heeft betrekking op de verkoop van bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen.

## 3.3 Treasury

### Beleid

Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn dienend aan onze missie. Onze treasury-activiteiten omvatten onder andere het cashmanagement, financierings- en beleggingsbeleid en (rente)risicomanagement. De richtlijnen en voorwaarden zijn vastgelegd in ons treasury- en beleggingsstatuut. Met onze treasury-activiteiten zorgen we ervoor dat zowel de lange- als korte-termijn financiering concernbreed verzekerd is, binnen de wettelijk voorgeschreven en voor ons aanvaardbare risicogrenzen.

### Uitwerking en vastlegging

De voorwaarden voor het afsluiten van financiële instrumenten zijn vastgelegd in het financieel reglement en ons treasury- en beleggingsstatuut. Beide documenten worden periodiek geëvalueerd en waar nodig aangepast om wijzigingen in regelgeving en interne richtlijnen op te nemen. Voor het treasury- en beleggingsstatuut geldt dat de aanpassingen na beoordeling door de treasury-commissie ter vaststelling aan het bestuur worden voorgelegd, waarna deze ter goedkeuring aan de raad van commissarissen worden aangeboden. Tot slot beschikken wij over een treasury-jaarplan, waarin zowel de externe en interne ontwikkelingen op het gebied van treasury zijn beschreven, alsmede de voorgenomen activiteiten.

### Interne beheersing

Het treasury- en beleggingsstatuut bevat voorschriften en (beheers)maatregelen rondom governance, het gebruik van financieringsproducten en risicobeheersing. Conform de voorschriften gebruiken wij uitsluitend financieringsproducten met een relatief laag risico-profiel. Organisatorisch hebben wij een scheiding aangebracht tussen de front- en backoffice van de treasury-functie. Vanuit de frontoffice worden de strategische treasury-beslissingen voorbereid om in de treasury-commissie te worden behandeld. Indien nodig adviseert de treasury-commissie het bestuur. De backoffice verzorgt zowel de controle als afhandeling en vastlegging van alle treasury-activiteiten. Het daadwerkelijk uitvoeren van de strategische treasury-activiteiten – bijvoorbeeld het aantrekken van financiering – gebeurt op basis van een onderbouwd verzoek dat vooraf is goedgekeurd door de treasury-commissie.



## Leningenportefeuille en derivatenbeleid

Binnen ons treasury-beleid dient het gebruik van derivaten alleen ter mitigatie van financiële (rente) risico's. In het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde financieel reglement en treasury-statuuut wordt het gebruik van financiële instrumenten waaronder derivaten – onder strikte voorwaarden en zeer beperkt toegestaan.

Wij houden ons – bij het gebruik van financiële instrumenten – aan de in het 'Besluiten toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' opgenomen artikelen (103 t/m 108) voor het gebruik van financiële derivaten voor toegelaten instellingen. Wij hebben geen bijstortingsverplichting, zogeheten margin call verplichtingen, op de door ons in het verleden afgesloten financiële instrumenten.

De annuïtaire, roll-over en fixe leningen hebben een voorspelbaar karakter. Deze leningen worden respectievelijk tussentijds, jaarlijks of aan het einde van de looptijd afgelost. Wij hebben hoofdzakelijk langlopende leningen met WSW-borging. Deze borging draagt bij aan het zo laag mogelijk houden van de financieringskosten.

## Omvang leningenportefeuille

De omvang van onze leningenportefeuille bedraagt, per het einde van het jaar, € 1,50 miljard en is daarmee ten opzichte van vorig jaar met € 38 miljoen toegenomen. Circa € 1,39 miljard hiervan betreft door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen (2022: € 1,35 miljard).

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,76% (2022: 2,25%). Inclusief dit effect bedraagt het gemiddelde rentepercentage 2,98% (2022: 2,98%).

Leningenportefeuille (* € 1.000,-) Type	2023
Vastrentende leningen	€ 1.145.162
Variabel rente leningen	€ 137.500
Basisrenteleningen	€ 201.742
Extendible leningen	€ 18.200
Agio Vestia lening	€ 15.540
<b>Totaal leningen</b>	<b>€ 1.518.144</b>

## Omvang derivatenportefeuille

De omvang van de derivatenportefeuille bedraagt per het einde van het jaar € 155,7 miljoen en is daarmee met € 125 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig jaar (2022: € 280,7 miljoen). Als gevolg van de rentestijging is de negatieve marktwaarde van de derivaten verder afgenomen, van € 65,2 miljoen (2022) naar € 54,7 miljoen.

De afname van de derivatenportefeuille kent twee redenen. Voor twee derivaatcontracten, met een totale hoofdsom van € 40 miljoen, geldt dat het einde van de looptijd is bereikt. Tegelijkertijd geldt voor drie andere derivaatcontracten, met een totale hoofdsom van € 85 miljoen, dat deze middels een doorzak-transactie zijn afgewikkeld. In het geval van een dergelijke transactie komen het derivaat en de bijbehorende variabele lening te vervallen en worden vervangen door een nieuwe lening. Bij een gelijke looptijd komt de te betalen rente ongeveer overeen met de te betalen rente uit hoofde van het derivaatcontract. De transactie is in lijn met en uitgevoerd conform het eerder opgestelde 'herstructureringsplan derivaten'. De toezichthouders zijn hier eerder over geïnformeerd en hebben voorafgaand aan de transactie hun goedkeuring verstrekt.

Derivatenportefeuille (* € 1.000,-) Type	Aantal	Contactwaarde	Hedge	Marktwaarde
Rente swap - payer	4	€ 137.475	deels	€ -55.218
Cap	1	€ 18.200	ja	€ 489
<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>€ 155.675</b>		<b>€ -54.729</b>

## Rating

Om onze toegang tot de kapitaalmarkt te vereenvoudigen en verstevigen beschikken wij over een rating bij Standard and Poor's. Naar aanleiding van de jaarlijkse beoordeling behouden wij onze AA-rating. Dit betekent een hoge kredietwaardigheid en een goede financiële positie van waaruit rente en aflossingen kunnen worden betaald.

## 3.4 Extern toezicht

### Toezichthouders

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn onze belangrijkste externe toezichthouders. Beide verstrekken jaarlijks een oordeel over de door ons geleverde prestaties.

### Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties is een publiekrechtelijke instelling die, op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015, integraal risicogericht toezicht uitoefent op de corporatiesector. Het toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen.

Het risicobewustzijn binnen onze organisatie is verder ontwikkeld en de 'in control' status van Stadgenoot is verder verstevigd. We zien dat terug in het oordeel van de toezichthouder. Vanaf 19 maart 2024 is het verscherpte toezicht opgeheven.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is een privaatrechtelijke stichting die zorgdraagt voor optimale financiering van vastgoed in de publieke sector voor de daarbij aangesloten instellingen. Door garanties te verstrekken aan financiers kunnen corporaties tegen gunstige(re) voorwaarden geld lenen. Deze garanties worden alleen verstrekt wanneer de corporatie aan een aantal voorwaarden voldoet.

In 2023 heeft het WSW het borgingsplafond met € 34,8 miljoen verhoogd tot € 1.390 miljoen (2022: 1.355 miljoen). Het borgingplafond wordt in de loop van 2024 geactualiseerd op basis van de prospectieve informatie (dPi) die is verstrekt.

## 3.5 Toekomstige ontwikkelingen

### Nationale Prestatieafspraken

Het onderzoek "Opgaven en Middelen Woningcorporaties" werd in de zomer van 2020 gepubliceerd en gold als opmaat voor het overeenkomen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in juni 2022. Middels de NPA werd afgesproken dat woningcorporaties maar liefst 250.000 sociale en 50.000 midden-huurwoningen zouden bouwen en 675.000 woningen zouden verduurzamen. Realisatie van deze opgave bleek voor de sector grotendeels haalbaar, met name door de verlaging en afschaffing van de verhuurderheffing.

Sindsdien hebben zich echter veel ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op zowel de opgaven als de middelenkant van eerdere berekeningen. Zo zijn de inflatie, rente en bouwkosten sterk gestegen. Tegelijkertijd is de huurverlaging die oorspronkelijk gepland stond voor 2024 vervroegd naar 2023 en bleek ook de impact hiervan groter dan aanvankelijk geraamd.

Voornoemde ontwikkelingen vormden voor het ministerie van BZK en Aedes aanleiding tot het actualiseren van de berekeningen. Hieruit is gebleken dat het eerdere tekort van € 3,3 miljard op sectorniveau is opgelopen tot € 5,1 miljard. De stijging van het tekort is gelet op het totaal van de NPA investeringen (oorspronkelijk ruim € 80 miljard) daarmee relatief beperkt gebleven, hetgeen verschillende oorzaken heeft. Een van de belangrijkste betreft de mogelijkheid tot het realiseren van een hogere huurstijging, wat mogelijk is vanwege de koppeling met de CAO-loonstijging. Op basis van de geactualiseerde berekeningen lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat corporaties nog steeds het grootste gedeelte van de opgaven kunnen realiseren.

Alhoewel corporaties op korte(re) termijn gebruik kunnen maken van hun leencapaciteit om de opgaven te realiseren blijkt uit de actualisatie dat op lange(re) termijn geen sprake is van een duurzaam prestatie-model, waarbij corporaties in staat zijn de resterende en/of eventuele toekomstige opgaven te realiseren zonder dat de financiële positie verder verslechtert. Een van de belangrijkste uitgangspunten hiervoor is de mogelijkheid om investeringen in het bestaand bezit te financieren vanuit de operationele kasstroom. Wanneer dat niet kan, worden investeringen in het bestaand bezit gefinancierd door leningen aan te trekken of door woningen te verkopen, waardoor de portefeuille krimpt.



In dit krachtenveld van voorspelbare en onvoorspelbare variabelen, waar wij meer of minder invloed op hebben, streven wij echter wel naar een duurzaam prestatie-model. Zodat wij onze volkshuisvestelijke taken ook op de lange termijn kunnen voortzetten. Onze koers en portefeuillestrategie dragen daaraan bij. Deze bieden duidelijkheid en houvast ten aanzien van zowel onze maatschappelijke doelstellingen als de financiële kaders. Het valt echter niet uit te sluiten dat er in de toekomst (jaarlijks) opnieuw afwegingen moeten worden gemaakt tussen enerzijds de opgaven en ambities en anderzijds de financiële middelen. Bij de afwegingen die wij hierin maken betrekken wij onze huurders en de gemeente.

### Duurzaam prestatie-model

Als gevolg van alle externe ontwikkelingen staan onze kasstromen uit de reguliere exploitatie onder druk. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn het eerdere ingrijpen van de overheid met betrekking tot het huurbeleid (de eenmalige huurverlaging en huurbevriezing), de toegenomen rente, bouwkosten en de alsmaar stijgende belastingdruk. Ten aanzien van de belastingdruk dient verder nog te worden opgemerkt dat de onvoorspelbaarheid van deze kasstroom eveneens toeneemt. Dit heeft onder andere te maken met de onduidelijkheid omtrent door de belastingdienst in te nemen standpunten rondom thema's als de 'voorziening grootonderhoud' en de 'kwalificatie van onderhoud en verbeteringen'. Een afname van de operationele kasstroom leidt tot minder investeringsruimte.

De operationele kasstroom biedt op kortere en middellange termijn onvoldoende dekking voor de investeringen die nodig zijn in onze bestaande voorraad. Dit heeft niet alleen te maken met een afname van de operationele kasstroom, maar ook met de intensivering van onze investeringen op het gebied van vastgoedverbetering. Bovenop de investeringsopgave die voortvloeit uit de NPA hebben wij namelijk de ambitie om de kwaliteit van onze bestaande woningen te verbeteren. Als gevolg hiervan dienen reeds geplande en voorgenomen investeringen op het gebied van vastgoedverbetering in toenemende mate met behulp van externe financiering te worden gefinancierd, een ontwikkeling die wordt versterkt door de eerder genoemde stijging van de bouwkosten.

Als gevolg van de additionele financiering neemt de omvang van de leningenportefeuille toe en stijgen de daarmee samenhangende rentelasten. De investeringsruimte en flexibiliteit om op onverwachte ontwikkelingen, zoals verder overheidsingrijpen, in te spelen nemen hierdoor af, waardoor ons risicoprofiel toeneemt. Bij de totstandkoming van onze meest recente meerjarenbegroting is hier uitgebreid aandacht aan besteed.

Voorlopig accepteren wij de discrepantie tussen onze operationele kasstroom en de investeringen in de bestaande voorraad; deze is van tijdelijke aard en vloeit voort uit de eerder genoemde intensivering van onze vastgoedverbeteringen. Parallel hieraan wordt intern de dialoog gevoerd over de wijze waarop toekomstige opgaven in de bestaande woningvoorraad kunnen worden gerealiseerd zonder verdere verslechtering van de financiële positie.

## Financiële ratio's - een vooruitblik

Het waarborgen van de financiële continuïteit is van groot belang, willen wij ook op lange(re) termijn invulling geven aan onze maatschappelijke doelstellingen. Om die reden willen wij ook naar de toekomst toe blijven voldoen aan de financiële ratio's die door onze toezichhouders worden gehanteerd. Hieronder volgt de ontwikkeling van de financiële ratio's zoals opgenomen in de meest recente versie van onze meerjarenbegroting.

Financiële ratio's Toegelaten instelling - enkelvoudig	Norm	Realisatie 2023	MJB 2024	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	1,9	1,8	2,00	2,00	2,00	1,90
Loan to value (LTV)	< 85%	48%	43%	43%	47%	50%	54%
Solvabiliteit	> 15%	56%	57%	57%	55%	52%	48%
Dekkingsratio	< 70%	26%	23%	23%	25%	26%	28%
Onderpandratio	< 70%	25%	23%	25%	26%	28%	30%

Financiële ratio's Toegelaten instelling - DAEB	Norm	Realisatie 2023	MJB 2024	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	1,80	1,80	2,00	2,00	1,90	1,80
Loan to value (LTV)	< 85%	48%	43%	43%	47%	50%	55%
Solvabiliteit	> 15%	60%	59%	59%	57%	55%	52%
Dekkingsratio	< 70%	26%	22%	23%	24%	26%	27%

Financiële ratio's Toegelaten instelling - niet-DAEB	Norm	Realisatie 2023	MJB 2024	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,8	2,2	1,8	2,1	2,3	2,4	2,4
Loan to value (LTV)	< 75%	48%	44%	42%	47%	47%	49%
Solvabiliteit	> 40%	66%	67%	70%	67%	67%	64%
Dekkingsratio	< 70%	23%	31%	30%	33%	33%	34%

Op basis van bovenstaande ratio's verwachten wij, ondanks ons ambitieuze investeringsprogramma, ook de komende jaren aan de normen te voldoen. Dit geldt zowel voor de toegelaten instelling als de individuele DAEB- en niet-DAEB-tak. Laatstgenoemden zijn daarmee zelfstandig levensvatbaar en financieerbaar.

## Hoofdstuk 4

# Stadgenoot in bedrijf



## 4.1 De organisatie

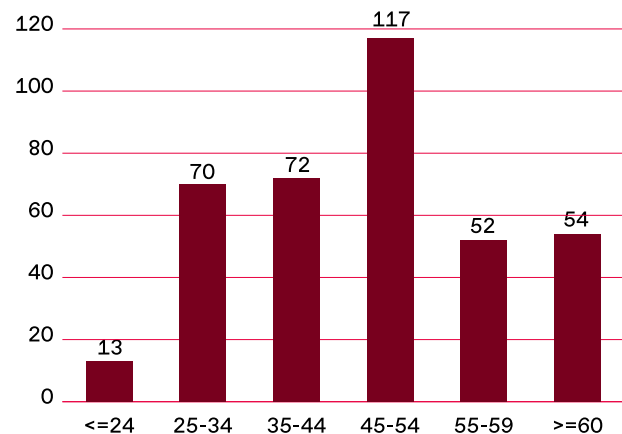
In totaal waren er op 31 december 2023 bij Stadgenoot 378 medewerkers in dienst (exclusief stagiaires, medewerkers werkervaring en trainees), verdeeld over 349,2 fte (2022: 347 medewerkers en 323,9 fte). Van de 378 medewerkers hebben 296 een vast contract en 82 een tijdelijk contract. In 2023 heeft Stadgenoot gemiddeld 55 fte ingehuurd.

In 2023 zijn er bij Stadgenoot 5 stagiaires werkzaam geweest (2022: 3 en 2021: 5). Daarnaast hadden 2 jonge professionals in 2023 een werkervaringsplaats bij Stadgenoot (2022: 2). Een werkervaringsplek is bedoeld voor jonge professionals die net afgestudeerd zijn, maar nog geen werkervaring hebben opgedaan. Dit is meer dan een stage, maar nog geen volledige eerste baan. Stadgenoot neemt deel aan het traineeprogramma Talent in huis. Via deze weg zijn 3 trainees in 2023 bij ons werkzaam geweest.

Stadgenoot	
Aantal fte	349,2
Aantal medewerkers	378
Mannen	58,8%
Vrouwen	44,2%
Fulltime	78,3%
Parttime	21,7%
Aantal stagiaires	5
Gemiddelde leeftijd	45,9
Fte externe inhuur	55

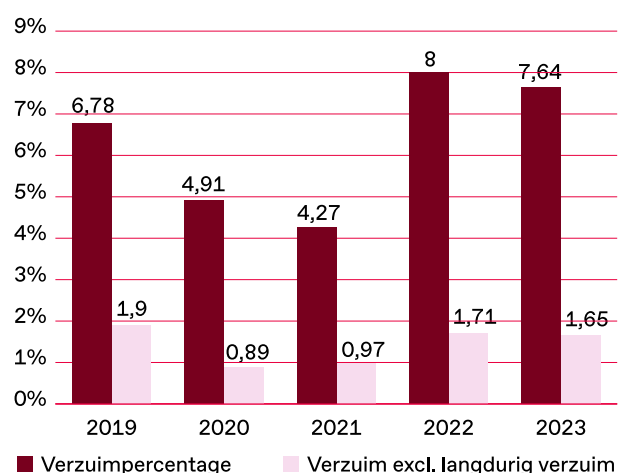
We streven naar een mix van mannen en vrouwen binnen alle lagen van de organisatie. Van alle medewerkers is de meerderheid man (58,82 procent). Binnen het bestuur, directie en management is de meerderheid vrouw (54,55 procent). Meer dan driekwart van de medewerkers werkt fulltime.

Leeftijdsopbouw medewerkers:



## Verzuim

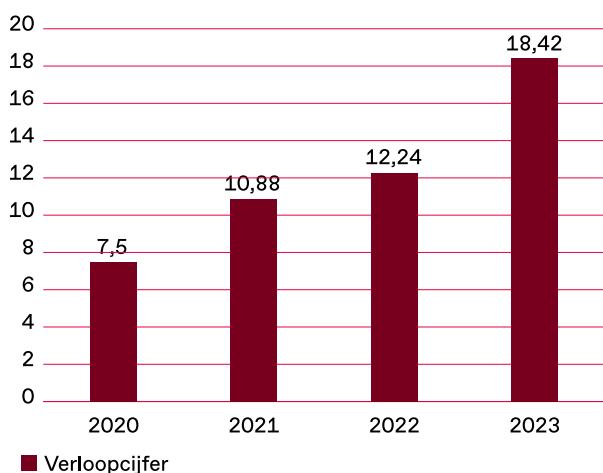
Het verzuimpercentage is in 2023 7,64 procent en is hiermee gedaald ten opzichte van 2022: 8 procent. Het cijfer blijft hoog ten opzichte van de jaren daarvoor. De stijging van het verzuim is terug te zien in het kortdurende verzuim en het frequent verzuim (aantal medewerkers dat zich vaker dan 3 keer in het jaar ziek heeft gemeld) en daarnaast het aantal langdurig zieken. Vanaf 2020 staat het thema 'verzuim' hoog op de agenda binnen Stadgenoot en wordt dit maandelijks in de directieraad besproken. Ook in de MT-overleggen van de bedrijfseenheden komt het regelmatig aan bod. De leidinggevenden hebben een centralere rol (case-manager) in de verzuimbegeleiding en worden hierin getraind. De afdeling HR adviseert, signaleert en ondersteunt de manager.



## Verloop

Het percentage verloop is in 2023 net als in 2022 hoger dan de jaren daarvoor. Er zijn in 2023 114 nieuwe medewerkers gestart (2022: 55 nieuwe medewerkers) tegenover 84 medewerkers die Stadgenoot hebben verlaten (2020: 52 medewerkers uit dienst). Ondanks het gestegen verlooppercentage is Stadgenoot in 2023 gegroeid in formatie ten opzichte van 2022. Dit is passend bij de grotere opgave, bijvoorbeeld bij de aanpak van vastgoedverbetering. De reden van uitstroom is divers. Stadgenoot is in transitie. Dit kan invloed hebben op het verloop. Daarnaast hebben we te maken met een krappe arbeidsmarkt en stijgt in meerdere organisaties het verloopcijfer.

In 2023 is extra aandacht gekomen voor de onboarding van nieuwe medewerkers. Met de grote instroom is het voor Stadgenoot belangrijk om ervoor te zorgen dat medewerkers in korte tijd de organisatie en werkzaamheden leren kennen. Onderdeel van deze onboarding is het Warm Welkom, een dagdeel met alle nieuwe medewerkers, waarbij zij geïnformeerd worden over Stadgenoot in het algemeen en er ook projecten worden bezocht.



## 4.2 Kernwaarden

Stadgenoot wil van betekenis zijn, voor onze huurders en voor de stad Amsterdam. Zoals we in onze koers aangeven vraagt dit om focus, het stellen van scherpe doelen en een andere manier van werken. We bouwen dagelijks aan onze buurten, zijn daar zichtbaar en aanspreekbaar. De huurder wordt door ons gezien en gehoord. We luisteren naar onze bewoners, partners en collega's, leren daarvan en passen ons handelen daarop aan. We hebben die ambitie vertaald in vier kernwaarden:

- We doen het **samen**.
- Wij zijn **betrokken**.
- Wij nemen **eigenaarschap**.
- Wij zijn **lerend**.

