

2010

Staedion
Jaarverslag
2010



Jaarverslag 2010

Stichting Staedion
Koningin Julianaplein 2
Postbus 40406
2504 LK Den Haag
Telefoon (070) 376 77 00
Fax (070) 376 77 10
E-mail info@staedion.nl
Website www.staedion.nl

Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Haaglanden
Handelsregister 27070802
Instellingsnummer MVR0M L1768
Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen (NRV) 15809
BTW-nummer 8086.35.293.B01

Inhoud

Voorwoord	4
1 Staedion	6
1.1 Bedrijfsstrategie	7
1.2 Portefeuillestrategie	8
1.3 Verkoopstrategie	9
1.4 Verslag van het bestuur	9
1.5 Verslag Raad van Commissarissen	12
1.6 Raad van Advies	17
2 Kwaliteit van wonen	18
2.1 Huisvesting	19
2.2 Onderhoud	20
2.3 Ontwikkeling woningbezit	23
2.4 Ontwikkeling woningbezit Escamp	24
2.5 Ontwikkeling woningbezit Centrum/Laak	25
2.6