### De transitieopgave in 2023

De kernwaarden en de mindset die horen bij dat huurders zich gezien en gehoord voelen, vormen de leidraad voor het handelen van al onze medewerkers. Dit vraagt op een aantal vlakken ontwikkeling en transitie. Zo zijn er in 2023 met alle medewerkers, in het kader van plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken resultaatafspraken gemaakt en hebben we een pilot op het gebied van competentie management uitgevoerd. Het leiderschapstraject is in 2023 voortgezet met specifieke aandacht voor de ontwikkeling van potentials, persoonlijk leiderschap, competentie management en het begeleiden van de transitie. Daarnaast is er een aantal teamontwikkelingstrajecten opgestart en zijn er teamsessies georganiseerd om het gesprek over soft controls en de kernwaarden te voeren. Een aantal projecten (onder andere Wildemanbuurt en Vereniging van Eigenaren VoMiAc) hebben we zorgvuldig geëvalueerd om daarvan te leren en onze processen te verbeteren.

In 2023 is er een programmamanager Transitie aangesteld die in een programma – naast de leiderschap- en teamontwikkeling – ook interventies op de interne ketensamenwerking organiseert om (klant)processen te verbeteren en langs de meetlat van 'De huurder gezien en gehoord' te leggen.

Om de doelstelling van 'De huurder gezien en gehoord' handen en voeten te geven, zijn we in het kader van ons 15-jarig bestaan met alle medewerkers de buurt ingegaan om in gesprek te gaan met onze huurders. We waren te gast bij Stadboerderij Osdorp, waar we via inspiratiesessies onze bewoners en elkaar beter leerden kennen. Zo zijn we langs de deuren gegaan voor een praatje en het uitdelen van bonnen voor een gratis plantje. Verder stond er een servicebalie op de markt, voerden monteurs kleine reparaties uit en gingen collega's samen de buurt in om afval te prikken.

## 4.3 Klachten

We vinden het belangrijk dat onze huurders zich gehoord voelen en dat we onze dienstverlening verbeteren. Daarom hechten we ook groot belang aan een goede behandeling van uitingen van onvrede en klachten. We beschouwen dit als een wezenlijk onderdeel van de dienstverlening.

### Klachtencoördinatie

Vanaf 1 januari 2023 handelen we klachten af volgens de klachtenprocedure door een klachtencoördinator. Deze procedure biedt ons houvast over hoe we met een (formele) klacht om moeten gaan. Voor een goede opvolging en coördinatie van klachten is het belangrijk dat het indienen van een klacht makkelijk en toegankelijk is voor onze huurders en dat de klachten op één plek bij ons binnenkomen.

In 2023 zijn in totaal 623 klachten bij de klachtencoördinator terecht gekomen ter beoordeling. Huurders geven in hun klachten vaak meerdere punten aan. In het klachtenregistratiesysteem wordt het onderwerp geregistreerd dat het zwaarst weegt voor de huurder. De meest voorkomende klachten zijn: gebrek aan of onduidelijke communicatie, onderhoud duurt te lang en reparaties zijn niet naar tevredenheid uitgevoerd. Een deel van de klachten heeft geen betrekking op het werk van Stadgenoot, zoals over zwerfafval, duivenoverlast, foutparkeren, stoeptegels, et cetera. Deze huurders verwijzen we door. Ook worden veel klachten ingediend over burenoverlast. Deze worden niet via de klachtenprocedure in behandeling genomen, maar via het team Team Overlast & Zorg.

De implementatie van de nieuwe klachtenprocedure heeft ervoor gezorgd dat we nu meer inzicht hebben in het aantal klachten en de onderwerpen waar onze huurders ontevreden over zijn. De coördinatie heeft ervoor gezorgd dat klanten zich meer gehoord voelen en meer klachten naar tevredenheid worden opgelost. Per afdeling zijn, waar mogelijk, verbeteringen doorgevoerd, om herhaling van klachten te voorkomen. Hier gaan we in 2024 verder mee aan de slag.

### Klachtenreglement - Ombudsman

Op grond van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (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.

### Fors minder klachten

In 2023 zijn er 55 klachten bij de ombudsman gemeld. Dat zijn er 34 minder dan vorig jaar. Van deze 55 klachten zijn er 35 ontvankelijk verklaard, 20 klachten waren niet-ontvankelijk. De niet-ontvankelijke klachten betroffen klachten die (nog) niet bij de ombudsman thuishoren omdat deze 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.

### Afgehandeld zonder zitting

Van de 35 ontvankelijke klachten heeft de ombudsman 19 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 om actie te ondernemen of suggereert hij een oplossingsrichting.

### Uitspraak en advies

De ombudsman heeft in 2023 16 klachten op zitting behandeld en bij 15 daarvan uitspraak gedaan; één klacht is na behandeling op zitting alsnog niet-ontvankelijk verklaard. Op 7 zittingen zijn in totaal 10 klachten uit 2023 en 6 klachten uit 2022 behandeld. 5 klachten uit 2023 worden in 2024 op zitting behandeld. Van de 15 klachten heeft de ombudsman 8 klachten gegrond en 7 klachten ongegrond verklaard.

### Conclusies

Het totale aantal klachten in 2023 is bijna terug op het niveau van de laatste jaren vóór corona. Het grote aantal klachten in 2021 en 2022 dat de ombudsman in verband bracht met corona, lijkt Stadgenoot achter zich te hebben gelaten. Het aantal klachten dat op zitting moest worden behandeld is wel toegenomen (16 in 2023 tegenover 9 in 2022).

Veruit de meeste klachten die bij de ombudsman worden ingediend hebben betrekking op de werkterreinen van de afdelingen Dagelijks Onderhoud en Gebiedsbeheer.

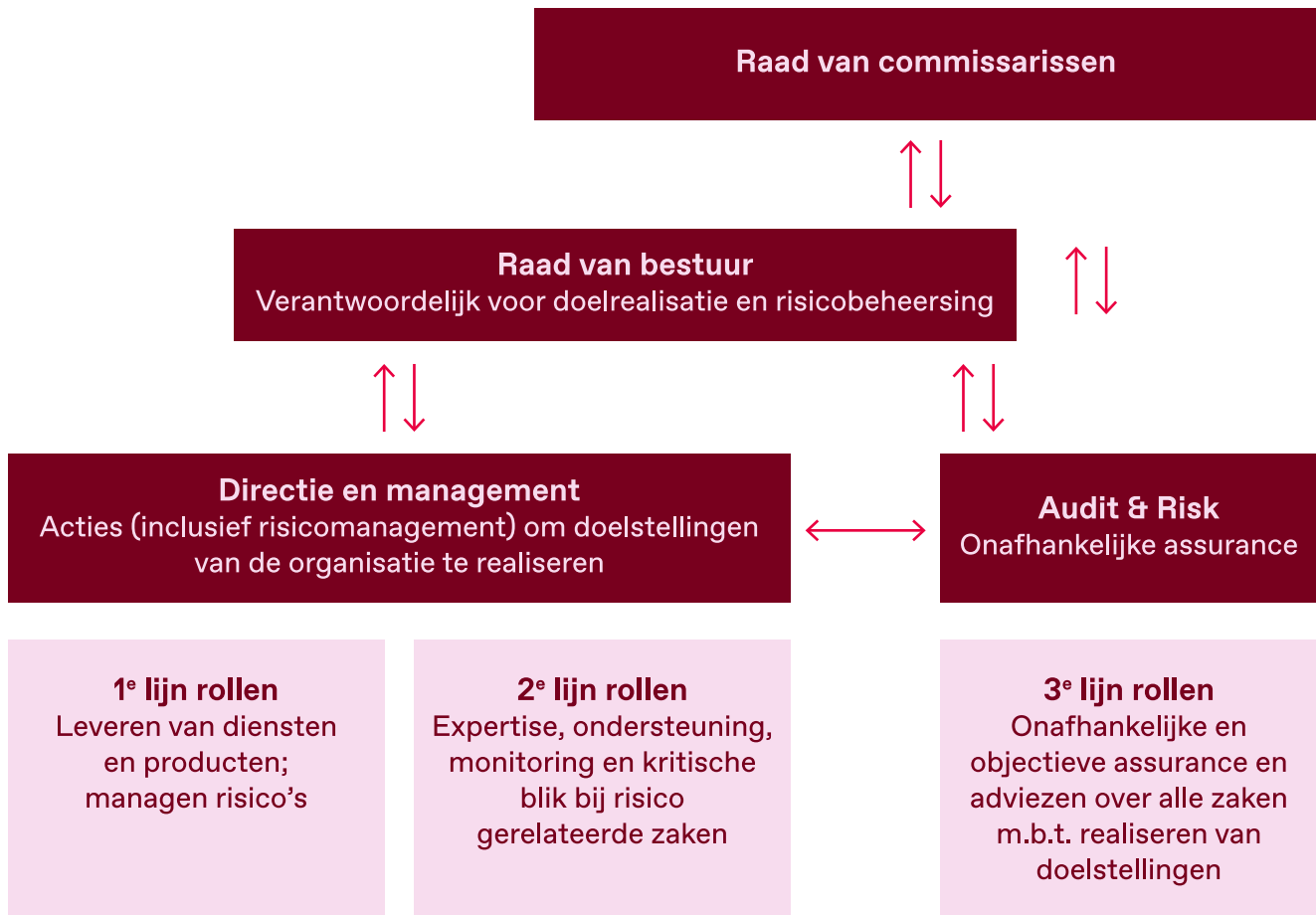
Dit zijn de afdelingen binnen Stadgenoot die, na de afdeling Klantenservice, het meest frequent rechtstreeks contact hebben met de klanten van Stadgenoot. Het aantal ontvankelijke klachten (14) dat betrekking heeft op het werkterrein van de afdeling Dagelijks Onderhoud is overigens sterk gedaald ten opzichte van het vorige jaar (22).

De ombudsman doet jaarlijks verslag van zijn werkzaamheden in een eigen jaarverslag. Het jaarverslag 2023 van de ombudsman wordt gepubliceerd op de website van de ombudsman: [ombudsman.stadgenoot.nl](https://www.ombudsman.stadgenoot.nl).

#### 4.4 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. Zie Bijlage 1 voor een overzicht van en een toelichting op de verbonden ondernemingen.

##### Het 'three lines' model (IIA)



#### 4.5 Risicomanagement

##### Risicocultuur en organisatie

Risicobeheersing begint voor Stadgenoot met het gedrag van alle betrokken medewerkers en (keten) partners. Organisatiecultuur is een belangrijke basis voor risicobeheersing. Positieve gedragsbeïnvloeding staat daarbij centraal en krijgt vorm in het voor- en naleven van de kernwaarden (samen, betrokken, eigenaarschap, lerend). Maar ook met het verder verstevigen van de werking van soft controls, waarbij de focus vooralsnog ligt op: helderheid, aanspreekbaarheid en handhaving.

Stadgenoot heeft haar organisatie ingericht volgens het 'three lines' model (IIA).



De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de inrichting en werking van dit organisatieprincipe en organiseert daarmee haar zelfsignalerende en zelf-corrigerende vermogen om risico's tijdig onder ogen te zien en te beheersen. De raad van commissarissen ziet in het bijzonder via de auditcommissie toe op de werking van de 3<sup>e</sup> lijn, die aanvullende zekerheid moet verschaffen over de effectiviteit van risicobeheersing binnen Stadgenoot.

## Strategische top risico's

Het werkveld van Stadgenoot is dynamisch en kan grote impact hebben op het realiseren van onze strategische doelstellingen. Het is belangrijk om externe en interne ontwikkelingen voortdurend in beeld te brengen en zo nodig maatregelen te treffen om risico-impact in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Ook in 2023 zijn de strategische risico's herijkt en worden de top-risico's op de volgende pagina onderkend:

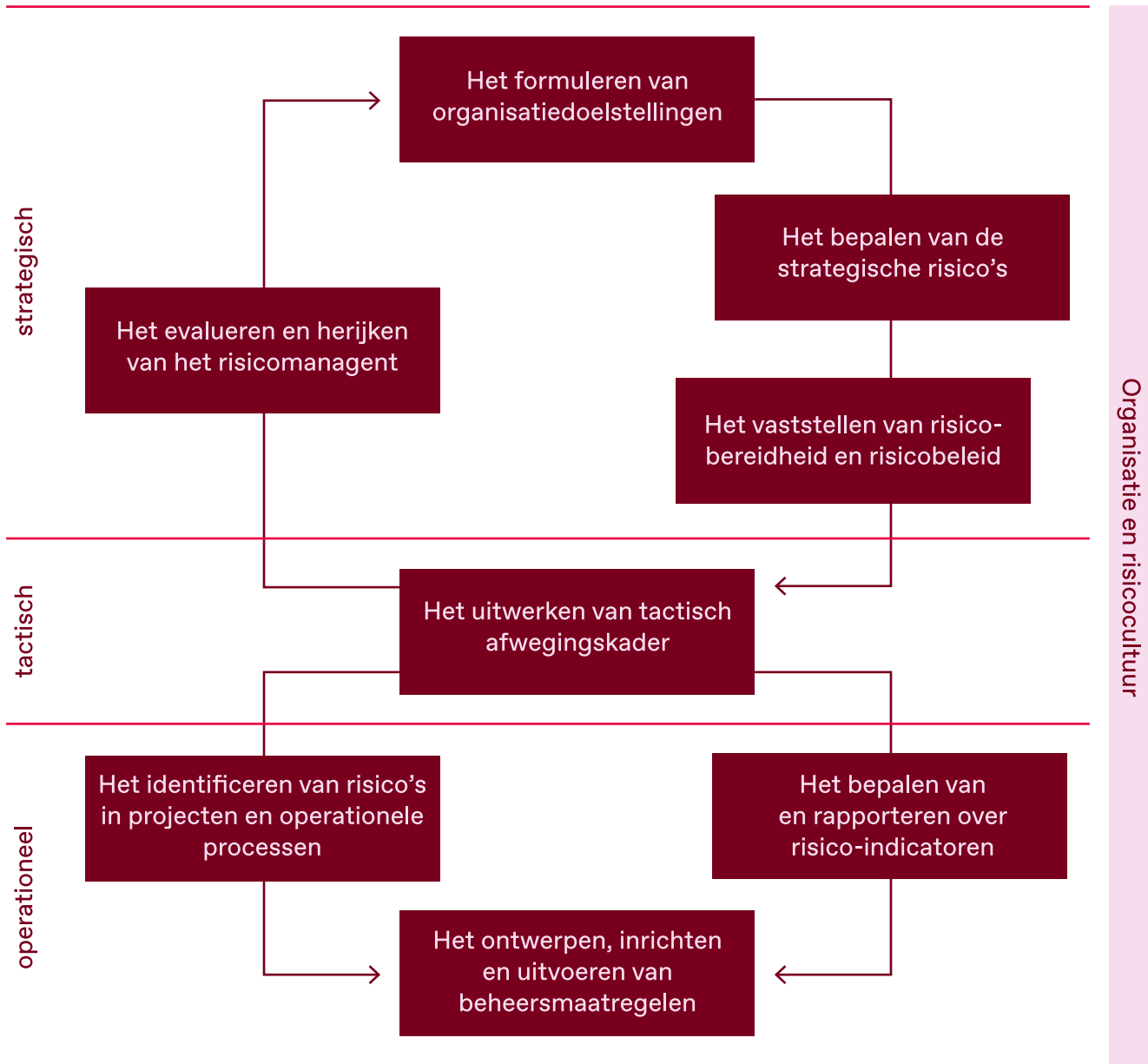
Strategisch risico	Toelichting risico	Beheersmaatregelen
<b>Bedrijfsmodel</b>	De robuustheid van het bedrijfsmodel komt onder druk door ontwikkelingen in rente, (bouw)kosteninflatie, huurmatiging en onrendabele investeringen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monitoring Duurzaam Prestatiemodel.</li> <li>• MJB bevat 10-jaars doorkijk van kasstromen en financiële ratio's.</li> <li>• MJB bevat scenarioanalyses en stresstests.</li> <li>• Bij (sterk) gewijzigde macro-economische omstandigheden vindt een impactanalyse plaats.</li> </ul>
<b>Politiek (landelijk en/of lokaal)</b>	<p>Gemeente Amsterdam en andere lokale stakeholders stellen aanvullende eisen aan de samenwerkings- i.c. prestatie-afspraken. En kunnen daarmee realisatie van de strategische doelstellingen vertragen of noodzaken tot het stellen van andere prioriteiten.</p> <p>De uitwerking van landelijke prestatie-afspraken op het gebied van (tijdelijke) nieuwbouw, verduurzaming en huurmatiging (normhuren) kunnen er voor zorgen dat de strategische koers in financieel opzicht niet uitvoerbaar is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heldere externe communicatie over (on)mogelijkheden ten aanzien van bedrijfsmodel.</li> <li>• Stakeholdermanagement</li> <li>• AWFC/DVS belangenbehartiging</li> </ul>
<b>Kwetsbare huurders</b>	Aanvullende toestroom van kwetsbare huurders bemoeilijkt het maken van leefbare buurten en tast de legitimiteit van de maatschappelijke opdracht aan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijks de BAM-scores (Amsterdamse metingen naar leefbaarheid in wijken) vergelijken met onze eigen waarnemingen en gebruiken als signaalwaarde.</li> <li>• Leefbaarheidssignalen vastleggen en analyseren.</li> <li>• Delen van informatie met samenwerkingspartners.</li> <li>• Medewerkers trainen in competenties en kennis over potentieel gedrag kwetsbare bewoners.</li> </ul>
<b>Veranderbereidheid en veranderkracht</b>	Onvoldoende veranderbereidheid en veranderkracht zorgen ervoor dat de beoogde organisatieontwikkeling onvoldoende voortgang heeft.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leiderschap programma.</li> <li>• HR cyclus en competentie sturing.</li> <li>• Implementeren kernwaarden.</li> <li>• Ontwikkelen werking soft controls.</li> <li>• Resultaatgericht sturen.</li> </ul>



Strategisch risico	Toelichting risico	Beheersmaatregelen
<b>Verander-, innovatie- en executiekracht</b>	Onvoldoende innovatie op IT (AI, robotisering, digitalisering), waardoor Stadgenoot niet efficiënt klantgericht kan werken (en een inefficiënte bedrijfsvoering heeft).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen van een innovatieroutekaart en versnellen van de implementatie van innovatieve ontwikkelingen.</li> <li>• Invoeren van agile werken.</li> </ul>
<b>VvE-bezit</b>	Bezit in VvE's wordt niet tijdig verbeterd of verduurzaamd, veroorzaakt door onvoldoende draagvlak, middelen en invloed.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop en terugkoop van VvE 'kruimelbezit'.</li> <li>• Monitoren portefeuille-vernieuwing VvE's.</li> <li>• Nieuwe inrichting VvE- beheer regelmatig evalueren en indien nodig bijsturen.</li> </ul>
<b>Bouwmarkt</b>	De externe bouwmarkt ontwikkelt zich ongunstig door stijging bouwkosten en beperkte beschikbaarheid van bouwmaterialen en bouwcapaciteit. Daardoor kan zowel de nieuwbouw-productie als de beoogde kwaliteitsverbetering (inclusief verduurzaming) van het bezit stagneren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee keer per jaar de investeringsprognoses actualiseren.</li> <li>• Aanbestedingsmonitoring</li> <li>• Inzet bouwkosten adviseur</li> <li>• Ketensamenwerking en partnerships ontwikkelen.</li> </ul>
<b>Datakwaliteit</b>	Datakwaliteit is onvoldoende	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door Strategie wordt een advies opgesteld inzake datakwaliteit en -beheer rondom het thema duurzaamheid. Op basis daarvan wordt enerzijds beoordeeld welke maatregelen nodig zijn om data-governance rondom dat thema te versterken en anderzijds beoordeeld via welke weg de data-governance voor andere thema's wordt versterkt.</li> </ul>
<b>Draagvlak bewoners</b>	Maatschappelijke verruwing en een sentiment van onvrede en onbehagen kunnen het draagvlak onder bewoners voor het werken aan veerkrachtige buurten en portefeuillevverbetering blokkeren of vertragen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewonersparticipatie ontwikkelen</li> <li>• Verwachtingen managen</li> <li>• Klantvisie door ontwikkelen</li> </ul>
<b>Cybersecurity</b>	Cybersecurity komt in gevaar (hacking, datalekken), waardoor Stadgenoot een continuïteitsrisico loopt of negatief in het nieuws komt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadgenoot maakt gebruik van meerdere firewalls, netwerksegmentatie, patch (update) management en virusscanners. .</li> <li>• Stadgenoot maakt gebruik van een netwerksensor, waarmee wij onze omgeving scannen op verdacht verkeer.</li> <li>• Jaarlijks voert Stadgenoot meerdere pentesten uit.</li> <li>• Awareness training.</li> </ul>

## Risicobeheersing

Integraal risicomanagement is essentieel voor Stadgenoot, waarbij risicobeheersing onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering en de bedrijfscultuur. Daarom volgen we een risicomanagement-proces dat nauw aansluit bij onze beleidscyclus.



## Risicobereidheid

Het realiseren van maatschappelijke doelen staat voorop voor Stadgenoot, waarbij financiële continuïteit een randvoorwaarde is. Bij onze taakopdracht past een behoedzame houding ten aanzien van risico's. Minimaal tweejaarlijks bepaalt de directieraad in dialoog met de raad van commissarissen de risicobereidheid.

Risicobereidheid hangt samen met de risicocapaciteit en geeft aan welke risico's Stadgenoot kan en wil dragen. In 2023 is per risicocategorie de actuele risicobereidheid bepaald.

Risicocategorie	Risicobereidheid	Toelichting
Strategisch	Neutraal/offensief	Om de maatschappelijke doelen te realiseren zal niet alleen reactief, maar ook proactief gehandeld moeten worden. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.
Financieel	Neutraal	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om zelfstandig te ondernemen. Bij de beoordeling van de financiële continuïteit wordt rekening gehouden met de volgende aspecten. Over een (beschouwings-)periode van 10 jaar: <ul style="list-style-type: none"><li>• wordt structureel voldaan aan de financiële kengetallen van de toezichthouder(s);</li><li>• bestaat er een balans tussen de uitgaven die nodig zijn voor de instandhouding van de bestaande portefeuille en de operationele kasstroom;</li><li>• wordt het investeringspotentieel benut voor maatschappelijke doelstellingen, waarbij tevens rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige opgaven.</li></ul>
Operationeel	Neutraal	Stadgenoot streeft naar een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering gericht op realisatie van strategische en operationele doelstellingen. Kernrisico's die realisatie in gevaar brengen worden gemonitord en aantoonbaar beheerst.
Compliance	Laag	Stadgenoot streeft ernaar te voldoen aan alle wet- en regelgeving die van toepassing is. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en alle daaraan gerelateerde wet- en regelgeving. Op het gebied van integriteit is het uitgangspunt eenduidig: alle medewerkers van Stadgenoot handelen integer. Daarbij zijn kernwaarden en soft controls belangrijke mechanismen om een motiverende en integere organisatiecultuur te bevorderen.

Alle risicomangementactiviteiten zijn erop gericht om risico's tijdig te identificeren en zo nodig binnen de grenzen van risicobereidheid te brengen. In 2023 heeft Stadgenoot ingezet op versteviging van het risico control framework. Dit proces zal in 2024 worden afgerond waarbij de focus zal verschuiven van opzet naar robuuste werking.

## Fraudepreventie

Op basis van ervaringen uit de sector en de handreiking van de NBA (Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants) hebben we een overzicht gemaakt van mogelijke fraudescenario's. Vervolgens hebben we voor elk van de scenario's gekeken welke frauderisico's hierbij kunnen optreden. Deze risico's worden gescoord op basis van: *frequentie* van optreden, *ernst* van het frauderisico en de mate van *detecteerbaarheid*. De risico's en de bijbehorende risicoprioriteitsscores zijn vastgelegd in een fraude-risicoraamwerk.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de fraude-risico's bij Stadgenoot een beheersbaar restrisico kennen. Het beeld is dat de bestaande mate van beheersing voldoende aanwezig is om de kans op fraude te minimaliseren. Waar nodig wordt aanvullende actie ondernomen om de detectiekans van frauderisico's te vergroten en de kans van optreden te reduceren.

De gekozen opzet van de risicoanalyse, met werksessies per proces, hebben bijgedragen aan het vergroten van het risicobewustzijn van de betrokken medewerkers. In totaal hebben wij naar meer dan 50 mogelijke fraude-risico's gekeken. Op basis van de risicoprioriteitsscore ziet de top-5 frauderisico's van Stadgenoot er als volgt uit:

1. overtreden wet ketenaansprakelijkheid en mededingingsregels;
2. cybercrime;
3. woonfraude;
4. belangenverstremming bij opdrachtverlening;
5. lekken bedrijfsinformatie.

Ten aanzien van incidenten hebben zich in 2023 drie incidenten voorgedaan, die nader zijn onderzocht en opgevolgd, te weten:

- het incorrect gebruik van een tankpas;
- een dubbele betaling;
- een medewerker met incorrect CV.

Binnen de huidige risicoanalyses is het identificeren van eventuele fraude onderdeel geworden van de risicoassessments.

## 4.6 Compliance

Voor Stadgenoot is voldoen aan wet- en regelgeving de norm. Op basis van vakmanschap, integriteit en gezond verstand heeft naleving een belangrijke plek in het

dagelijks handelen van alle medewerkers. Vanuit de compliance-functie wordt dit ondersteund door een systeem van toezicht en borging van de naleving van extern geldende wet- en regelgeving en interne regels en normen. Deze functie is belegd bij de concern controller Risk & Audit, in samenwerking met de afdeling Juridische Zaken en het bestuurssecretariaat. In 2023 is het compliance-kader voor Stadgenoot verder uitgewerkt. In 2024 zal dit kader worden gebruikt om de organisatie te ondersteunen bij de borging van interne regels en de naleving van externe wet- en regelgeving.

## 4.7 Integriteit

In een dynamische omgeving is aandacht voor integer handelen essentieel. Dat gaat niet alleen over naleving van wettelijke regels, een governance-code en interne normen. Centraal staat zorgvuldig en uitlegbaar handelen. Om naleving hiervan in de praktijk te bevorderen heeft Stadgenoot diverse beheersingsmaatregelen ingericht:

- integriteitskader met daarin opgenomen een gedragscode voor medewerkers en een klokkenluidersregeling en meldpunt;
- interne en externe vertrouwenspersonen;
- screening nieuwe medewerkers;
- registratie van nevenfuncties;
- een commissie Integriteit.

Naast duidelijke regels en handhaving hechten we aan een bedrijfscultuur waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. De raad van commissarissen, het bestuur en de leidinggevenden hebben een voorbeeldrol op het gebied van integriteit. Voor medewerkers geldt dat zij hun dilemma's, twijfels en vragen op het gebied van integriteit bespreekbaar moeten kunnen maken. In eerste instantie bij hun leidinggevende en zo nodig via alle andere beschikbare kanalen.

In 2023 is door 5 personen een beroep gedaan op de interne vertrouwenspersonen. Van de 5 incidenten betrof het twee, waarbij de melder zich gepest voelde en bij drie personen ging het om ongewenst gedrag.

Men weet de weg naar de vertrouwenspersonen te vinden. De vertrouwenspersonen hebben de ervaring dat de bespreekbaarheid van issues of persoonlijke dilemma's de afgelopen jaren binnen Stadgenoot er is. In 2023 is er geen beroep gedaan op de externe vertrouwenspersoon.

## Hoofdstuk 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 volgend overzicht weergegeven.

<b>Naam</b>	Mevrouw Jacobine Geel
<b>Geboortejaar</b>	1963
<b>Functie in RvC</b>	Voorzitter, lid remuneratiecommissie
<b>Expertise</b>	Governance
<b>Benoemd per</b>	1 december 2021
<b>Benoemd tot</b>	1 december 2025 (herbenoembaar)
<b>Beroep</b>	Voorzitter College voor de Rechten van de Mens
<b>Nevenfuncties</b>	Voorzitter raad van toezicht Hogeschool I-Pabo, voorzitter raad van commissarissen Vivare, lid Stichting tot Steun CPS, lid raad van toezicht Stichting Petje Af

<b>Naam</b>	Mevrouw Mariken Govaert
<b>Geboortejaar</b>	1965
<b>Functie in RvC</b>	Lid, lid auditcommissie, lid investeringscommissie
<b>Expertise</b>	Vastgoed en financiën
<b>Benoemd per</b>	24 april 2018
<b>Herbenoemd per</b>	24 april 2022
<b>Benoemd tot</b>	24 april 2026
<b>Beroep</b>	Directeur Vastgoed & Facilitair Altrecht GGZ
<b>Nevenfuncties</b>	Lid raad van commissarissen bij woningcorporatie Dunavie

<b>Naam</b>	De heer Farid Tabarki
<b>Geboortejaar</b>	1976
<b>Functie in RvC</b>	Lid (op voordracht van de Maatschappijraad), voorzitter remuneratiecommissie
<b>Expertise</b>	Volkshuisvesting en maatschappij
<b>Benoemd per</b>	28 januari 2020
<b>Herbenoemd per</b>	28 januari 2024
<b>Benoemd tot</b>	28 januari 2028
<b>Beroep</b>	Oprichter Studio Zeitgeist
<b>Nevenfuncties</b>	Raad van toezicht het Cultuurfonds; raad van toezicht Internationaal Theater Amsterdam; raad van toezicht Mediamatic; raad van toezicht Stichting Amsterdam 750; bestuur Turning Point



<b>Naam</b>	De heer Bart Douw
<b>Geboortejaar</b>	1966
<b>Functie in RvC</b>	Lid (op voordracht van huurdersorganisatie Huurgenoot), voorzitter investeringscommissie (per 1 oktober 2022)
<b>Expertise</b>	Vastgoed
<b>Benoemd per</b>	1 oktober 2022
<b>Benoemd tot</b>	1 oktober 2026 (herbenoembaar)
<b>Beroep</b>	Financieringsadviseur
<b>Nevenfuncties</b>	Docent Real Estate Business School, lid raad van commissarissen Woningbedrijf Velsen, lid raad van commissarissen Stichting Mooiland

<b>Naam</b>	Mevrouw Mieke van den Berg
<b>Geboortejaar</b>	1966
<b>Functie in RvC</b>	Lid (op voordracht van huurdersorganisatie Huurgenoot), lid auditcommissie
<b>Expertise</b>	Financiën
<b>Benoemd per</b>	1 oktober 2022
<b>Benoemd tot</b>	1 oktober 2026 (herbenoembaar)
<b>Beroep</b>	Lid college van bestuur Hogeschool Inholland
<b>Nevenfuncties</b>	Lid raad van toezicht MOC 't Kabouterhuis, voorzitter bestuur Zestor, voorzitter Pensioenkamer ABP

<b>Naam</b>	De heer Gerrit Vreugdenhil RA
<b>Geboortejaar</b>	1955
<b>Functie in RvC</b>	Lid (op voordracht van huurdersorganisatie Huurgenoot), vicevoorzitter, voorzitter auditcommissie
<b>Expertise</b>	Financiën
<b>Benoemd per</b>	1 september 2015
<b>Herbenoemd per</b>	1 september 2019
<b>Afgetreden per</b>	1 september 2023
<b>Beroep</b>	-
<b>Nevenfuncties</b>	Lid raad van toezicht Meander-Prokino

## Afgetreden

Op 1 september 2023 is de heer Gerrit Vreugdenhil op grond van het rooster van aftreden na een zittingsperiode van acht jaar afgetreden. De RvC is Gerrit Vreugdenhil veel dank verschuldigd voor zijn kundige inbreng en zijn inzet binnen de raad.



## Onafhankelijkheid commissarissen

De onafhankelijkheid en het kritisch vermogen van commissarissen is ieder jaar onderwerp van de zelf-evaluatie van de RvC. Conform het bepaalde in de Woningwet en de Governancecode heeft de RvC tijdens de zelfevaluatie op 24 oktober 2023 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 of de door hen in stand gehouden onderneming. Er is geen arbeidsovereenkomst 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 lid van het bestuur van de corporatie lid van de RvC is. Zowel in de Woningwet, de statuten als in het reglement van de RvC zijn bepalingen opgenomen over de onafhankelijkheid van de leden van de RvC. In 2023 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 2023 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 2023	Behaalde PE-punten in 2022
Jacobine Geel	10	4
Mariken Govaert	11	10
Farid Tabarki	6	5
Bart Douw	7	9
Mieke van den Berg	12	4
Gerrit Vreugdenhil*	6	7

\* afgetreden per 1 september 2023

## 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 2023. De jaarrekening is onderdeel van dit jaarverslag en wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

## Werkzaamheden RvC

In 2023 is de RvC van Stadgenoot elfmaal bijeengekomen. De bijeenkomsten waren (deels) gewijd aan strategische onderwerpen, waaronder het investeringskader, risicobereidheid, het risicocontrol framework en interne control, en de zelfevaluatie. Bij deze bijeenkomsten waren 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. Ook is de RvC met medewerkers van de Autoriteit woningcorporaties een aantal maal bijeengekomen in het kader van het verscherpt toezicht.

De vergaderingen van de RvC worden in het agenda-overleg voorbereid door de voorzitter van de RvC, het bestuur, de secretaris van de RvC en de bestuurssecretaris. In het agendaoverleg worden tevens al die onderwerpen besproken die op dat moment actueel en relevant zijn voor de corporatie. Het voorzittersoverleg is in 2022 achtmaal gehouden. Tevens hebben de voorzitter van de RvC en de voorzitter van het bestuur frequent contact met elkaar.

## 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 of 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 besluiten en goedkeuringen van de RvC zijn na intensieve discussie genomen respectievelijk gegeven aan:

- Audit jaarplan 2023 <sup>(1)</sup>
- Risicomanagementbeleid en routekaart risicomanagement <sup>(1)</sup>
- Bestuurs- en directiereglement
- Verkoop Sarphatistraat 370 / The Bell <sup>(2)</sup>
- Investeringsbesluit Eendrachtsparkbuurt <sup>(2)</sup>
- Samenwerkingsafspraken / Het Bod
- Gerealiseerd werkplan bestuur 2022 en werkplan bestuur 2023 <sup>(3)</sup>
- Decharge interim bestuurder <sup>(3)</sup>
- Visitatie 2023-2026
- Investeringsbesluit Groenehuyzen <sup>(2)</sup>
- Investeringsbesluit Kubus Katrijp <sup>(2)</sup>
- Investeringskader en investeringsstatuut <sup>(2)</sup>
- Jaarstukken 2022 <sup>(1)</sup>
- Decharge bestuur
- Investeringsbesluit De Houten Leeuw <sup>(2)</sup>
- Compliance statuut en jaarplan
- Toezichtvisie
- Taakverdeling bestuur <sup>(3)</sup>
- Benoeming vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie <sup>(3)</sup>
- Investeringsbesluit Braak en Bosch <sup>(2)</sup>
- Investeringsbesluit Kavel 11AB en 12 <sup>(2)</sup>
- Integriteitskader
- Meerjarenbegroting 2024-2028 <sup>(1)</sup>
- Investeringsbesluit J. van Lennepkade 133-151 <sup>(2)</sup>
- Mandaat bestuur bij overschrijding investeringen <sup>(2)</sup>
- Herbenoeming commissaris
- Nevenfunctie voorzitter bestuur <sup>(3)</sup>

(1) Dit onderwerp is voorbereid in de auditcommissie.

(2) Dit onderwerp is voorbereid in de investeringscommissie.

(3) Dit onderwerp is voorbereid in de remuneratiecommissie.

## Commissies

De RvC kent drie commissies: de auditcommissie, de investeringscommissie en de remuneratiecommissie.

### 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 informatieverschaffing

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 gegevensverwerking.

De auditcommissie bestond tot 1 september 2023 uit Gerrit Vreugdenhil (voorzitter), Mariken Govaert en Mieke van den Berg en per 1 september 2023 uit Mieke van den Berg (voorzitter) en Mariken Govaert. De auditcommissie is zevenmaal bijeengewees. Standaard zijn bij de vergaderingen aanwezig de bestuurder/CFO, de secretaris van de RvC en de Senior Manager Finance. Afhankelijk van de te behandelen onderwerpen zijn ook de interne controller en één of meerdere financieel specialisten aanwezig, waaronder de externe accountant. De belangrijkste onderwerpen die de auditcommissie in 2023 heeft behandeld, zijn in voorgaande lijst aangegeven.

### Investeringscommissie

De investeringscommissie is een vaste commissie van de RvC. De taak van deze commissie is de besluitvorming over vastgoed(des)investeringen in de plenaire RvC 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 2023 uit Bart Douw (voorzitter) en Mariken Govaert. De investeringscommissie is in 2023 vijfmaal bijeengewees. Standaard is het bestuur bij de vergaderingen aanwezig, de secretaris van de RvC en de directeur Vastgoed & Ontwikkeling. Afhankelijk van de te behandelen onderwerpen zijn ook één of meerdere specialisten aanwezig, waaronder ontwikkelmanagers en projectontwikkelaars. De belangrijkste onderwerpen die de investeringscommissie in 2023 heeft behandeld, zijn in voorgaande lijst aangegeven.

### Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC. Ze adviseert de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuurders en leden van de RvC. De RvC kent een remuneratiecommissie die in 2023 bestond uit Farid Tabarki (voorzitter) en Jacobine Geel.

De taken van de remuneratiecommissie zijn opgenomen in het reglement dat op de website van de corporatie is gepubliceerd. De RvC kan bij een concrete vacature de samenstelling van de commissie in haar functie als selectiecommissie aanpassen. De remuneratiecommissie heeft in 2023 meermaals overleg gevoerd over het werkplan, de beoordeling en de bezoldiging van de bestuurders en de bezoldiging van de RvC. Ook hebben in 2023 gesprekken met het bestuur, de leden van de directieraad en de ondernemingsraad plaatsgevonden in het kader van de beoordeling van de bestuurders. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken, zijn in voorgaande lijst aangegeven.

## Ontmoeting en dialoog met 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 die in de RvC zijn benoemd op voordracht van huurdersorganisatie Huurgenoot, hebben in 2023 tweemaal het overleg bijgewoond dat Huurgenoot met het bestuur van Stadgenoot voert, als bedoeld in de Wet op het overleg huurders-verhuurder. Daarnaast hebben zij in het najaar 2023 ledenvergaderingen van Huurgenoot bijgewoond. Op de agenda stonden onder andere begroting en werkplan 2024 en de prestatieafspraken.

Commissaris Farid Tabarki, die op voordracht van de Maatschappijraad van Stadgenoot benoemd is in de RvC, heeft in 2023 de bijeenkomsten van de Maatschappijraad regelmatig bijgewoond.

In 2023 heeft de RvC overleggen 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.

De leden van de RvC lopen ieder jaar stage bij een bedrijfs onderdeel van Stadgenoot. In 2023 zijn de volgende afdelingen bezocht: Klantenservice, Assetmanagement, Portefeuille en Projectontwikkeling.

Het werkbezoek dat voor het najaar 2023 was ingepland, is om agendatechnische redenen verplaatst naar januari 2024. De RvC zal in het jaarverslag 2024 daarvan verslag doen.

## 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 2023 zag de samenstelling en de taakverdeling van het bestuur er als volgt uit:

Mevrouw Anne Wilbers, bestuursvoorzitter

De heer Bas Hendriks, bestuurder / CFO (per 1 maart 2023)

De heer Jan Peter Duijvestijn, (interim) bestuurder / CFO (tot 1 maart 2023)

## Taakverdeling bestuur

De bestuursvoorzitter is verantwoordelijk voor de aansturing van de bedrijfseenheden/afdelingen/functionarissen: Strategie & Wijken, Vastgoed & Ontwikkeling, Bestuurssecretariaat, Human Resources en Communicatie.

De bestuurder/CFO is verantwoordelijk voor de aansturing van de bedrijfseenheden/afdelingen/functionarissen: Klant & Woning, Financiën, Risk & Audit, Interne Services, Informatietechnologie en Juridische Zaken.

De volledige taakverdeling staat op [stadgenoot.nl](https://stadgenoot.nl).

## Nevenfuncties bestuur

Anne Wilbers bekleedde in 2023 de volgende nevenfuncties:

- Lid dagelijks bestuur De Vernieuwde Stad;
- Lid dagelijks bestuur Stichting Zwerfjongeren Nederland;
- Voorzitter Dichter Bij Huis;
- Lid RvT GGZ-Noord Holland Noord;
- Lid RvC ASRE.

Bas Hendriks bekleedde in 2023 de volgende nevenfuncties:

- Lid raad van toezicht Universiteit Utrecht;
- Lid raad van toezicht Nederlandse Cystic Fibrosis Stichting (NCFS);
- Lid deelnemersraad van het WSW.

Jan Peter Duijvestijn bekleedde in de periode tussen 1 januari en 1 maart 2023 geen nevenfuncties.

## PE-punten

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 192,5 PE-punten voldoet Anne Wilbers voor de periode 2021 t/m 2023 aan de norm. Met in totaal 13 PE-punten voldoet Bas Hendriks voor de periode 2021 t/m 2023 aan de norm (Bas Hendriks was tot 1 maart 2023 geen bestuurder van een woningcorporatie).

## Nieuwe bestuurder

De RvC heeft Bas Hendriks per 1 maart 2023 benoemd tot bestuurder / CFO van Stichting Stadgenoot. De procedure van werving en selectie die gevolgd is, is verantwoord in het jaarverslag van 2022.

## Belonings- en beoordelingsbeleid

### Beloning 2023

In 2023 gold de Wet normering topinkomens 2 (WNT2). De bezoldiging van het bestuur valt binnen (de overgangmaatregel van) de normstelling. De bezoldiging van het bestuur is opgenomen in de jaarrekening 2023, die is gepubliceerd op de website van de corporatie.

### Beloning 2024 en daarna

Het beloningsbeleid voorziet erin dat de bezoldiging van het bestuur in 2024 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 2022 met het bestuur besproken. De RvC heeft vervolgens in een besloten deel van de vergadering gesproken over de prestaties van het bestuur in 2022, mede op basis van de realisatie van het werkplan 2022. De conclusies hiervan zijn door de remuneratiecommissie met het bestuur gedeeld in een beoordelings- en evaluatiegesprek.

De remuneratiecommissie heeft het werkplan 2023 met het bestuur besproken. De RvC heeft vervolgens het werkplan 2023 vastgesteld.

## Beoordeling functioneren externe accountant

Eind 2022 is het functioneren van de externe accountant beoordeeld. De RvC heeft de belangrijkste conclusies verantwoord in het jaarverslag 2022.

## Naleving Governancecode Woningcorporaties

De naleving van de Governancecode is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de RvC en het bestuur. In 2023 was de Governancecode Woningcorporaties 2020 van kracht. Alle bepalingen van de Governancecode worden nageleefd.

## Woningwet artikel 36.3

Op basis van artikel 36 derde lid van de Woningwet heeft de RvC in 2023 toepassing gegeven aan het bepaalde 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 20 juni 2024 hebben de RvC van Stadgenoot en het bestuur dit jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant en de Senior Manager Finance & Control. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het jaarverslag uitgebrachte verklaring 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 2023 vast en geeft goedkeuring aan het jaarverslag 2023.

Amsterdam, 20 juni 2024

De raad van commissarissen van Stadgenoot,

Jacobine Geel, voorzitter  
Mieke van den Berg, vicevoorzitter  
Mariken Govaert  
Farid Tabarki  
Bart Douw

Bijlage 1

# Verbonden ondernemingen

De wijze waarop de verbonden ondernemingen zijn gewaardeerd in de balans, respectievelijk geconsolideerd zijn opgenomen, is in de Jaarrekening 2023 vermeld.

Als onderdeel van het 'Intern statuut verbonden ondernemingen', dat in augustus 2022 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 31-12-2023 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. worden bestaande ontwikkelingen afgerond en worden vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen ondergebracht. De Eerste Kamer heeft op 14 november 2023 ingestemd met definitieve afschaffing van de markttoets, waardoor nu ook midden- en vrijesectorhuur binnen de toegelaten instelling kan worden gerealiseerd.

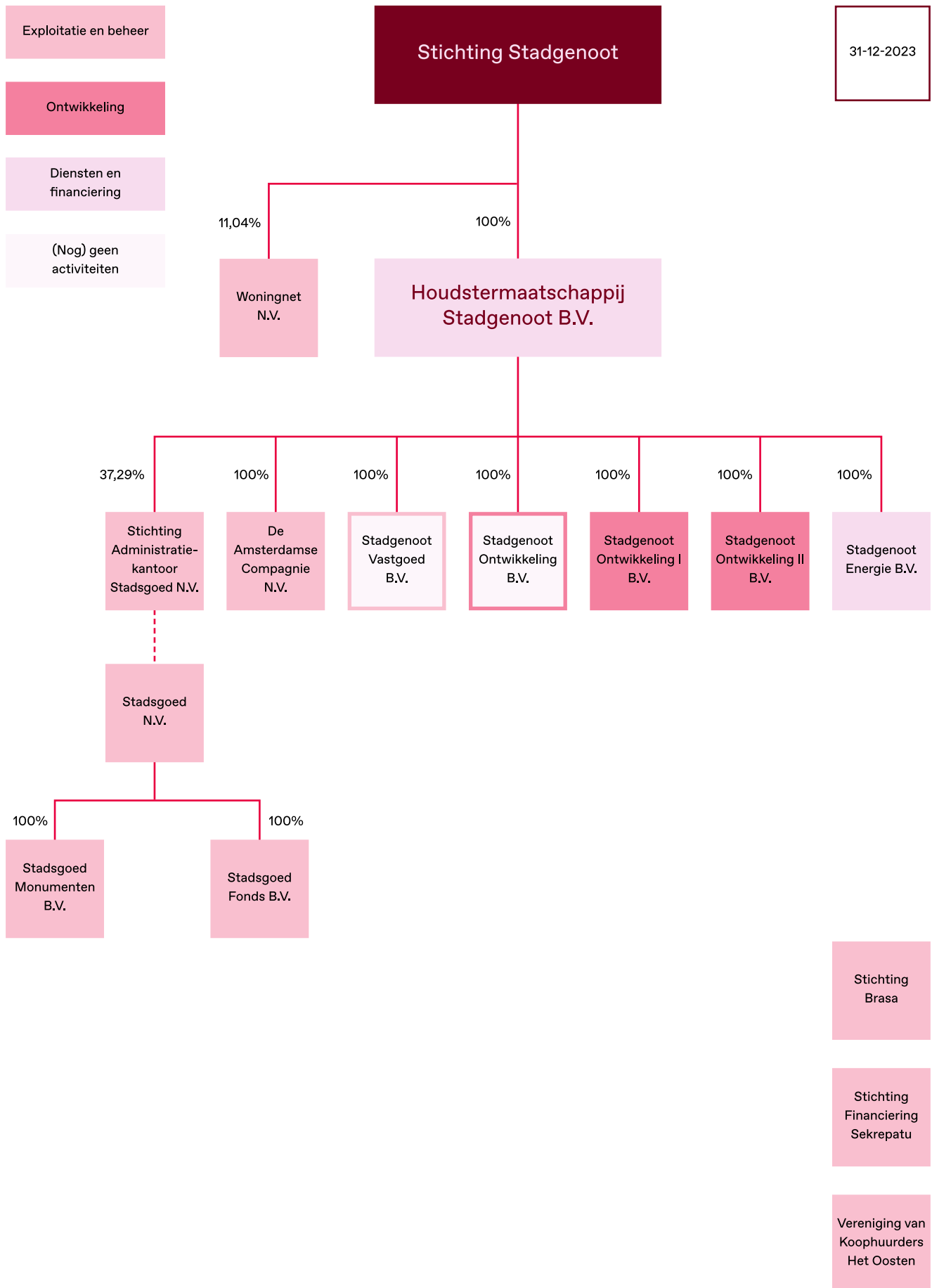
De verbonden ondernemingen waarvan Stadgenoot direct of indirect alle aandelen houdt, handelen conform het integriteits- en compliance-beleid van Stadgenoot. Mogelijke schendingen worden met het bestuur van Stadgenoot besproken en gemeld aan de raad van commissarissen (RvC) van Stadgenoot. Bij de overige verbonden ondernemingen WoningNet N.V. en Stadsgoed N.V. is afgesproken dat het bestuur integriteits-schendingen 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, indien 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 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 31-12-2023 behoorden de volgende verbonden ondernemingen tot het concern.



**Verbonden ondernemingen**



### **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 2 typen te onderkennen. Allereerst heeft Stadgenoot in het verleden delen van haar bezit juridisch afgescheiden van de toegelaten instelling. Het gaat hier om Stadsgoed N.V. en de Amsterdamse Compagnie N.V.

#### **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 procent teruggebracht tot 45 procent in 2018. In 2019 en 2020 is door een kapitaalstorting het aandelenkapitaal van Stadgenoot verder teruggebracht naar 37,29 procent. In 2021, 2022 en 2023 is dit gelijk gebleven. Deze entiteiten hebben een bestuurder die werkzaam is bij de nv. Stichting Administratiekantoor Stadsgoed is een verbonden onderneming. De onderliggende entiteiten voldoen niet aan de definitie uit de Woningwet en zijn dit formeel niet.

#### **De Amsterdamse Compagnie N.V.**

Doel van deze organisatie is het realiseren en beheren van kleinschalige bedrijfsruimten om de leefbaarheid

in de buurt 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 m<sup>2</sup> 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 huurwoningen toch vanuit de toegelaten instellingen kunnen worden geëxploideerd, 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 Stichting Stadgenoot voor realisatie van sociale en middeldure huurwoningen en aan derden voor realisatie van marktwoningen.

#### **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 2023 geen nieuwe activiteiten opgestart.

### **Stadgenoot Ontwikkeling B.V.**

Binnen deze vennootschap vinden geen activiteiten meer plaats. Vooral nog wordt er met het oog op mogelijke nieuwe ontwikkelingen voor 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 100 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 Energie B.V.**

Deze vennootschap was juridisch eigenaar van de 2 WKO-installaties (Warmte Koude Opslag), die begin januari 2017 zijn verkocht en geleverd aan een derde partij. Daarna zijn geen nieuwe activiteiten gestart 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 4 gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen als hypothecaire zekerheid voor

de lening van SFS. De 3 corporaties vormen het bestuur van SFS.

Sekrepatu heeft in 2023 slechts gedeeltelijk aan haar rente- en aflossingsverplichtingen jegens SFS kunnen voldoen. In 2023 is 1 verschuldigde termijn over 2022 ontvangen. De over 2023 verschuldigde termijnen zijn nog niet betaald. De restschuld van Sekrepatu aan SFS ultimo 2023 bedraagt € 9.637.546 (aflossing/rente/handlingfee).

Houdstermaatschappijen van de 3 corporaties hebben in 2016 ieder een lening oorspronkelijk groot € 4 miljoen verstrekt aan SFS. SFS heeft in 2023 conform de leningsovereenkomst een bedrag van € 82.500 aan elk van de houdstermaatschappijen betaald, zijnde aflossing en rente over 2023. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij – voor Stadgenoot is dit Houdstermaatschappij Stadgenoot BV – ultimo 2023 bedraagt € 3.200.000.

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. Deze situatie is in 2023 niet verbeterd en 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 grote betalingsachterstanden.

De geplande aflossingen volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst zullen derhalve noodgedwongen door de economische situatie deels moeten worden uitgesteld. Mede om deze reden heeft Stadgenoot een voorziening getroffen ter grootte van € 3 miljoen.

In 2023 is het gesprek met Sekrepatu voortgezet over de weg naar volledig lokale zelfstandigheid van Sekrepatu (zowel op gebied van governance als financiering). Hiervoor is in 2021 een termijn van maximaal 5 jaar afgesproken.

### **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 koophuurder en Stadgenoot met de binnenkant c.q. het casco dienen om te gaan. Stichting Stadgenoot is bestuurder van deze vereniging.



# Jaarrekening 2023



# Inhoud jaarrekening

## Jaarrekening Geconsolideerd 2023

Geconsolideerde balans per 31 december 2023	70
Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2023	72
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023	74
Geconsolideerd overzicht totaalresultaat 2023	77
Toelichting geconsolideerde jaarrekening 2023	78
Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans	100
Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	124
Toelichting op afzonderlijke posten van de geconsolideerde winst- en verliesrekening	126

## Jaarrekening Enkelvoudig 2023

Enkelvoudige balans per 31 december 2023	134
Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2023	136
Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2023	138
Toelichting enkelvoudig kasstroomoverzicht	140
Toelichting op de afzonderlijke posten van de enkelvoudige balans	142
Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	146
Toelichting op de afzonderlijke posten van de enkelvoudige winst- en verliesrekening	147

## Afzonderlijke financiële overzichten

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2023	154
Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2023	156
Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB over 2023	158
Enkelvoudige balans Niet DAEB per 31 december 2023	160
Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet DAEB over 2023	162
Enkelvoudig kasstroomoverzicht Niet DAEB over 2023	164
Gebeurtenissen na balansdatum	166

## Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	167
Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	175



# Geconsolideerde balans per 31 december 2023

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Activa		2023	2022
Vaste Activa			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1	6.253.342	6.887.670
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1	827.399	889.195
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2	89.763	83.678
		7.170.504	7.860.543
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	19.444	35.149
		19.444	35.149
<b>Financiële vaste activa</b>			
Andere deelnemingen	4	85.109	84.505
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4	200	250
Latente belastingvorderingen	5	28.511	35.461
Leningen u/g	6	394	538
Overige vorderingen	4	178.659	173.531
		292.873	294.285
<b>Som der vaste activa</b>		<b>7.482.821</b>	<b>8.189.977</b>
Vlottende Activa			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	7	2.347	1.934
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8	11.479	12.324
		13.826	14.258
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	9	3.955	3.283
Latente belastingvorderingen	10	6.844	1.137
Overige vorderingen	11	406	140
Overlopende activa	12	15.837	22.787
		27.042	27.347
<b>Liquide middelen</b>	13	95.772	29.123
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>136.640</b>	<b>70.728</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>7.619.461</b>	<b>8.260.705</b>

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Passiva		2023	2022
<b>Groepsvermogen</b>			
Eigen vermogen	14	6.490.668	6.975.399
Resultaat boekjaar		-707.338	-484.731
<b>Totaal groepsvermogen</b>		<b>5.783.330</b>	<b>6.490.668</b>
<b>Vorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	15	37.762	13.763
Voorziening latente belastingverplichtingen	16	170	5.052
Overige voorzieningen	17	2.420	4.302
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>40.352</b>	<b>23.117</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/ leningen kredietinstellingen	18	1.651.783	1.561.514
Overige schulden	19	16.938	16.778
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>1.668.721</b>	<b>1.578.292</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	20	33.321	66.762
Schulden aan leveranciers		13.754	16.472
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	8.418	8.604
Overige schulden	22	28.993	35.843
Overlopende passiva	23	42.572	40.947
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>127.058</b>	<b>168.628</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>7.619.461</b>	<b>8.260.705</b>

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2023

Positieve bedragen zijn opbrengsten, Negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

		2023	2022
Huuropbrengsten	26	247.964	241.869
Opbrengsten servicecontracten	27	11.814	11.190
Lasten servicecontracten	28	-11.584	-12.050
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29	-23.249	-22.830
Lasten onderhoudsactiviteiten	30	-81.278	-69.120
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	31	-17.427	-38.929
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>126.240</b>	<b>110.130</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	33	3.787	13.875
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1.513	-8.288
Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>2.274</b>	<b>5.588</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	34	81.150	25.814
Toegerekende organisatiekosten verkoop		-564	-558
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-48.779	-18.051
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>31.806</b>	<b>7.205</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35	-47.614	-32.685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	-737.803	-558.498
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-785.417</b>	<b>-591.183</b>
Opbrengst overige activiteiten	37	2.646	918
Kosten overige activiteiten	38	-8.474	-38
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-5.828</b>	<b>881</b>

Positieve bedragen zijn opbrengsten, Negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

		2023	2022
<b>Overige organisatiekosten</b>	39	<b>-10.945</b>	<b>-7.208</b>
<b>Leefbaarheid</b>	40	<b>-5.585</b>	<b>-5.154</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	42	-1.514	66.767
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	43	6.114	2.950
Rentelasten en soortgelijke kosten	44	-53.512	-52.655
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-48.913</b>	<b>17.063</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-696.367</b>	<b>-462.679</b>
Belastingen	45	-13.494	-20.570
Resultaat deelnemingen	46	2.523	-1.482
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-707.338</b>	<b>-484.731</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023

In duizenden euro's

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	247.324	242.458
Vergoedingen	13.277	11.697
Overheidsontvangsten	0	22
Overige bedrijfsontvangsten	1.388	810
Renteontvangsten	472	213
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>262.461</b>	<b>255.200</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-763	-397
Personeelsuitgaven	-28.389	-25.263
Onderhoudsuitgaven	-77.078	-56.430
Overige bedrijfsuitgaven	-57.411	-45.498
Rente uitgaven	-44.384	-43.936
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2.151	-980
Verhuurdersheffing	0	-25.332
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.951	-1.610
Vennootschapsbelasting	-9.406	-14.746
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-221.532</b>	<b>-214.192</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>40.929</b>	<b>41.008</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	85.051	27.967
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	4.166	16.170
(Des)Investeringsontvangsten overig	6.640	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>95.858</b>	<b>44.137</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-63.361	-48.901
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-35.826	-44.693
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-808
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.473	-4.802

In duizenden euro's

	2023	2022
Aankoop grond	-1.300	-4.964
Investerings overig	-1.820	-494
Externe kosten bij verkoop	-4.228	-2.223
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-111.008</b>	<b>-106.884</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-15.150</b>	<b>-62.747</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	1.972	960
Ontvangsten overig	50	148
Uitgaven overig	125	-7
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>2.147</b>	<b>1.101</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-13.003</b>	<b>-61.647</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	190.000	97.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-151.762	-65.886
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>38.238</b>	<b>31.114</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>66.163</b>	<b>10.476</b>
Wijziging kortgeldmutaties	486	-51.889
	<b>66.649</b>	<b>-41.413</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
01-jan	29.123	70.537
31-dec	95.772	29.123
<b>Afname (-) / Toename (+) geldmiddelen</b>	<b>66.649</b>	<b>-41.414</b>

# Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht

## Kasstroom uit operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in 2023 € 40,9 miljoen en is daarmee, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing, nagenoeg gelijk aan die van 2022 (€ 41,0 miljoen). Dit komt met name door de hogere uitgaven voor onderhoud en de overige bedrijfsuitgaven.

De inkomsten stegen met € 7,3 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Dit is vooral het gevolg van de gestegen huurontvangsten (+ € 4,9 miljoen) en de overige bedrijfsontvangsten (+ € 0,6 miljoen).

De uitgaven stegen met € 7,3 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Er is vooral meer uitgegeven aan onderhoud (+ € 20,6 miljoen) en aan de overige bedrijfsuitgaven (+ € 11,9 miljoen). De toename van onderhoud wordt onder andere verklaard door de bouwkostenstijging en overloop van 2022. De toename van de overige bedrijfsuitgaven wordt verklaard door ingehuurd personeel en de stijging van de gemeentelijke belastingen als gevolg van de stijging van de WOZ-waardes en de tarieven. Zoals eerder aangegeven is de verhuurderheffing afgeschaft (- € 25,3 miljoen) en zijn ook de uitgaven voor de vennootschapsbelasting gedaald (- € 5,3 miljoen) als gevolg van verliesverrekening uit 2021.

## Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

De kasstroom uit (des)investeringen bedraagt € 15,1 miljoen negatief (2022: € 62,7 miljoen negatief). Ten opzichte van 2022 is deze kasstroom met € 47,5 miljoen verbeterd, hetgeen vooral voortkomt uit de hogere ontvangsten uit verkoop. De inkomende (des)investeringskasstroom bedraagt

€ 95,8 miljoen (2022: € 44,1 miljoen). De toename kan vooral worden toegeschreven aan de eenmalige verkoop van het kantoorpand Sarphatistraat 370. Tegelijkertijd zijn in 2023 ook meer bestaande woningen verkocht. De verkoopontvangsten nieuwbouw hebben betrekking op de verkoop van het perceel Vianney in Amsterdam-Noord voor € 4,1 miljoen.

De uitgaande (des)investeringskasstroom bedraagt € 111,0 miljoen (2022: € 106,9 miljoen). De toename wordt vooral veroorzaakt door de hogere uitgaven voor nieuwbouw (+ € 14,5 miljoen). De uitgaven voor woningverbetering zijn daarentegen gedaald (- € 8,9 miljoen), hetgeen wordt veroorzaakt door verschuivingen in de plannings van de projecten.

## Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bedraagt € 38,2 miljoen (2022: € 31,1 miljoen), hetgeen geheel veroorzaakt wordt door een toename van de (geborgde) financiering. In 2023 is voor € 190 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken, daarvan had € 85,0 miljoen betrekking op de doorzak-transactie van de derivaten. Verder is € 25,9 miljoen aangetrokken vanwege het vervroegd aflossen van leningen en € 40,8 miljoen voor de reguliere aflossingen.

## Mutatie liquide middelen

Het saldo van liquide middelen is geconsolideerd ten opzichte van 2022 met € 66,6 miljoen toegenomen, de stand van liquide middelen komt daarmee uit op € 95,7 miljoen.



# Geconsolideerd overzicht totaalresultaat 2023

In duizenden euro's

	2023	2022
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de toegelaten instelling	-707.338	-484.731
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen		
<b>Totaalresultaat van de toegelaten instelling</b>	<b>-707.338</b>	<b>-484.731</b>

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2023

## 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 de 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 de ontwikkeling van onroerende zaken.

## Grondslag jaarrekening

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

## Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

## Groepsverhoudingen

Stichting Stadgenoot staat aan het hoofd van de Houdstermaatschappij Stadgenoot BV. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening gesproken wordt gesproken 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 Ontwikkeling I BV
  - Stadgenoot Ontwikkeling II BV
  - Stadgenoot Ontwikkeling BV
  - Stadgenoot Energie BV
  - Stadgenoot Vastgoed BV
  - Amsterdamse Compagnie NV

Allen zijn gevestigd 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.

## Functionele valuta

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

## Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 zijn de gefixeerde extendible leningen onder de langlopende schulden gepresenteerd in plaats van onder de overige kortlopende schulden. De vergelijkende cijfers zijn ten behoeve van het inzicht hierop aangepast.

Daarnaast zijn de geactiveerde uren nieuwbouw en vastgoedverbetering gepresenteerd onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille als dekking in plaats van resp. onder overige organisatiekosten en lasten onderhoudsactiviteiten. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

## Stelselwijzigingen

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

## 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 en de beleidswaarde. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. De beleidswaarde sluit aan op het interne beleid van Stadgenoot.
- **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 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.

- **Marktwaaarde 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.

## Schattingswijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

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

## Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

# 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 toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening 2023 gehanteerd.

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.

### 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 ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden en is gekoppeld aan het investeringsbesluit. Er kunnen zich incidenteel situaties voordoen waarbij er eerder sprake is van een feitelijke verplichting, deze worden afzonderlijk gemonitord.

### 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 marktconventies 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 kwalificeren 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 opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

## Verwerking van groot onderhoud en verbeteringen

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.

De investeringen voor verbeteringen betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijk-handleiding dienen daar bij als uitvalsbasis. Het betreft (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 nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen.

## 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 bedrijfsonroerend goed 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 wordt het vastgoed 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 wordt het vastgoed 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 2023, 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 wijzigt.

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 uitponden 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. Complexen met meer dan 90% woningen met een maximaal redelijk huur die onder de liberalisatiegrens vallen, mogen niet eerder dan vanaf het 8e jaar na aanschaf worden uitgepond. 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](http://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 2/3 deel van het woon- en parkeervastgoed wordt intern gewaardeerd. Uitkomsten van deze interne waardering worden getoetst aan uitkomsten en ontwikkelingen in het 1/3 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 doorexploteerscenario, 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 (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognoseerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede 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 waardevermindering-verlies 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 de kostprijs (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 afstoting.

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

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de eventuele resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buitengebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen

Deelnemingen (terminologie RJ, in de Woningwet wordt de 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 grootte 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 vervolgwaaardering 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 conform artikel 2:390 lid 5 BW 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 verrekening 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 leningenportefeuille ad 2,97% (2022: 2,98%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk.

Op grond van RJ bepaling 272.607 dienen latenties gesaldeerd te worden. In 2023 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 waardeverminderv verliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderv 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 waardevermindervingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Stadgenoot op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindervingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindervingen bepaalt Stadgenoot de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindervingen en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardeverminderving 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 waardevermindervingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardeverminderving 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 waardeverminderving. 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 courant schulden bij banken zijn opgenomen onder kasgeldleningen en rekening courant krediet 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 complex-niveau 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 herwaarderings 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, blijfkansen 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 het eigendom niet bij Stadgenoot 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), handels-schulden 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 waarderingsgrondslag 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 vervolgwaardering 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 hedgerelatie 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 reële 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 € 100,5 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 € 5,1 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) € 0,2 miljoen en heeft betrekking op de vordering op Stichting Brasa, zoals toegelicht onder punt 4 Financiële vaste activa. De overige vorderingen bedragen € 0,1 miljoen, leningen u/g € 0,5 miljoen en liquide middelen € 95,8 miljoen.

Daarnaast loopt Stadgenoot risico over de positieve waarde van niet in de balans opgenomen afgeleide instrumenten ad € 0,5 miljoen (2022: € 1,3 miljoen).

## Renterisico en kasstroomrisico

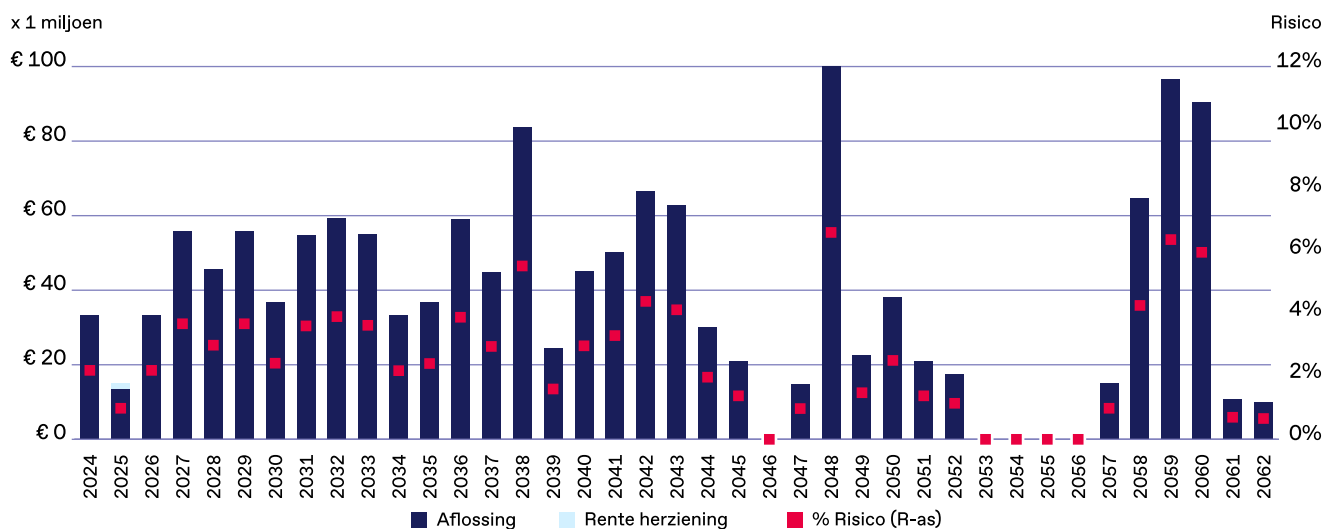
Stadgenoot loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stadgenoot risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt 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 van deze derivaten jaarlijks in de verlies en winst rekening te verwerken.

Het renterisico van de variabel rentende leningen (waarvan € 155,7 miljoen aan op Euribor gebaseerde leningen waaronder een extendible lening ad € 18,2 miljoen) is afgedekt met financiële derivaten (totaal € 155,7 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 restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

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

Op peildatum 31 december 2023 loopt Stadgenoot, op basis van de lening portefeuille inclusief financiële derivaten, in 2048 het hoogste rente en kasstroomrisico. Het blijft met 6,66% aan renterisico in 2048 ruimschoots onder de gestelde norm van 15%. Op basis van de leningenportefeuille ziet het renteherziening- en aflossingsrisico 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 12,24 (2022: 12,45) en inclusief de afgesloten rentederivaten bedraagt de duration 13,62 (2022: 14,42). Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de marktwaarde van de leningen met ongeveer 12,24% en in euro's € 211,0 miljoen daalt. De opgenomen leningen worden echter tegen nominale waarde in de jaarrekening worden opgenomen. Een wijziging in de rente heeft geen directe consequentie voor de waardering van leningen van Stadgenoot in de jaarrekening.

Stadgenoot heeft verder conform de gewijzigde richtlijn geborgde leningen van het WSW van 08-02-2024 niet meer dan 40% aan aflossingen van de totale schuld na 30 jaar. Actueel bedraagt dit percentage voor Stadgenoot 21%.

### 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 liquiditeitsbegrotingen. 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. Het grootste gedeelte van de aangetrokken leningen is verstrekt door de BNG Bank en NWB Bank, de zogenaamde sectorbanken. Het aandeel van de sectorbanken bedraagt actueel 93% en is licht toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar (92%). De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan dan ook uit de volgende instellingen:

Financier	Restant hoofdsom (in € x 1.000)	% totaal
BNG Bank	717	48%
NWB Bank	672	45%
Overige financiers	113	8%
<b>Totaal</b>	<b>1.503</b>	<b>100%</b>

### 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.

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

### 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

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 zich primair bezighoudt met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters).

De indirecte kosten worden met behulp van een verdelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdelstaat.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder de 'Lasten onderhoudsactiviteiten' 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 zoals verwoord in bijlage 2 van de RTIV. 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 verdelstaat toegerekend aan deze categorie.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten van het vastgoed in exploitatie die niet direct te relateren zijn aan de activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Het betreft 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 vastgoed gerelateerde lasten, zoals de onroerendzaakbelasting, rioolheffingen en de verhuurderheffing.

### Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto resultaat 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.

## 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:

- A. Alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper;
- B. 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;
- C. Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- D. Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Stadgenoot zullen toevloeien;
- E. De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.
- F. 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.

## 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 gedesinvesteerd 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.

## 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 2023). 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 (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie, automatiseringskosten en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling en al dan niet voorgeschreven 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 zoals bijvoorbeeld uren van indirect personeel (staf)) worden niet rechtstreeks, maar via 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 en sabbatical leave 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 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.

## Pensioenregelingen

De gehanteerde pensioenregeling van Stadgenoot is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is



voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen.
2. De toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen zijn uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). 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 ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

De overige gegevens met betrekking tot de pensioenregeling zijn als volgt:

*Toetredingsleeftijd:* geen minimumleeftijd.

*Pensioengrondslag:* het tot een jaarloon herleide vaste maandinkomen per 1 januari inclusief vakantietoeslag,

in 2023 gemaximeerd op € 128.810 en verminderd met de franchise (2022: € 114.866).

*Franchise:* de franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2023 was de franchise € 17.488 (2022: € 15.859).

*Pensioenopbouwpercentage:* het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2023 als in 2022 1,875% per deelnemingsjaar voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen. Het wezenpensioen is maximaal 20% van het te bereiken partnerpensioen.

De pensioenlasten zijn toegerekend aan de jaren waarop ze betrekking hebben en zijn in de winst- en verliesrekening verantwoord.

## 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 vastgoedportefeuille

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 vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en ontvangen overheids-subsidies 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.

## 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 -vorderingen 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 kortgeldmutaties bestaan uit kasgeld, bankkrediet en waarborgsommen.

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

De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (rente op lening- en derivatenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sector-specifieke heffing, en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiële vaste activa en financiële vaste activa.

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

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

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

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten 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

Vastgoedbeleggingen	2023 DAEB	2023 Niet-DAEB	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB
<b>1 DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie</b>				
<b>Stand per 1 januari:</b>				
Aanschafprijs	1.944.127	484.746	1.879.108	468.997
Cumulatieve waardeveranderingen	4.943.543	404.449	5.481.250	457.982
<b>Marktwaarde</b>	<b>6.887.670</b>	<b>889.195</b>	<b>7.360.358</b>	<b>926.979</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>				
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	0	0	808	0
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	18.847	7.761	41.958	3.074
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	61.475	3.572	26.745	18.368
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-26.740	-22.026	-12.379	-5.663
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.210	0	-13.271	-4.844
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	1.867	-1.867	2.212	-2.212
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-12.543	12.543	-8.939	8.939
Korting verhuurdersheffing	0	0	-6.769	0
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	-676.024	-61.779	-503.052	-55.446
<b>Saldo</b>	<b>-634.328</b>	<b>-61.796</b>	<b>-472.687</b>	<b>-37.784</b>
<b>Stand per 31 december:</b>				
Aanschafprijs	2.031.138	463.280	1.944.127	484.746
Cumulatieve waardeveranderingen	4.222.204	364.119	4.943.543	404.449
<b>Marktwaarde</b>	<b>6.253.342</b>	<b>827.399</b>	<b>6.887.670</b>	<b>889.195</b>

## Waarde onroerendezaakbelasting

De onroerende zaken in exploitatie zijn in het kader van de onroerendzaakbelasting (prijsspeil 1-1-2022) gewaardeerd op € 12,8 miljard (prijsspeil 1-1-2021: € 9,7 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 volgende macro-economische parameters:

Parameters Woongelegenheden	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%
Loonstijging	5,6%	4,1%	4,1%	3,3%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%
Leegwaardestijging binnen de ring	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Leegwaardestijging buiten de ring	0,0%	1,0%	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	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
• Zelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
• Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
Instandhoudingsonderhoud per VHE				
• Eengezinswoningen				
• Meergezinswoningen				
• Studenteneenheid				
• Zorgeenheid				
			Conform normen uit Vastgoed Taxatiewijzer*	
Beheerkosten per VHE per jaar				
• Eengezinswoningen	€ 509	€ 537	€ 559	€ 582
• Meergezinswoningen	€ 499	€ 527	€ 549	€ 571
• Studenteneenheid	€ 471	€ 497	€ 518	€ 539
• Zorgeenheid	€ 460	€ 486	€ 506	€ 527
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten als percentage van de WOZ (excusief OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt als percentage van de WOZ waarde	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Gemiddelde Mutatiekans		5,70%		
Gemiddelde Disconteringsvoet		6,10%		

\* boekje met exploitatiekosten van beleggingsvastgoed per vastgoedtype uitgegeven door Koëter Vastgoed Adviseurs

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast. Indien een woning een maximaal redelijke huur volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS) heeft die lager is dan de huurliberalisatiegrens, dan wordt de huur van die woning na mutatie aangepast naar de bijbehorende maximaal redelijke huur. Indien de maximaal redelijke huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur na mutatie de markthuur.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters Parkeergelegenheid	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud				
• Parkeerplaats	€ 63	€ 66	€ 67	€ 69
• Garagebox	€ 214	€ 222	€ 227	€ 232
Beheerkosten				
• Parkeerplaats	€ 32	€ 33	€ 34	€ 34
• Garagebox	€ 43	€ 45	€ 46	€ 47
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten als percentage van de WOZ (excusief OZB die is gebaseerd io de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt als percentage van de WOZ waarde		0,23%		
Gemiddelde mutatiekans		5,00%		
Gemiddelde Disconteringsvoet		6,70%		

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud		€ 6,88 per m <sup>2</sup> BVO per jaar		
Mutatieonderhoud		€ 11,53 per m <sup>2</sup> 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 makrthuur per jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten als percentage van de WOZ (exclusief OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt als percentage van de WOZ waarde	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Gemiddelde Disconteringsvoet		6,70%		

## Toepassing vrijheidsgraden

Stadgenoot hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden 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 in het marktwaarde overleg Noordelijke Randstad, waarin corporaties en taxateurs zijn vertegenwoordigd, een markthuurtabel opgesteld welke beter aansluit op de werkelijk verrichte huurtransacties dan hetgeen er in het waarderingshandboek is beschreven. In deze tabel zijn op basis van leegwaarde- en grootteklasse percentages van de leegwaarde benoemd welke als markthuur gebruikt worden. De tabel wordt jaarlijks herzien op basis van de tot stand gekomen eigen verhuringen en die van collega corporaties in de Noordelijke Randstad van niet-DAEB woningen. De gemiddelde markthuur voor woningen is door het blijvende tekort aan huurwoningen gestegen van € 1.076,- in 2022 tot € 1.300,- in 2023.

## Markthuurstijging na 2023

Voor de markt huurstijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld tijdens het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants. Voor geregeerde woningen wordt in 2024 en 2025 de looninflatie van voorgaand jaar gehanteerd, daarna de prijsinflatie van voorgaand jaar met een opslag van 0,5% punt. Voor geliberaliseerde woningen geldt voor alle jaren een verhoging met de prijsinflatie van voorgaand jaar.

## Exit yield

In beginsel is de berekende exit yield uitgangspunt. Bij uitzondering kan in overleg met de taxateur hiervan beargumenteerd afgeweken worden. Voor de woningen en het parkeervastgoed is nergens een uitzondering gemaakt. Bij het BOG is wel in een aanzienlijk aantal complexen gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad, aangezien de berekende uitkomsten geen logische marktwaarde liet zien. Bij het residentiele vastgoed is de exityield gestegen van 3,1% in 2022 naar 3,4% in 2023.

## Leegwaarde

In beginsel wordt de leegwaarde van de woningen bepaald met behulp van gespecialiseerde software van AmWoco, waarbij ons eigen vastgoed naar vastgoedtype en woninggrootte op buurt- en kwaliteitsniveau aan de hand van werkelijke transacties van soortgelijk vastgoed van een leegwaarde wordt voorzien. De gemiddelde leegwaarde is met 3,3% gedaald naar € 398.500,- (2022: € 412.000).

## Leegwaardeontwikkeling

Voor de leegwaarde ontwikkeling voor de toekomstige jaren hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants. Leegwaarde ontwikkeling was in 2023 3,3% negatief in 2022 was dit nog 0,3% positief.

## Disconteringsvoet

De systematiek waarmee 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 5,2%, welke is opgebouwd uit een inschatting van de risicovrije rentevoet plus een generieke opslag voor vastgoed in Nederland;
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 -0,25%-punt 0% en 2,6%-punt.
3. Dynamische opslagen die samenhangen met de aan het complex verbonden risico's door de huidige wijze van verhuur: de mutatiekans, de verhouding tussen de contractuur en de mutatiehuur bij een doorexplotatiescenario en de verhouding tussen de huur en de leegwaarde bij een uitpondscenario. Variërend voor een doorexplotatievariant tussen de -0,1%-punt en 0,4%-punt en bij de uitpondvariant tussen de 0,55%-punt en 1,45%-punt.
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.

Door de volatiliteit op de vastgoedmarkt is ook in 2023 gebleken dat de door het marktwaarde overleg Noordelijke Randstad vastgestelde systematiek in voorkomende gevallen niet tot een plausibele marktwaarde leidde. Net als voorgaande jaren hebben we daarom regelmatig af moeten wijken van deze systematiek, zowel bij volledige taxaties als bij interne taxaties. Afhankelijk

van het gehanteerde waarderingsscenario bevindt de Disconteringsvoet zich tussen de 4,4% en de 8,2%. Gemiddeld is deze voor de woningen 5,1%, dit is 0.5%-punt hoger dan in 2022.

## 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. Laagste toegepaste mutatiekans is 4%, hoogste voor regulier bezit 8%. In ouderen (10-12%) en jongeren complexen (15-20%) zijn hogere mutatiekansen toegepast.

## 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.

In complexen waar sprake is van achterstallig onderhoud, of waar op korte termijn woningverbeteringsmaatregelen uitgevoerd moeten worden is een harde afslag op de marktwaardering ingerekend ter hoogte van de noodzakelijk uitgaven om het vastgoed in een neutrale onderhoudsstaat te brengen. Stadgenoot heeft hiervoor bij 34 complexen in totaal bijna € 86 miljoen ingerekend. (2022: 32 complexen, 60 miljoen).

## 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. Van deze vrijheidsgraad is gebruik gemaakt voor de complexen op IJburg. Hier is vanuit de erfpachtvoorwaarden een doorexplotatieverplichting van toepassing.

## 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	2023	2022
• Disconteringsvoet	6,0%	5,6%
• Streefhuur per maand	721	690
• Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.611	3.239

Bij de streefhuur houdt Stadgenoot 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 uitgangspunt beleidswaarde x € 1000
Disconteringsvoet	0,5% punt hoger	-383.123
Streefhuur	per maand € 25 lager	-202.594
Lasten onderhoud en beheer	per jaar € 100 hoger	-114.454

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 2023 is in totaal € 4.630 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 5.392 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.

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 € 3.415 miljoen (2022: € 3.489 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

	2023 x € 1000	2022 x € 1000
Marktwaarde verhuurde staat geconsolideerd	€ 7.080.741	€ 7.776.865
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 118.025	€ 552.043
Betaalbaarheid (huren)	€ -2.279.533	€ -2.807.013
Kwaliteit (onderhoud)	€ -829.022	€ -813.045
Beheer (beheerkosten)	€ -424.346	€ -421.179
	€ -3.414.875	€ -3.489.194
Beleidswaarde	€ 3.665.866	€ 4.287.668

Dit impliceert dat circa 52%<sup>8</sup> (2022: 45%) van de totale waarde niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit op de vastgoedmarkt zijn de marktwaarde en de beleidswaarde aan fluctuaties onderhevig.

<b>2</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	
	<b>Stand per 1 januari 2023:</b>	
	Aanschafprijs	92.626
	Cumulatieve waardeverminderingen	-8.948
		<b>83.678</b>
	<b>Mutaties 2023:</b>	
	Investeringen	74.308
	Verrekening met voorziening onrendabele investeringen	-3.176
	Reclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
	Inbrengwaarde vanuit niet-DAEB in exploitatie	0
	Afwaardering inbrengwaarde	-1.210
	Inbrengwaarde vanuit DAEB in exploitatie	1.210
	Oplevering naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-4.082
	Overboeking afwaardering naar activa in exploitatie niet-DAEB	510
	Oplevering naar DAEB vastgoed in exploitatie	-61.997
	Overboeking afwaardering naar activa in exploitatie DAEB	522
	<b>Saldo</b>	<b>6.085</b>
	<b>Stand per 31 december 2023:</b>	
	Aanschafprijs	100.854
	Cumulatieve waardeverminderingen	-11.091
	<b>Boekwaarde</b>	<b>89.763</b>

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 2,7 miljoen (2022: € 1,7 miljoen) aan bouwrente geactiveerd.

Bij nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,92 % (2022: 4,00%).

<sup>8</sup> Betreft totale afslag om te komen tot de beleidswaarde gedeeld door de marktwaarde.

Materiële vaste activa	Bedrijfs-gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
<b>3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>				
<b>Stand 1 januari 2023:</b>				
Verkrijgingprijzen	42.122	1.438	11.321	54.881
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-12.191	-545	-6.996	-19.732
<b>Boekwaarde</b>	<b>29.931</b>	<b>893</b>	<b>4.325</b>	<b>35.149</b>
<b>Mutaties 2023:</b>				
Investerings	683	0	1.092	1.775
Desinvesteringen (verkrijgingsprijs)	-20.626	0	-1.231	-21.857
Bijzondere waardeverminderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-1.033	-96	-1.778	-2.907
Desinvesteringen (afschrijvingen)	6.053	0	1.231	7.284
<b>Saldo</b>	<b>-14.923</b>	<b>-96</b>	<b>-686</b>	<b>-15.705</b>
<b>Stand per 31 december 2023:</b>				
Verkrijgingprijzen	22.180	1.438	11.181	34.799
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-7.172	-641	-7.542	-15.355
<b>Boekwaarde</b>	<b>15.008</b>	<b>797</b>	<b>3.639</b>	<b>19.444</b>

De WOZ waarde van het kantoorpand Sarphatistraat 410 voor het belastingjaar 2023 is € 8,4 miljoen (2022: € 16,5 miljoen voor Sarphatistraat 410 en 430).

Financiële vaste activa	Andere deelnemingen	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Overige vorderingen	Totaal
<b>4 Deelnemingen, vorderingen op maatschappijen en overige vorderingen waarin wordt deelgenomen</b>				
<b>Stand per 1 januari 2023:</b>	84.505	250	173.531	258.286
<b>Mutaties 2023:</b>				
Investerings/verstrekkingen	0	0	0	0
Desinvesteringen/aflossingen	0	-50	5.128	5.078
Aandeel in resultaat deelnemingen	2.524	0	0	2.524
Ontvangen dividend deelnemingen	-1.920	0	0	-1.920
Waardeverminderingen	0	0	0	0
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>85.109</b>	<b>200</b>	<b>178.659</b>	<b>263.968</b>

Andere deelnemingen	2023	2022
Woningnet NV (11,04% deelneming)	539	509
Stadsgoed N.V. (37,29%)	84.570	83.996
Overige	0	0
<b>Totaal andere deelnemingen</b>	<b>85.109</b>	<b>84.505</b>

Alle deelnemingen zijn in Amsterdam gevestigd.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2023	2022
Stichting Brasa	3.200	3.250
Voorziening	-3.000	-3.000
<b>Totaal vorderingen op andere deelnemingen</b>	<b>200</b>	<b>250</b>

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. 144.

Overige vorderingen	2023	2022
Leningen Personeel	4	4
Agio doorgezakte rentederivaten	101.797	87.780
Agio afgewikkelde rentederivaten	17.953	18.939
Agio afgekochte leningen	58.905	66.808
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>178.659</b>	<b>173.531</b>

De verschillende agio posten hebben betrekking op financiële instrumenten die stadgenoot heeft laten doorzakken in vastrentende leningen of op rentederivaten en leningen die in het verleden zijn afgekocht. Bij het doorzakken van rentederivaten zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn initieel gewaardeerd op marktwaarde in de balans, waarbij het ongerealiseerde resultaat van de afgekochte renteswaps onder de overige vorderingen wordt opgenomen en wordt geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd.

Het agio doorgezakte rentederivaten bestaat uit de te amortiseren marktwaarde uit:

- de afwikkeling van rentederivaten in 2019 - 2020 ter grootte van € 92 miljoen nominaal (boekwaarde 2023 € 84,0 miljoen) in nieuwe leningen en
- de afwikkeling van drie rentederivaten in 2023 voor in totaal € 85 miljoen nominaal (boekwaarde 2023 € 17,8 miljoen) in nieuwe leningen

Het agio afgewikkelde rentederivaten heeft betrekking op:

- de amortisatie van de in 2011 betaalde premie voor de afgesloten derivaatcontracten met optionaliteit (boekwaarde 2023: € 1,6 miljoen).
- de nog te amortiseren kostprijs van een afgesloten rentecap welke tot 2035 loopt (boekwaarde 2023: € 0,67 miljoen).
- de nog te amortiseren kosten uit hoofde van in 2012 afgekochte swapcontracten met een looptijd tot respectievelijk 2048 en 2050 (boekwaarde 2023: € 13,56 miljoen).

- de nog te amortiseren kosten van in 2012 afgekochte renteverplichtingen met een looptijd tot respectievelijk 2048 en 2050 (boekwaarde 2023: € 0,95 miljoen).
- de nog te amortiseren kosten uit hoofde van extendible leningen (boekwaarde 2023 € 1,17 miljoen).

Het agio afgekochte leningen bestaat uit de te amortiseren marktwaarde:

- uit de afkoop van vijftien leningen in 2021 voor in totaal €180,8 miljoen nominaal (boekwaarde 2023 € 57,5 miljoen) en
- uit de afwikkeling van twee variabele leningen in 2012 voor in totaal € 113 miljoen nominaal (boekwaarde 2023 € 1,3 miljoen)

<b>5</b>	<b>Latente belastingvorderingen</b>	
	Kortlopende vorderingen	1.137
	Financiële vaste activa	35.461
	Stand 1 januari 2023:	36.598
	<b>Mutaties 2023:</b>	
	• Vrijval ten laste van de winst-en-verliesrekening	-7.493
	• Dotatie ten gunste van de winst-en-verliesrekening	6.250
	subtotaal mutaties winst- en verliesrekening	-1.243
	Kortlopende vorderingen	6.844
	Financiële vaste activa	28.511
	<b>Stand 31 december 2023</b>	<b>35.355</b>

## 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<sup>9</sup> 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.

In november 2022 heeft de belastingdienst de VSO2 opgezegd en derhalve is 2022 het laatste jaar waarop VSO2 van toepassing is. Voor 2023 en 2024 wordt overgangsrecht opgesteld, vanaf 2025 is de reguliere vennootschapsbelasting en jurisprudentie van toepassing en zijn er geen generieke afwijkende afspraken meer voor de toegelaten instellingen.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte (gesaldeerde) verrekenbare tijdelijke verschillen.

<sup>9</sup> De Belastingdienst heeft vanwege de overgang per 1 januari 2008 naar de integrale belastingplicht vennootschapsbelasting woningcorporaties een vaststellingsovereenkomst gesloten. Met deze vaststellingsovereenkomst is primair beoogd om onzekerheden weg te nemen die samen hingen met de fiscale openingsbalans. Daarnaast zijn in het verlengde daarvan in de vaststellingsovereenkomst afspraken opgenomen die doorwerken in de periode na de openingsbalansdatum, zoals bijv. de gemengde projectenregeling.

De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting, (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,20% (2022 2,21%).

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 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 / zonnepanelen
- Leningen
- Derivatensportefeuille
- Rente
- Verlies De Amsterdamse Compagnie

#### Verloopstaat *belastingvordering* 2023 per latentie

Latentie	stand 1 januari 2023	mutaties	stand 31 december 2023
leningen	3.285	-140	3.145
derivaten	22.367	-1.894	20.473
afschrijving mva	1.125	252	1.377
onderhoud VvE	4.189	-425	3.764
verkopen	5.632	-5.028	604
voorraad	0	5.403	5.403
verlies De Amsterdamse Compagnie	0	588	588
	<b>36.598</b>	<b>-1.243</b>	<b>35.355</b>
		+ dotatie	
		- vrijval	

#### Verloopstaat *belastingverplichting* 2023 per latentie

Latentie	stand 1 januari 2023	mutaties	stand 31 december 2023
afschrijving zonnepanelen	0	170	170
voorziening groot onderhoud	5.052	-5.052	0
	<b>5.052</b>	<b>-4.882</b>	<b>170</b>
		+ dotatie	
		- vrijval	

Mutatie latenties V&W	mutaties
mutatie belastingvordering	-1.243
mutatie belastingverplichting	4.882
	<b>3.639</b>

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

- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 3,9 miljoen (2022: € 4,1 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde € 3,1 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,20%.
- Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de derivaten bedraagt € 20,5 miljoen (2022 € 22,4 miljoen). De derivaten waar geen hedge accounting toegepast kan worden, zijn in de jaarrekening gewaardeerd tegen de marktwaarde. 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 € 1,5 miljoen (2022: € 1,2 miljoen), en is gewaardeerd tegen contante waarde € 1,4 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,20%.  
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 € 4,1 miljoen (2022 € 4,7 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde € 3,8 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,20%.  
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 € 0,6 miljoen (2022: € 5,8 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde € 0,6 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,20%.  
Het tijdelijke verschil inzake de onroerende zaken waarbij de fiscale waarde lager is dan de marktwaarde in exploitatie waarvan wordt verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt nominaal € 12,9 miljoen (2022: € 24,5 miljoen)  
Voor het verschil tussen fiscale- en de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van de fiscale voorziening herinvesteringsreserve zodat het verschil niet tot waardering wordt gebracht.



- Het tijdelijke verschil inzake voorraad bedraagt nominaal € 5,5 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde € 5,4 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,20%. Het betreft voorraad op ontwikkelingslocatie Oostenburgereiland. Naar verwachting wordt de positie in 2024 geleverd.
- Het tijdelijke verschil inzake verlies van De Amsterdamse Compagnie bedraagt nominaal € 0,6 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde € 0,6 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,20%. Per 1 augustus 2023 is De Amsterdamse Compagnie gevoegd bij de fiscale eenheid van Stadgenoot. Naar verwachting is het verlies binnen twee jaar gerealiseerd.
- Het tijdelijke verschil inzake afschrijving zonnepanelen bedraagt nominaal € 193K en is gewaardeerd tegen contante waarde € 170K, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,20%. Zonnepanelen behoren fiscaal tot de woning waarover niet apart mag worden afgeschreven. Het betreft het tijdelijke verschil dat ultimo boekjaar door afschrijvingen tussen acht tot elf jaar gerealiseerd gaat worden. De zonnepanelen op de daken van Stadgenoot zijn eigendom en in beheer van Zongenoot. Deze zonnepanelen zijn niet overgedragen.
- Het tijdelijke verschil inzake voorziening groot onderhoud bedraagt nominaal nul (2022: € 5,1 miljoen). De vrijval van de voorziening is in het resultaat opgenomen in de aangifte vpb 2021. Om het renterisico te beperken is in afwachting op de uitkomst van een lopende procedure tussen een corporatie en de belastingdienst met de inzet of een corporatie een voorziening groot onderhoud mag vormen hiertoe besloten.

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 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 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 € 4.976 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 6.907 miljoen. De nominale belastingsschuld uit hoofde van het waarderingsverschil bedraagt € 498 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 earnings-strippingmaatregel wordt de rente aftrek beperkt tot maximaal 20% van de fiscale ebitda<sup>10</sup> (van 2019 t/m 2021 bedroeg het percentage 30%) De niet in aftrek genomen rente mag “eeuwig” worden verrekend zodra het rentesaldo in een jaar beneden de 20% van de fiscale ebitda komt.

<sup>10</sup> Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization

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 2023 wordt € 39,4 miljoen. (2022 € 40,8 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 € 187,1 miljoen.

<b>6</b>	<b>Leningen u/g</b>	
	<b>Stand 1 januari 2023:</b>	
	Aanschaffingsprijs	546
	Cumulatieve waardeverminderingen	-8
	<b>Boekwaarde</b>	<b>538</b>
	<b>Mutaties 2023:</b>	
	Toename vordering	-7
	Aflossingen	-139
	Waardeveranderingen	2
	<b>Saldo</b>	<b>-144</b>
	<b>Stand per 31 december 2023:</b>	
	Aanschaffingsprijs	400
	Cumulatieve waardeverminderingen	-6
	<b>Boekwaarde</b>	<b>394</b>

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 25.

Vorraden		2023	2022
<b>7</b>	<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.347	1.934
	Bijzondere waardevermindering	0	0
		<b>2.347</b>	<b>1.934</b>

In 2023 en 2022 betreft dit 57 parkeerplaatsen kavel 7 Parkeerhuis Oostenburg. Deze worden naar verwachting binnen 3 jaren verkocht. De verwachte verkoopwaarde bedraagt 2,9 miljoen.

<b>8</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>	
	Aanschafwaarde	12.324
	Bijzondere waardeveranderingen	0
	<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>12.324</b>
	Opleveringen	-3.464
	Reclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
	Investerings	2.618
	Afwaardering debet zijde	0
	<b>Saldo mutaties</b>	<b>-846</b>
	Aanschafwaarde	11.479
	Bijzondere waardeveranderingen	0
	<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>11.479</b>

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten (punt 8 en 9) is ultimo 2023 voor een bedrag van € 3,6 duizend (2022: € 0,8 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 3,92%. Deze kosten hebben met name betrekking op de ontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen op Oostenburg.

Vorderingen		2023	2022
<b>9</b>	<b>Huurdebiteuren</b>		
	Huurdebiteuren	5.116	4.233
	Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.161	-950
		<b>3.956</b>	<b>3.283</b>

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 0 (2022: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

		2023	2022
<b>10</b>	<b>Latente belasting vorderingen</b>		
	Vennootschapsbelasting	6.844	1.137
		<b>6.844</b>	<b>1.137</b>

Dit betreft kortlopend deel van de latente belastingen zie punt 4 voor nadere toelichting.

#### **11 Overige vorderingen**

De overige vorderingen hebben, net zoals in 2022, een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

		2023	2022
<b>12</b>	<b>Overlopende activa</b>		
	Vooruitbetaalde bedragen	4.962	16.113
	Nog te ontvangen bedragen	10.875	6.674
		<b>15.837</b>	<b>22.787</b>

		2023	2022
<b>13</b>	<b>Liquide middelen</b>		
	Rekening courant banken	95.772	29.123
		<b>95.772</b>	<b>29.123</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stadgenoot.

#### 14 Eigen vermogen

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

<b>Voorzieningen voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
<b>15</b>	<b>Stand per 1 januari 2023</b>	<b>13.763</b>
	<b>Mutaties 2023:</b>	
	Dotatie	50.339
	Vrijval	-7.091
	Oplevering	-1.032
	Afwaardering debet zijde	-18.217
	<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>37.762</b>

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen onrendabele projecten. In totaal gaat het om 7 projecten de grootste hebben betrekking op Braak en Bosch, J. van Iennepkade en Oostenburg kavel 11 A + B en 12. Van de voorziening heeft € 13,1 miljoen betrekking op nieuwbouwprojecten (4) en € 23,6 miljoen op vastgoedverprojecten (3). Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 7,9 miljoen. Dit ziet toe op de projecten Dorus Rijkershof en Veenendaalplein. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0.

<b>16</b>	<b>Voorziening latente belastingverplichtingen</b>	
	<b>Stand per 1 januari 2023</b>	5.052
	<b>Mutaties 2023:</b>	
	Toevoegingen ten laste van resultaat	170
	Vrijval te gunste van resultaat	-5.052
	Subtotaal mutaties winst- en verliesrekening	-4.882
	<b>Stand 31 december 2023</b>	<b>170</b>

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.

<b>17</b>	<b>Overige voorzieningen</b>	
	<b>Stand per 1 januari 2023</b>	4.302
	<b>Mutaties 2023:</b>	
	Toevoeging ten laste van resultaat	150
	Onttrekkingen	0
	Vrijval ten gunste van resultaat	-2.032
	<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>2.420</b>

De overige voorzieningen heeft onder andere betrekking op een Jubileum voorziening (€ 0,5 miljoen), Garantstelling vve's (€ 1,9 miljoen), zie ook de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

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 € 0,5 miljoen.

Langlopende schulden		Schulden / leningen krediet instellingen
<b>18</b>	<b>Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen</b>	
	Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen per 1 januari 2023	1.596.814
	Presentatie wijziging 2023	31.462
	<b>Stand per 1 januari 2023 na prestatie wijziging</b>	<b>1.628.276</b>
	Af: aflossingsverplichting komend jaar	66.762
	<b>Stand per 1 januari 2023</b>	<b>1.561.514</b>
	<b>Mutaties schulden/leningen 2023:</b>	
	Nieuw opgenomen leningen	190.000
	Agio Vestia Lening	-379
	Afschr. agio op doorgezakte derivatenconstructie	20.908
	Afschr. op gefixeerde extendible leningen	-1.942
	Aflossingen	-151.762
	Overige mutaties	3
	<b>Saldo</b>	<b>56.828</b>
	Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	1.685.104
	Af: aflossingsverplichting komend jaar 1)	33.321
	<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>1.651.783</b>
	<b>Looptijd van:</b>	
	1-5 jaar	163.563
	> 5 jaar	1.488.220

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden / leningen krediet instellingen
Vastrentende leningen	1.145.162
Variabel rentende leningen	137.500
Extendible leningen	18.200
Agio gefixeerde extendible leningen	29.520
Basisrenteleningen	201.742
Agio Vestia Lening	15.540
Agio derivaten niet in hedge relatie	35.643
Agio doorzaktransacties derivaten	101.797
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>1.685.104</b>

- 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 2,76% (2022: 2,25%). Het gemiddelde rentepercentage is berekend op de uitstaande hoofdsom ultimo 2023. Het gemiddeld rentepercentage incl. financiële derivaten bedraagt 2,98% (2022: 2,98%).
- Het agio extendible leningen betreft de fixatie van twee opties in vastrentende leningen op 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 (zogenoeten roll-over lening) om te zetten. De extendible lening heeft tot aan het herzieningsmoment een rente die ligt tussen de 3,75% en 4,25%. Na het herzieningsmoment kan het renteniveau op 1M Euribor % of 3,80% komen te liggen. Afhankelijk van de marktrente ontstaat er bij het fixeren van de optie een te amortiseren agio.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag.
- Het agio op doorzaktransacties rentederivaten volgt uit de gerealiseerde doorzaktransacties in de afgelopen jaren zoals toegelicht onder overige vorderingen.
- Het agio derivaten niet in een hedgerelatie bestaat uit de te amortiseren marktwaarde van twee opties die in rentederivaten waren opgenomen die zijn doorgezakt in vastrentende leningen.

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

## WSW borging

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1.390 miljoen (2022: € 1.355 miljoen).

## Volkshuisvestelijke bijdrage

De als onderdeel van de leningruil met Stichting Vestia aangetrokken lening € 10,7 miljoen is in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde van € 26,2 miljoen. Het agio verlies, eind 2023 € 15,5 miljoen groot is de waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente als disconteringsvoet. Na de eerste verwerking in 2021 wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode, de vrijval in 2023 is € 0,4 miljoen.

## Leningenfaciliteit

Stadgenoot beschikt over een leningenfaciliteit bij de BNG Bank ad. € 126,9 miljoen (2022: € 129,8 miljoen), hiervan is ultimo 2023 € 0 (2022: € 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 2023 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 3,2 miljoen (2022: € 10,6 miljoen). De totale rentelasten volgend uit afgesloten leningen en derivaten bedragen € 44,7 miljoen (2022: € 43,7 miljoen). In de genoemde rentelasten voor 2023 zijn de afschrijvingen op geactiveerd agio leningen (€7,9 miljoen) en geactiveerd agio derivaten (€0,6 miljoen) niet meegenomen.



Op 31 december 2023 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	78.362	56.298	261.937	2.054.099
Rente interest rate swaps (netto)	1.907	3.845	11.719	17.935
Breaks	-	-	18.903	15.783
<b>Totaal</b>	<b>80.270</b>	<b>60.143</b>	<b>292.559</b>	<b>2.087.817</b>

## 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 middels de volmacht op de DAEB tak het recht van eerste hypotheek op het vastgoed van de Stichting. Het recht van hypotheek kent een maximale inschrijving van € 3,614 miljard actueel.

Naast de volmacht heeft Stadgenoot in 2021 een obligolening ten gunste van het WSW afgesloten. Deze lening is aangepast in 2023 conform de bepalingen in het reglement van deelneming van het WSW aangepast naar het bedrag van € 35,1 miljoen euro. De lening biedt het WSW de mogelijkheid het zogenaamde obligo van Stadgenoot op te vragen waarbij Stadgenoot verplicht is dit aan het WSW te betalen. Alle corporaties die deelnemen aan het WSW staan onderling garant voor het WSW via deze zogeheten 'obligoverplichting' en hebben hiervoor een obligolening afgesloten. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

Stadgenoot heeft conform de met de BNG Bank gesloten financieringsovereenkomst van € 200 miljoen op 1 augustus 2016 (krediet- en leningenfaciliteit) een eerste recht van hypotheek en pandrecht verstrekt aan de BNG Bank als zekerheid. Het eerste recht van hypotheek kent een inschrijving van € 221,3 miljoen euro (incl. kosten) en ziet toe op een portefeuille vastgoed met hoofdzakelijk woongelegenheden.

Overige schulden		
<b>19</b>	<b>Waarborgsommen</b>	
	<b>Stand per 1 januari 2023</b>	16.778
	<b>Mutaties 2023:</b>	
	Vermeerderingen waarborgsommen	427
	Verminderings a.g.v. terugbetaling	-267
	Rente	0
	<b>Totaal overige schulden per 31 december 2023</b>	<b>16.938</b>
<b>Waarborgsommen looptijd van:</b>		
	< 1 jaar	1.616
	1-5 jaar	5.744
	> 5 jaar	9.578

Kortlopende schulden		2023	2022
<b>20</b>	<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
	Bankkrediet	0	0
	Kasgeldleningen	0	0
	Kortlopend deel langlopende schulden	33.321	66.762
		<b>33.321</b>	<b>66.762</b>

- De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de Bank Nederlandse Gemeente bedraagt op 31 december 2023 € 52,5 miljoen (2022: € 52,50 miljoen), de rente hierop is gebaseerd op Euribor. Op 31 december 2023 was niets opgenomen (2022: € 0 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 2023 totaal € 5 miljoen (2022: € 5 miljoen), de rente hierop is gebaseerd op Euribor. Hierop is op 31 december 2023 een bedrag van € 0 miljoen getrokken. (2022: € 0) De faciliteit wordt jaarlijks beoordeeld

		2023	2022
<b>21</b>	<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	Omzetbelasting	6.046	6.015
	Premies sociale verzekeringen en loonheffing	2.372	2.589
	Vennootschapsbelasting	0	0
		<b>8.418</b>	<b>8.604</b>

		2023	2022
<b>22</b>	<b>Overige schulden</b>		
	Derivaten niet in hedgerelatie	28.993	35.843
		<b>28.993</b>	<b>35.843</b>

Vanwege de looptijd van de derivaten heeft deze post een overwegend langlopend karakter.

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

- Een drietal 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 2023: € 25,9 miljoen (2022: € 32,6 miljoen).
- Een extendible lening welke uit hoofde van het roll-over karakter een embedded derivaat in zich heeft. Het embedded derivaat is conform RJ 290 tot waardering gebracht in de jaarrekening (marktwaarde 2023: € 3,1 miljoen (2022: € 3,3 miljoen).

		2023	2022
<b>23</b>	<b>Overlopende passiva</b>		
	Niet vervallen rente op leningen	13.816	12.251
	Vooruit ontvangen huren	4.290	4.354
	Nog te ontvangen facturen	13.173	16.434
	Te betalen rente derivaten	253	1.229
	Overige	11.040	6.679
		<b>42.572</b>	<b>40.947</b>

Onder de overlopende passiva is een bedrag van € 0 (2022: € 0) begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

## 24 Financiële derivaten / Financiële instrumenten

Stadgenoot heeft haar renterisico's afgedekt door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten. De bestaande portefeuille op 31 december 2023 is in de volgende tabel nader toegelicht.

### Gegevens financiële derivaten voor jaarrekening

Kerngegevens financiële derivaten Enkelvoudig in € x 1.000							
Type	Aantal	Contract waarde	Hedge	Marktwaarde	0-5 jaar	> 5 jaar	Gem. looptijd
Renteswap payer	4	137.475	deels	-55.218	62.475	75.000	23,93
Cap	1	18.200	ja	488		18.200	12
<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>155.675</b>		<b>-54.729</b>			

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

Bedragen in € x 1.000	Wijziging in reële waarde sinds eerste verwerking
Wijziging cumulatieve reële waarde	-28.858
Cumulatieve effectieve deel van de hedge relatie	-28.858
Cumulatieve ineffectieve deel van de hedge relatie	0
In winst en verliesrekening 2023 verwerkte ineffectieve deel	0

Daarnaast wordt liquiditeitsrisico gelopen uit hoofde van in afgeleide financiële instrumentencontracten opgenomen breakclausules. Wanneer de breakclausules in werking treden, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor Stadgenoot (bij een negatieve marktwaarde). Stadgenoot heeft dergelijke financiële derivatencontracten met een nominaal bedrag van € 137,5 miljoen met een negatieve marktwaarde van in totaal € 34,7 miljoen (de waarde van het contract op de afbreekdatum op basis van de huidige rentecurve) waarbij sprake is van breakclausules.

Tevens is sprake van liquiditeitsrisico op basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag 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 eventuele renteschok van 200 basispunten te kunnen voldoen voor derivaten met een marginverplichting of derivaten die binnen 12 maanden een afbreekclausule hebben. Stadgenoot voldoet op 31 december 2023 aan dit kader.

In 2023 zijn er drie breakclausules (en 3 renteswaps) omgezet in vastrentende leningen waardoor hiervoor geen liquiditeitsbuffer hoeft te worden aangehouden. Een volgende breakclausule wordt pas verwacht in 2028. Op korte termijn behoeft er dan ook geen liquiditeitsbuffer te worden aangehouden.

## Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de kasstromen in de bestaande leningenportefeuille, waarbij een disconteringsvoet zonder opslag, gebaseerd op de marktrente per 31 december die voor soortgelijke leningen geldt, wordt gehanteerd.

De reële waarde van de leningenportefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt per ultimo € 1.724 miljoen (2022: € 1.578 miljoen). De reële waarde is € 222 miljoen hoger dan het huidige schuldrestant van € 1.503 miljoen. In de reële waarde berekening zijn de onder 'Overige schulden' verantwoorde leningwaarden als ook het agio 'vestialening' ad € 15,9 miljoen niet opgenomen aangezien uit deze waarderingen geen kasstromen volgen.

De reële waarde van de financiële derivatenportefeuille bedraagt € 54,7 miljoen negatief (2022: € 65,2 miljoen negatief). Van dit bedrag komt € 25,9 miljoen (2022: € 32,6 miljoen) tot uitdrukking in de balans onder overige schulden, aangezien deze deels niet is opgenomen in een hedgerelatie.

Bedragen in € x 1.000	Nominale waarde	Reële waarde	Waarde op de balans
Swaps in kostprijs-hedge relatie	62.475	-17.165	0
Swaps deels niet in hedge relatie	75.000	-38.053	-25.871
Cap	18.200	489	0
<b>Totaal</b>	<b>155.675</b>	<b>-54.729</b>	<b>-25.871</b>

De reële waarde per balansdatum van de extendible lening (lening met een verlengingsoptie) is € 6,3 miljoen negatief. De geamortiseerde waarde (€ 29,5 miljoen) van een fixe lening (voorheen extendible waarvan het embedded derivaat uitgeoefend is in 2022) en de waarde van de extendible (€ 3,1 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 lening	18.200	24.470	-3.121
Fixe leningen (voorheen extendible)	50.000	0	-29.520
<b>Totaal</b>			<b>-32.641</b>

## 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 € 25,9 miljoen negatief (2022: € 32,6 miljoen negatief).

# 25 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 € 171,2 miljoen. Van dit bedrag heeft € 123,3 miljoen betrekking op korter dan een jaar en € 47,9 miljoen langer dan een jaar.

Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. heeft in 2020 een grondpositie verkocht met uitgestelde levering tegen een bedrag van € 34 miljoen en met een boekwaarde van € 8 miljoen. Het verwachte levermoment is mei 2024.

## 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 € 0,6 miljoen.

## 3. Koophuur

De totale koophuurverplichting van verkochte koopwoningen op basis van terugkooprijzen 2023 bedraagt ultimo 2023 ruim € 6,1 miljoen.

## 4. Rentederivaten

Voor een toelichting op de rentederivaten in een hedge-relatie en waarop hedge-accounting wordt toegepast wordt verwezen naar punt 24 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 € 24,7 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 obligofaciliteit afgesloten.

De lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat het nominale maximaal op te nemen bedrag van € 35,14 miljoen overeenkomt met 2,6% van het geborgd

schuldrestant ultimo 2022. Op deze faciliteit kan alleen een trekking in de vorm van een lening worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Stadgenoot niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. 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 Stadgenoot.

## 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 bedraagt ultimo 2023 € 8,2 miljoen.

## 8. Starters Rente Regeling

Stadgenoot past sinds 2012 het product Starters Rente Regeling toe. Ultimo 2023 zijn 14 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 verkooptransactie. 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 Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit woningcorporaties is voor de jaren 2022 en latere jaren vastgesteld. De bijdrageheffing voor 2023 voor de totale sector bedraagt circa € 12,7 miljoen. In 2023 bedroeg het tarief € 2,66 per woon-gelegenheid en € 0,01114 per € 1.000 WOZ waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie.

## 10. Fiscale eenheid

De toegelaten instelling vormt tezamen met haar dochterondernemingen 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
  - Stadgenoot Ontwikkeling BV
  - Stadgenoot Energie BV
  - De Amsterdamse Compagnie NV

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

## 11. Leasing

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan 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 (in miljoenen):

Niet langer dan 1 jaar	€ 0,2
Tussen 1 en 5 jaar	€ 0,6
Langer dan 5 jaar	€ 0,3
<b>Totaal</b>	<b>€ 1,1</b>

Het bedrag van lease- en subleasebetalingen dat is verwerkt als last in 2023 bedraagt € 0,4 miljoen (2022: € 0,5 miljoen). Dit bedrag kan als volgt worden gesplitst: € 0,4 miljoen (2022: € 0,5 miljoen) inzake minimale leasebetalingen, € 0 (2022: € 0) inzake voorwaardelijke leasebetalingen en € 0 (2022: € 0) inzake subleaseontvangsten.

## 12. 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 nieuwbouwproductie, 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 terughoudendheid bij de verkoop van huurwoningen van woningcorporaties, de specifieke verdeling daarvan over de stadsdelen, de kwaliteitseisen van de te verkopen woningen, etc.



# Toelichting op afzonderlijke posten van de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Positieve bedragen zijn opbrengsten, Negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

		2023	2022
<b>26</b>	<b>Huuropbrengsten</b>		
	Nettohuur	255.118	248.802
	Derving wegens leegstand	-6.623	-6.963
	Oninbaarheid	-530	30
		<b>247.964</b>	<b>241.869</b>
	Huurderving in % van de nettohuur	2,60%	2,80%

De huuropbrengsten zijn grotendeels in Amsterdam behaald. De huursom is in 2023 uitgekomen op 2,51%. De wettelijke maximale huursom over 2023 is vastgesteld op 2,6% en is gelijk aan de CAO loonontwikkeling van 1 december 2021 tot 1 december 2022 van 3,1% minus 0,5 procentpunt.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. Hun huur is verlaagd naar een bedrag van rond de € 575,-. Circa 9.200 huurders hebben deze eenmalige huurverlaging gekregen.

In 2023 hebben ruim 2.400 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. Deze huurders kregen een huurverhoging van maximaal € 50 (voor middeninkomens) en maximaal € 100 (voor hoge inkomens). Huurders met een huur van boven de liberalisatiegrens die inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen, hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen van minder dan het maximaal toegestane bedrag.

De maximale huurverhoging in de vrije sector is in 2023 4,1% (CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt). Stadgenoot heeft ervoor gekozen om de huurverhoging in de vrije sector te beperken tot 3,6% voor woningen met een huur onder de markthuur en 2,6% voor woningen boven de markthuur.

		2023	2022
<b>27</b>	<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
	Opbrengsten servicecontracten	12.118	11.535
	Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-303	-344
		<b>11.814</b>	<b>11.190</b>

		2023	2022
<b>28</b>	<b>Lasten servicecontracten</b>		
	Lasten servicecontracten	-11.284	-11.050
	Resultaat servicekosten voorgaande jaren	-300	-1.000
		<b>-11.584</b>	<b>-12.050</b>

Het resultaat servicekosten over voorgaande jaren is € 0,3 miljoen negatief (2022: € 1 miljoen) en is naar lasten servicecontracten geboekt.

		2023	2022
<b>29</b>	<b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
	Toegerekende organisatiekosten	-21.146	-20.562
	Directe lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.103	-2.268
		<b>-23.249</b>	<b>-22.830</b>

		2023	2022
<b>30</b>	<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
	Dagelijks onderhoud	-13.828	-10.241
	Mutatie onderhoud	-20.425	-15.360
	Planmatig onderhoud	-35.959	-33.535
	Toegerekende organisatiekosten	-11.067	-10.169
	Dekking toegerekende organisatiekosten	0	186
		<b>-81.278</b>	<b>-69.120</b>

Voor de mutatie in de dekking toegerekende organisatiekosten wordt verwezen naar de paragraaf Presentatiewijziging.

		2023	2022
<b>31</b>	<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
	Erfpacht	-725	-788
	Zakelijke lasten	-13.799	-11.414
	Verzekeringen	-1.553	-1.496
	Verhuurderheffing	0	-25.332
	Overige lasten	-1.351	100
		<b>-17.427</b>	<b>-38.929</b>

		2023	2022
<b>32</b>	<b>Lonen en salarissen</b>		
	Salarissen	-21.516	-19.638
	Sociale lasten	-3.612	-2.938
	Pensioen lasten	-2.604	-2.447
	Overige personeelskosten	-13.032	-9.722
		<b>-40.764</b>	<b>-34.745</b>

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 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling en haar (geconsolideerde) dochterondernemingen, omgerekend naar FTE 340,0 (2022: 320,3).

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

Personeelsbestand	2023	2022
Bestuur	57,1	56,8
Financiën	34,0	32,1
Klant & Woning	123,0	116,6
Strategie & Wijken	64,8	69,2
Vastgoed & Ontwikkeling	61,2	45,6
	<b>340,0</b>	<b>320,3</b>

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. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf Pensioenregelingen bij de Grondslagen voor bepaling van het resultaat.

	2023	2022
<b>33 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op de projecten:		
Oostenburgereiland	0	13.875
Elzenhagen	387	0
Vianney / Nieuwendam Noord	3.400	0
	<b>3.787</b>	<b>13.875</b>

	2023	2022
<b>34 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst bestaand bezit	85.408	27.967
Verkoopkosten voorraden & bestaand bezit	-4.258	-2.153
	<b>81.150</b>	<b>25.814</b>

In 2023 zijn 119 woningen (2022: 60), 78 BOG eenheden (2022: 10) en 68 parkeerplaatsen (2022: 46) verkocht.

Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 4.196. Naar verwachting worden binnen 1 jaar 135 woningen en 20 BOG eenheden/parkeerplaatsen verkocht. De daarbij behorende opbrengstwaarde is € 27,9 miljoen, de boekwaarde is € 18,1 miljoen.

		2023	2022
<b>35</b>	<b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-14.391	-11.110
	Herstructurering vastgoedverbetering	-29.874	-14.946
	Toegerekende organisatiekosten	-8.986	-6.629
	Dekking toegerekende organisatiekosten	5.637	0
		<b>-47.614</b>	<b>-32.685</b>

De herstructurering vastgoedverbetering heeft betrekking op de projecten Braak & Bosch en Jacob van Lennepkade. Voor de mutatie in de dekking toegerekende organisatiekosten wordt verwezen naar de paragraaf Presentatiewijziging.

		2023	2022
<b>36</b>	<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
	DAEB vastgoed in exploitatie	-676.024	-503.052
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-61.779	-55.446
		<b>-737.803</b>	<b>-558.498</b>

Voor de toelichting op de waardeveranderingen wordt verwezen naar punt 1.

		2023	2022
<b>37</b>	<b>Opbrengst overige activiteiten</b>		
	De opbrengst van de overige activiteiten betreffen:		
	Beheervergoedingen van derden	46	35
	Dienstencontracten	86	73
	Administratiekosten servicecontracten	425	189
	Huur vakantiehuizen	6	21
	Overige opbrengsten	2.083	601
		<b>2.646</b>	<b>918</b>

#### **38 Kosten overige activiteiten**

In 2023 heeft Stadgenoot de Sarphatistraat 370 verkocht. Een deel hiervan was in gebruik als eigen kantoorpand. De kosten overige activiteiten 2023 hebben met name betrekking op het resultaat van deze verkoop, bestaande uit de verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het kantoorpand van resp. € 6,1 miljoen en € 14,5 miljoen.

		2023	2022
<b>39</b>	<b>Overige organisatiekosten</b>		
	Toegerekende organisatiekosten	-8.024	-6.771
	Dekking toegerekende overige organisatiekosten	0	1.468
	Direct toegerekende organisatiekosten	-2.922	-1.906
		<b>-10.945</b>	<b>-7.208</b>

De direct toegerekende organisatiekosten betreffen o.a. de accountantskosten, taxatiekosten, obligoheffing WSW en bijdrageheffing Aw. De stijging wordt met name veroorzaakt door een stijging van de obligoheffing WSW. Voor de mutatie in de dekking toegerekende organisatiekosten wordt verwezen naar de paragraaf Presentatiewijziging.

		2023	2022
<b>40</b>	<b>Leefbaarheid</b>		
	Toegerekende organisatiekosten	-3.416	-3.550
	Directe leefbaarheidskosten	-2.168	-1.603
		<b>-5.585</b>	<b>-5.154</b>

		2023	2022
<b>41</b>	<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-2.811	-3.167
		<b>-2.811</b>	<b>-3.167</b>

		2023	2022
<b>42</b>	<b>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</b>		
	Waardeveranderingen derivaten	-1.514	66.767
		<b>-1.514</b>	<b>66.767</b>

		2023	2022
<b>43</b>	<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
	Overige rente op overige en soortgelijke opbrengsten	378	735
	Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	2.677	1.451
	Rente amortisatie derivaten	3.059	765
		<b>6.114</b>	<b>2.950</b>

		2023	2022
<b>44</b>	<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
	Leningen kredietinstellingen	-49.442	-40.811
	Derivaten	-3.826	-11.371
	Kortlopende schulden	-245	-473
		<b>-53.512</b>	<b>-52.655</b>

De toegelaten instelling vormt samen met Stichting Stadgenoot, Houdstermaatschappij Stadgenoot BV, Stadgenoot Vastgoedbedrijf BV, Stadgenoot Ontwikkeling I BV, Stadgenoot Ontwikkeling II BV, Stadgenoot Ontwikkeling BV, Stadgenoot Energie BV en De Amsterdamse Compagnie NV 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:

Vennootschapsbelasting	2023	2022
Acute belastingen boekjaar	-15.862	-11.532
Acute belastingen voorgaande jaren	-1.271	6.512
Mutatie latente belastingen	3.639	-15.551
	<u>-13.494</u>	<u>-20.570</u>

De acute belastinglast in de winst en verliesrekening over 2023 bedraagt € 15,9 miljoen, ofwel min 2,3% van het resultaat vóór belastingen (2022: € 11,5 miljoen resp. min 4,4%).

Het nominale belastingtarief is 25,8% (2022: 25,8%), het effectieve tarief bedraagt min 8,8% (2022: min 10,0%).

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

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

Acute belastingen boekjaar		
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening		-696.367
verkoopresultaat	-40.322	
niet aftrekbare afschrijvingen	-1.902	
waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	692.720	
waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	59.295	
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.401	
waardeveranderingen derivaten	1.514	
resultaat De Amsterdamse Compagnie	-1.154	
onderhoud	-19.932	
rente	35.014	
<b>totaal verschillen</b>		<u>758.635</u>
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar		<b>62.268</b>
verrekenbaar met compensabele verliezen		<u>-786*</u>
<b>Belastbaar bedrag</b>		<u>61.482</u>
<b>Acute belastingen boekjaar</b>		<b>-15.862</b>

\* In 2023 is De Amsterdamse Compagnie gevoegd bij de fiscale eenheid vpb van Stadgenoot. Het verrekenbaar verlies is afkomstig van De Amsterdamse Compagnie. Door afronding blijft het resultaat gelijk.

## Impact Wet minimumbelasting 2024

De invoering van de Europese richtlijn Pillar 2 heeft geleid tot de implementatie van de Wet minimumbelasting 2024, die op 31 december 2023 van kracht is geworden. Op basis van deze wet is in Nederland – naast de vennootschapsbelasting – een extra belasting ingevoerd waardoor een minimum effectief winstbelastingtarief van 15 % wordt geheven. De verwachte effecten van de nieuwe wet zijn voor Stadgenoot als volgt.

Omdat in de jaren 2020 tot en met 2023 de gecorrigeerde omzet (inclusief de niet-gerealiseerde waardeveranderingen) in ieder geval in twee van die jaren meer bedroeg dan € 750 miljoen, valt Stadgenoot in 2024 onder de nieuwe wet. Voor de jaren daarna geldt dat per jaar moet worden beoordeeld of aan de criteria wordt voldaan of niet. Dit is nagenoeg geheel afhankelijk van het jaarlijkse bedrag aan niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Overigens zal op basis van de overgangsregeling, uitgaande van de huidige structuur, naar verwachting geen bijheffing plaatsvinden tot en met de jaren 2028.

	2023	2022
<b>46 Resultaat deelnemingen</b>		
Stadsgoed NV	2.493	-1.489
Overige deelnemingen	30	6
	<b>2.523</b>	<b>-1.482</b>

	2023	2022
<b>47 Toegerekende organisatiekosten</b>		
Verhuur	-21.146	-20.562
Verkoop bestaand bezit	-564	-558
Onderhoud	-11.067	-10.169
Leefbaarheid	-3.416	-3.550
Overige organisatiekosten	-8.024	-6.771
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-8.986	-6.629
	<b>-53.203</b>	<b>-48.238</b>



## De toegerekende organisatiekosten 2023

De richtlijnen in de actuele handleiding zoals gepubliceerd door SBR-wonen zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. Ook zijn zowel de methodiek van toerekening van de organisatiekosten door middel van verdeelsleutels als de verdeelsleutels zelf ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

Zoals vermeld in de paragraaf “Presentatiewijzigingen” zijn de geactiveerde uren nieuwbouw en vastgoedverbetering gepresenteerd onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille als dekking in plaats van resp. onder overige organisatiekosten en lasten onderhoudsactiviteiten. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

---

### 48 Honoraria van de accountant

---

De volgende honoraria van BDO Audit & Assurance BV zijn ten laste gebracht van de onderneming, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander bedoeld in artikel 2:382a BW.

	BDO Audit & Assurance BV	Totaal 2023	Totaal 2022
Onderzoek van de jaarrekening	433	433	552
Andere controleopdrachten	29	29	28
<b>Totaal</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>580</b>

# Enkelvoudige balans per 31 december 2023

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Activa		2023	2022
Vaste Activa			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie		6.253.342	6.887.670
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		796.239	855.475
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	49	84.181	57.361
		7.133.762	7.800.506
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		19.444	35.149
		19.444	35.149
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	50	212.672	210.086
Andere deelnemingen	50	539	509
Latente belastingvorderingen		28.511	35.461
Leningen u/g		394	538
Overige vorderingen	50	178.659	173.531
		420.775	420.125
<b>Som der vaste activa</b>		<b>7.573.981</b>	<b>8.255.780</b>
Vlottende Activa			
<b>Vorraden</b>			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	51	2.131	3.420
		2.131	3.420
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		3.614	2.950
Latente belastingvorderingen		6.844	1.137
Overige vorderingen		365	115
Overlopende activa		13.471	21.454
		24.294	25.656
<b>Liquide middelen</b>		<b>48.955</b>	<b>5.131</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>75.380</b>	<b>34.207</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>7.649.361</b>	<b>8.289.987</b>

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Passiva		2023	2022
<b>Eigen Vermogen</b>			
Herwaarderingsreserves	52	4.630.639	5.392.135
Wettelijke reserve deelneming	52	36.570	35.996
Overige reserves	52	1.823.459	1.547.268
Resultaat boekjaar	52	-707.338	-484.731
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>5.783.330</b>	<b>6.490.668</b>
<b>Vorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		37.762	13.763
Voorziening latente belastingverplichtingen		170	5.052
Overige voorzieningen		2.420	2.722
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>40.352</b>	<b>21.537</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/ leningen kredietinstellingen		1.651.783	1.561.514
Schulden aan groepsmaatschappijen		45.000	45.000
Overige schulden		16.254	16.165
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>1.713.037</b>	<b>1.622.679</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		33.321	66.762
Schulden aan leveranciers		14.354	16.214
Belastingen en premies sociale verzekeringen		8.458	7.853
Overige schulden		28.993	35.843
Overlopende passiva		27.516	28.431
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>112.642</b>	<b>155.103</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>7.649.361</b>	<b>8.289.987</b>

# Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2023

Positieve bedragen zijn opbrengsten, Negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

	2023	2022
Huuropbrengsten	245.241	239.492
Opbrengsten servicecontracten	10.953	10.404
Lasten servicecontracten	-10.661	-11.196
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-23.236	-22.817
Lasten onderhoudsactiviteiten	-80.945	-68.932
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.909	-38.453
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>124.443</b>	<b>108.498</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.787	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.727	-347
Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2.060</b>	<b>-347</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	81.150	25.814
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-564	-558
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-48.779	-18.051
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>31.806</b>	<b>7.205</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.614	-32.685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-735.243	-556.203
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-782.857</b>	<b>-588.888</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.831	323
Kosten overige activiteiten	-8.414	-544
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-6.583</b>	<b>-221</b>

Positieve bedragen zijn opbrengsten, Negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

		2023	2022
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-10.945</b>	<b>-7.208</b>
<b>Leefbaarheid</b>		<b>-5.585</b>	<b>-5.154</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-1.514	66.767
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6.138	2.670
Rentelasten en soortgelijke kosten		-53.512	-52.551
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-48.889</b>	<b>16.885</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-696.549</b>	<b>-469.229</b>
Belastingen		-13.404	-20.963
Resultaat deelnemingen	53	2.616	5.461
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-707.338</b>	<b>-484.731</b>

# Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2023

In duizenden euro's

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	244.254	239.732
Vergoedingen	12.308	10.689
Overheidsontvangsten	0	22
Overige bedrijfsontvangsten	2.351	2.491
Renteontvangsten	11	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>258.925</b>	<b>252.934</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-763	-355
Personeelsuitgaven	-28.389	-25.263
Onderhoudsuitgaven	-76.493	-56.357
Overige bedrijfsuitgaven	-55.468	-45.061
Rente uitgaven	-44.384	-43.768
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2.151	-980
Verhuurdersheffing	0	-25.332
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.951	-1.610
Vennootschapsbelasting	-9.623	-13.892
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-219.222</b>	<b>-212.618</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>39.703</b>	<b>40.316</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	85.051	27.967
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	4.166	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	6.640	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>95.858</b>	<b>27.967</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-44.031	-34.330
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-35.826	-44.693
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-43.115	-11.561
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-240	-139

In duizenden euro's

	2023	2022
Aankoop grond	-1.300	-4.964
Investerings overig	-1.820	-494
Externe kosten bij verkoop	-4.228	-2.223
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-130.560</b>	<b>-98.404</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-34.702</b>	<b>-70.437</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	52	6.998
Ontvangsten overig	125	126
Uitgaven verbindingen	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>176</b>	<b>7.124</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-34.525</b>	<b>-63.313</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	190.000	97.000
Nieuw ongeborgde leningen	0	45.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-151.762	-65.886
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>38.238</b>	<b>76.114</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>43.416</b>	<b>53.118</b>
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>	<b>408</b>	<b>-52.002</b>
	<b>43.824</b>	<b>1.116</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
01-jan	5.131	4.015
31-dec	48.955	5.131
<b>Afname (-) / Toename (+) geldmiddelen</b>	<b>43.824</b>	<b>1.116</b>



# Toelichting enkelvoudig kasstroomoverzicht

## Kasstroom uit operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in 2023 € 39,7 miljoen en is daarmee, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing, licht afgenomen ten opzichte van 2022 (€ 40,3 miljoen). Dit komt met name door de hogere uitgaven voor onderhoud en de overige bedrijfsuitgaven.

De inkomsten stegen met € 6,0 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Dit is vooral het gevolg van de gestegen huurontvangsten (+ € 4,5 miljoen).

De uitgaven stegen met € 6,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Er is vooral meer uitgegeven aan onderhoud (+ € 20,1 miljoen) en aan de overige bedrijfsuitgaven (+ € 10,4 miljoen). De toename van onderhoud wordt onder andere verklaard door de bouwkostenstijging en overloop van 2022. De toename van de overige bedrijfsuitgaven wordt verklaard door ingehuurd personeel en de stijging van de gemeentelijke belastingen als gevolg van de stijging van de WOZ-waardes en de tarieven. Zoals eerder aangegeven is de verhuurderheffing afgeschaft (- € 25,3 miljoen) en zijn ook de uitgaven voor de vennootschapsbelasting gedaald (- € 4,3 miljoen) als gevolg van de verliesverrekening uit 2021.

## Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten

De kasstroom uit (des)investeringen bedraagt € 34,5 miljoen negatief (2022: € 63,3 miljoen negatief). Ten opzichte van 2022 is deze kasstroom met € 28,8 miljoen verbeterd, hetgeen vooral voortkomt uit de hogere ontvangsten uit verkoop.

De inkomende (des)investeringskasstroom bedraagt € 95,8 miljoen (2022: € 28,0 miljoen). De toename kan vooral worden toegeschreven aan de eenmalige verkoop van het kantoorpand Sarphatistraat 370. Tegelijkertijd zijn in 2023 ook meer bestaande woningen verkocht. De verkoopontvangsten nieuwbouw hebben betrekking op de verkoop van het perceel Vianny in Amsterdam-Noord voor € 4,1 miljoen.

De uitgaande (des)investeringskasstroom bedraagt € 130,6 miljoen (2022: € 98,4 miljoen). De stijging wordt veroorzaakt door de aankoop van (203) woningen op Oostenburg (€ 41,9 miljoen) en de hogere uitgaven voor nieuwbouw (+ € 9,8 miljoen). De uitgaven voor woningverbetering zijn daarentegen gedaald (- € 8,9 miljoen), hetgeen wordt veroorzaakt door verschuivingen in de plannings van de projecten.

## Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bedraagt € 38,2 miljoen (2022: € 76,1 miljoen), hetgeen geheel veroorzaakt wordt door een toename van de (geborgde) financiering. In 2023 is voor € 190 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken, daarvan had € 85,0 miljoen betrekking op de doorzak-transactie van de derivaten. Verder is € 25,9 miljoen aangetrokken vanwege het vervroegd aflossen van leningen en € 40,8 miljoen voor de reguliere aflossingen.

## Mutatie liquide middelen

Het saldo van liquide middelen is enkelvoudig ten opzichte van 2022 met € 43,8 miljoen toegenomen, de stand van liquide middelen komt daarmee uit op € 48,9 miljoen.

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023

## Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2023 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

<b>49</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	
	<b>Stand per 1 januari 2023:</b>	
	Aanschafprijs	66.309
	Cumulatieve waardeverminderingen	-8.948
	<b>Boekwaarde</b>	<b>57.361</b>
	<b>Mutaties 2023:</b>	
	Investerings	51.927
	Verrekening met voorziening onrendabele investeringen	-3.176
	Reclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
	Inbrengwaarde vanuit niet-DAEB in exploitatie	0
	Afwaardering inbrengwaarde	-1.210
	Inbrengwaarde vanuit DAEB in exploitatie	1.210
	Oplevering naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.906
	Overboeking afwaardering naar activa in exploitatie nie-DAEB	510
	Oplevering naar DAEB vastgoed in exploitatie	-20.058
	Overboeking afwaardering naar activa in exploitatie DAEB	522
	<b>Saldo</b>	<b>26.820</b>
	<b>Stand per 31 december 2023:</b>	
	Aanschafprijs	95.272
	Cumulatieve waardeverminderingen	-11.091
	<b>Boekwaarde</b>	<b>84.181</b>

	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen	Overige vorderingen	Totaal	
<b>50</b>	<b>Financiële vaste activa</b>					
	<b>Stand per 1 januari 2023</b>	210.086	0	509	173.531	384.126
	<b>Mutaties 2023:</b>					
	Investerings/verstrekkingen	0	0	0	0	0
	Desinvesteringen/aflossingen	0	0	0	5.128	5.128
	Aandeel in resultaat deelnemingen	2.586	0	30	0	2.616
	Ontvangen dividend deelnemingen	0	0	0	0	0
	<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>212.672</b>	<b>0</b>	<b>539</b>	<b>178.659</b>	<b>391.870</b>

	2023	2022
De deelneming in groepsmaatschappijen is als volgt onderverdeeld:		
Houdstermaatschappij Stadgenoot BV	212.672	210.086
<b>Totaal deelneming in groepsmaatschappijen</b>	<b>212.672</b>	<b>210.086</b>

Overige vorderingen	2023	2022
Leningen Personeel	4	4
Agio doorgezakte rentederivaten	101.797	87.780
Agio afgewikkelde rentederivaten	17.953	18.939
Agio afgekochte leningen	58.905	66.808
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>178.658</b>	<b>173.531</b>

Voor een overzicht van de deelnemingen van de toegelaten instelling verwijzen wij u naar blz. 144. Het kortlopende deel van de vorderingen op groepsmaatschappijen bedraagt € 0 (2022: € 0). Het kortlopende deel van de vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen bedraagt € 0 (2022: € 0).

## Financieel overzicht groepmaatschappijen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden

Bedragen x € 1.000

Naam	Aandeel	Eigen vermogen	Omzet	Jaarresultaat	Leningen <sup>11</sup>	Rekening-courant faciliteit <sup>11</sup>
<b>Deelnemingen Stichting Stadgenoot</b>						
Houdstermaatschappij Stadgenoot BV	100,00%	212.672	0	2.586	58.677	
Woningnet NV <sup>12</sup>	11,04%	4.873	14.583	271		
<b>Deelnemingen Houdstermaatschappij Stadgenoot BV</b>						
De Amsterdamse Compagnie NV	100,00%	39.329	2.693	-582		
Stadgenoot Ontwikkeling I BV	100,00%	62.032	0	1.756		
Stadgenoot Ontwikkeling II BV	100,00%	10.016	44.197	194		
Stadgenoot Ontwikkeling BV	100,00%	0	0	0		
Stadgenoot Energie BV	100,00%	0	0	0		
Stadgenoot Vastgoed BV	100,00%	0	0	0		
<b>Deelnemingen Stichting Administratiekantoor Stadsgoed N.V.</b>						
Stadsgoed N.V.	37,29%	227.308	13.379	6.687		
<b>Deelnemingen Stadsgoed N.V.</b>						
Stadsgoed Monumenten BV	100,00%	26.124	3.991	2.185		
Stadsgoed Fonds BV	100,00%	14.318	1.676	655		
<b>Overige financiële belangen</b>						
Stichting Financiering Sekrepatu		186	0	14		

**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.

11 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.

12 Cijfers jaarrekening 2022.

<b>51</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>	
	Aanschafwaarde	3.420
	Bijz waarde veranderingen	0
	<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>3.420</b>
	Opleveringen	-3.464
	Reclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
	Investeringen	2.175
	Afw debet zijde	0
	<b>Saldo mutaties</b>	<b>-1.289</b>
	Aanschafwaarde	2.131
	Bijz waarde veranderingen	0
	<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>2.131</b>

	Herwaarderings- reserves	Resultaat boekjaar	Wettelijke reserve deelneming	Overige reserves	Totaal	
<b>52</b>	<b>Eigen vermogen</b>					
	<b>Stand per 1 januari 2023</b>	5.392.135	-484.731	35.996	1.547.268	6.490.668
	<b>Mutaties 2023:</b>					
	Overboekingen	-737.348		574	736.774	0
	Resultaat bestemming		484.731		-484.731	0
	Gerealiseerde herwaardering	-24.148			24.148	0
	Resultaat boekjaar		-707.338			-707.338
	<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>4.630.639</b>	<b>-707.338</b>	<b>36.570</b>	<b>1.823.459</b>	<b>5.783.330</b>
	Voorgestelde resultaat bestemming	0	707.338		-707.338	0
	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>4.630.639</b>	<b>0</b>	<b>36.570</b>	<b>1.116.121</b>	<b>5.783.330</b>

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 2023 € 24,1 miljoen gerealiseerd.

### Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2023 is opgenomen in de post 'Resultaat boekjaar' van het eigen vermogen.

### Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld om het negatieve resultaat na belastingen over het boekjaar 2023 ad € 707,3 miljoen als volgt te bestemmen:

het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 707,3 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen.

# Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

## Fiscale eenheid

De toegelaten instelling vormt tezamen met haar dochterondernemingen 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
  - Stadgenoot Ontwikkeling BV
  - Stadgenoot Energie BV
  - De Amsterdamse Compagnie NV

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

# Toelichting op de afzonderlijke posten van de enkelvoudige winst- en verliesrekening

In duizenden euro's

	2023	2022
<b>53 Resultaat deelnemingen</b>		
Resultaat Stadgenoot Houdstermaatschappij BV	2.586	5.454
Overige deelnemingen	30	6
<b>Totaal</b>	<b>2.616</b>	<b>5.461</b>

## 54 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 2023 (2022: € 0) is door de toegelaten instelling geen bedrag aan leningen, voorschotten en garanties verstrekt ten behoeve van bestuurders commissarissen.

## 55 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 2023 voor Stadgenoot is € 223.000. 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.

Voor het individuele WNT-maximum van de leden van de Raad van Commissarissen wordt de beroepsregeling van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties gevolgd, berekend naar rato en duur van het dienstverband.



bedragen x € 1	mevr. A.J.P.M. Wilbers	dhr. B.A.J. Hendriks	dhr. J.P Duijvestijn
<b>Functiegegevens</b>	bestuursvoorzitter	bestuurder	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12	1/1 - 13/3
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking	ja	ja	nee
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	200.621	168.280	
Beloningen betaalbaar op termijn	22.361	18.664	
<b>Subtotaal</b>	<b>222.982</b>	<b>186.944</b>	<b>40.201</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	186.953	43.989
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>222.982</b>	<b>186.944</b>	<b>40.201</b>
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.
<b>Gegevens 2022</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12		13
Omvang dienstverband (in fte)	1		
Dienstbetrekking	ja		
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	195.967		
Beloningen betaalbaar op termijn	20.024		
<b>Subtotaal</b>	<b>215.991</b>		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000		
<b>Bezoldiging</b>	<b>215.991</b>		

13 De bezoldiging van 2022 van dhr. Duijvestijn is opgenomen in een separate tabel (1b) bij de WNT verantwoording. Dhr. Duijvestijn had in 2022 en 2023 geen vaste dienstbetrekking bij Stadgenoot.

bedragen x € 1	dhr. E. W.W. Dekker	mevr. J.M.H. Donderwinkel	mevr. J.J.A.M. van Ham
<b>Functiegegevens</b>	directeurvastgoed & ontwikkeling	directeur strategie & portefeuille	directeur klant & woning
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/10
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	133.453	143.666	138.328
Beloningen betaalbaar op termijn	21.616	21.687	18.222
<b>Subtotaal</b>	<b>155.069</b>	<b>165.353</b>	<b>156.550</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	223.000	185.732
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>155.069</b>	<b>165.353</b>	<b>156.550</b>
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.
<b>Gegevens 2022</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	43.706	145.536	165.148
Beloningen betaalbaar op termijn	6.444	19.452	19.625
<b>Subtotaal</b>	<b>50.150</b>	<b>164.988</b>	<b>184.773</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	72.197	216.000	216.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>50.150</b>	<b>164.988</b>	<b>184.773</b>

bedragen x € 1	dhr. J.P Duijvestijn
<b>Functiegegevens</b>	bestuurder
Kalenderjaar	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	12
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.607
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	301.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	301.800
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	294.834
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	294.834
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>294.834</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

bedragen x € 1	mevr. J.D.C. Geel	mevr. M.F. van den Berg	dhr. B. Douw
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter raad van commissarissen	lid raad van commissarissen	lid raad van commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>	<b>28.600</b>	<b>19.150</b>	<b>19.150</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>28.600</b>	<b>19.150</b>	<b>19.150</b>
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.
<b>Gegevens 2022</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>	<b>28.600</b>	<b>4.788</b>	<b>4.788</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	5.444	5.444

bedragen x € 1	mevr. M.P.L. Govaert	dhr. F. Tabarki	dhr. G. Vreugdenhil
<b>Functiegegevens</b>	lid raad van commissarissen	lid raad van commissarissen	lid raad van commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/08
<b>Bezoldiging</b>	<b>19.150</b>	<b>19.150</b>	<b>12.767</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	22.300	14.846
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>19.150</b>	<b>19.150</b>	<b>12.767</b>
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.
<b>Gegevens 2022</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>	<b>19.150</b>	<b>19.150</b>	<b>19.150</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	21.600	21.600

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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, deze mogen wel tegen at armth lenght. 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 2023. Stadgenoot heeft geen aankopen gedaan van goederen en diensten van verbonden partijen.

Per 31 december 2023 is er een schuld aan de Houdstermaatschappij Stadgenoot BV van € 45 miljoen, er is geen vordering. Voor de bezoldiging van bestuurders en commissarissen wordt verwezen naar punt 55.

# Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2023

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Activa	2023	2022
Vaste Activa		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	6.253.342	6.887.670
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	71.222	54.976
	6.324.564	6.942.646
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.198	28.704
	15.198	28.704
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	803.769	841.162
Vorderingen op groepsmaatschappijen	117.500	117.500
Latente belastingvorderingen	26.695	28.809
Overige vorderingen	178.658	173.530
	1.126.622	1.161.001
<b>Som der vaste activa</b>	<b>7.466.384</b>	<b>8.132.351</b>
Vlottende Activa		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	2.568	2.227
Latente belastingvorderingen	701	747
Overige vorderingen	313	99
Overlopende activa	10.906	14.328
	14.488	17.401
<b>Liquide middelen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>14.488</b>	<b>17.401</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>7.480.872</b>	<b>8.149.752</b>

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Passiva	2023	2022
<b>Eigen Vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	4.630.639	5.392.135
Wettelijke reserve deelneming	397.053	434.249
Overige reserves	1.462.976	1.149.015
Resultaat boekjaar	-707.338	-484.731
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>5.783.330</b>	<b>6.490.668</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	27.558	13.763
Voorziening latente belastingverplichtingen	159	4.330
Overige voorzieningen	2.320	2.595
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>30.037</b>	<b>20.688</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.538.783	1.448.514
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Overige schulden	10.416	9.916
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.549.199</b>	<b>1.458.430</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	49.622	101.126
Schulden aan leveranciers	12.297	14.239
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.043	2.229
Overige schulden	28.993	35.843
Overlopende passiva	25.351	26.529
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>118.306</b>	<b>179.966</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>7.480.872</b>	<b>8.149.752</b>



# Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2023

Positieve bedragen zijn opbrengsten, Negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

	2023	2022
Huuropbrengsten	201.160	197.833
Opbrengsten servicecontracten	9.536	9.020
Lasten servicecontracten	-9.514	-9.077
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-20.304	-19.377
Lasten onderhoudsactiviteiten	-70.643	-60.367
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.195	-37.039
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>96.041</b>	<b>80.994</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	61.461	31.731
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-517	-478
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-39.223	-20.740
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>21.721</b>	<b>10.513</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.779	-27.683
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-676.970	-504.068
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-715.748</b>	<b>-531.751</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.422	173
Kosten overige activiteiten	-7.212	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-5.791</b>	<b>173</b>

Positieve bedragen zijn opbrengsten, Negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

	2023	2022
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-9.722</b>	<b>-6.430</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-4.846</b>	<b>-4.396</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.514	66.767
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.478	7.957
Rentelasten en soortgelijke kosten	-48.950	-47.977
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-38.987</b>	<b>26.747</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-657.332</b>	<b>-424.150</b>
Belastingen	-12.613	-21.852
Resultaat uit deelnemingen	-37.393	-38.730
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-707.338</b>	<b>-484.731</b>

# Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB over 2023

In duizenden euro's

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	200.562	198.182
Vergoedingen	10.351	8.845
Overheidsontvangsten	0	22
Overige bedrijfsontvangsten	1.422	2.477
Ontvangen interest	5.875	5.875
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>218.210</b>	<b>215.401</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-508	-188
Personeelsuitgaven	-24.197	-21.577
Onderhoudsuitgaven	-66.715	-48.481
Overige bedrijfsuitgaven	-49.400	-38.230
Betaalde interest	-39.822	-39.196
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2.111	-957
Verhuurdersheffing	0	-25.314
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.731	-1.424
Vennootschapsbelasting	-6.715	-10.255
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-191.199</b>	<b>-185.623</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>27.011</b>	<b>29.778</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	42.416	20.608
Verkoopontvangsten interne verkopen	21.633	13.189
(Des)Investeringsontvangsten overig	5.308	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>69.357</b>	<b>33.798</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-34.083	-29.172
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-32.065	-42.181
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-41.939	-808
Aankopen interne verkopen	-2.811	-3.093
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0

In duizenden euro's

	2023	2022
Aankoop grond	-1.213	-4.375
Investerings overig	-1.546	-375
Externe kosten bij verkoop	-3.526	-1.960
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-117.182</b>	<b>-81.963</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-47.826</b>	<b>-48.165</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	7.500
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>7.500</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-47.825</b>	<b>-40.665</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	190.000	97.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-151.762	-65.886
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>38.238</b>	<b>31.114</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>17.423</b>	<b>20.227</b>
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>	<b>-17.424</b>	<b>-20.227</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
01-jan	0	0
31-dec	0	0
<b>Afname (-) / Toename (+) geldmiddelen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Enkelvoudige balans Niet DAEB per 31 december 2023

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Activa	2023	2022
Vaste Activa		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	796.239	855.475
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.959	2.385
	809.198	857.860
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.246	6.445
	4.246	6.445
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	212.672	210.086
Andere deelnemingen	539	509
Latente belastingvorderingen	1.816	6.652
Leningen u/g	394	538
Overige vorderingen	1	1
	215.422	217.786
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.028.866</b>	<b>1.082.091</b>
Vlottende Activa		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.131	3.420
Overige voorraden	0	0
	2.131	3.420
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	1.046	723
Latente belastingvorderingen	6.143	390
Overige vorderingen	52	16
Overlopende activa	2.565	7.126
	9.806	8.255
<b>Liquide middelen</b>	<b>65.256</b>	<b>39.495</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>77.193</b>	<b>51.170</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.106.059</b>	<b>1.133.261</b>

In duizenden euro's, voor resultaatbestemming

Passiva	2023	2022
<b>Eigen Vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	360.483	398.253
Wettelijke reserve deelneming	36.570	35.996
Overige reserves	444.109	445.643
Resultaat boekjaar	-37.393	-38.730
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>803.769</b>	<b>841.162</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.204	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	11	722
Overige voorzieningen	100	127
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>10.315</b>	<b>849</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/ leningen kredietinstellingen	113.000	113.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	162.500	162.500
Overige schulden	5.838	6.249
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>281.338</b>	<b>281.749</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	2.057	1.975
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.415	5.624
Overlopende passiva	2.165	1.902
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>10.637</b>	<b>9.501</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.106.059</b>	<b>1.133.261</b>

# Enkelvoudige winst- en verliesrekening

## Niet DAEB over 2023

Positieve bedragen zijn opbrengsten, Negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

	2023	2022
Huuropbrengsten	44.082	41.659
Opbrengsten servicecontracten	1.417	1.384
Lasten servicecontracten	-1.147	-2.120
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.933	-3.441
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.302	-8.565
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.715	-1.415
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>28.402</b>	<b>27.504</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.787	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.727	-347
Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2.060</b>	<b>-347</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	43.993	10.365
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-47	-80
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-23.826	-7.750
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>20.121</b>	<b>2.535</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.835	-5.001
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-68.308	-57.979
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-77.144</b>	<b>-62.980</b>
Opbrengst overige activiteiten	410	150
Kosten overige activiteiten	-1.202	-544
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-792</b>	<b>-394</b>

Positieve bedragen zijn opbrengsten, Negatieve bedragen zijn kosten

In duizenden euro's

	2023	2022
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.223</b>	<b>-778</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-739</b>	<b>-757</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	535	587
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.437	-10.449
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-9.902</b>	<b>-9.862</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-39.218</b>	<b>-45.080</b>
Belastingen	-791	889
Resultaat uit deelnemingen	2.616	5.461
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-37.393</b>	<b>-38.730</b>



# Enkelvoudig kasstroomoverzicht

## Niet DAEB over 2023

In duizenden euro's

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	43.692	41.551
Vergoedingen	1.957	1.843
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	930	15
Renteontvangsten	11	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>46.590</b>	<b>43.409</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-255	-167
Personeelsuitgaven	-4.191	-3.685
Onderhoudsuitgaven	-9.777	-7.876
Overige bedrijfsuitgaven	-6.068	-6.831
Betaalde interest	-10.437	-10.447
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-40	-23
Verhuurdersheffing	0	-18
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-220	-185
Vennootschapsbelasting	-2.909	-3.637
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-33.898</b>	<b>-32.870</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>12.692</b>	<b>10.539</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	42.635	7.358
Verkoopontvangsten interne verkopen	2.811	3.093
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden	4.166	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.332	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>50.945</b>	<b>10.451</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-9.948	-5.159
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	-3.761	-2.512
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-1.176	-10.753

In duizenden euro's

	2023	2022
Aankopen interne verkopen	-21.633	-13.189
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden	-240	-139
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden	0	0
Aankoop grond	-88	-589
Investeringen overig	-274	-119
Externe kosten bij verkoop	-702	-262
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-37.821</b>	<b>-32.723</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>13.124</b>	<b>-22.272</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	4.155	6.998
Ontvangsten overig	125	126
Uitgaven verbindingen	-4.103	-7.500
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>176</b>	<b>-375</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>13.300</b>	<b>-22.647</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw ongeborgde leningen	0	45.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen		
Aflossing ongeborgde leningen		
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>45.000</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>25.992</b>	<b>32.891</b>
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>	<b>17.832</b>	<b>-31.776</b>
	<b>43.825</b>	<b>1.116</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
01-jan	5.131	4.015
31-dec	48.955	5.131
<b>Afname (-) / Toename (+) geldmiddelen</b>	<b>43.824</b>	<b>1.116</b>

## 59 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige gebeurtenissen geweest na balansdatum.

Het bestuur heeft de jaarrekening opgesteld en de Raad van Commissarissen heeft deze goedgekeurd.

Amsterdam, 20 Juni 2024

### **Het bestuur**

Mw. drs. A.J.P.M. Wilbers  
*Bestuursvoorzitter*

Dhr. drs. B.A.J. Hendriks  
*Bestuurder*

### **Raad van Commissarissen**

Mw. drs. J.D.C. Geel  
*Voorzitter Raad van Commissarissen*

Mw. drs. M. F. van den Berg RA MRE

Mw. Ir. M.P.L. Govaert

Dhr. drs. F. Tabark

Dhr. drs. B. Douw

# Overige gegevens

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen  
van Stichting Stadgenoot

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Stadgenoot te Amsterdam gecontroleerd.

#### Wij controleerden

De jaarrekening bestaande uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

#### Ons oordeel

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 2023 en van het resultaat over 2023 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 Verordening

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 hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 133,3 miljoen. 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 € 5,9 miljoen 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 2023.

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 € 6,6 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,3 miljoen 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 Stichting Stadgenoot. 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 toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om 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 toezichthouders.

- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten 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 in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving**

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, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4.5 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 de gedragscode, klokkenluidersregeling en 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 frauderisico'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, 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.

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 of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

### **Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt**

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.

Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen en schattingsprocessen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".

### **Controlewerkzaamheden en waarnemingen**

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;
- controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

### **Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks**

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

## Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten – inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

### Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Stadgenoot bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie en overig vastgoed: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed ziet toe op:
  - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen.

Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

- transacties die toezien op overig vastgoed. Hierin onderkennen wij een frauderisico terzake het betalen van kick backs en/of het weglekken maatschappelijke gelden. Wij hebben betreffende verkopen in detail gecontroleerd, met specifieke aandacht voor marktconformiteit van de prijsvorming.

### Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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 gebaseerd op de full-versie**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 7.171 miljoen wat neerkomt op 94% van het balans-totaal 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 in 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 markthuurbelangrijke 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 markt-informatie 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 2023, 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 door middel van 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**

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen 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.

Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingprotocol 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 waarderingen 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 vastgoedwaarderingdeskundigen.



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. In de toelichting op 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 controle aanpak en observaties**

Wij hebben de 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 overeenkomt 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 2023 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 controle-werkzaamheden 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 gereede 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, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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 opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang 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 groepsonderdelen 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.

Utrecht, 20 Juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

drs. G.J. Verwoert 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: **Ontwerpwerk**  
Uitgave: **juni 2024**

Bestuursverslag en jaarrekening over het boekjaar lopend van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 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 33108874.

# Stadgenoot

Sarphatistraat 410  
1018 GW Amsterdam

Postbus 700  
1000 AS Amsterdam

[www.stadgenoot.nl](http://www.stadgenoot.nl)

020 - 511 80 00  
[info@stadgenoot.nl](mailto:info@stadgenoot.nl)

Juni 2024

Altijd in de buurt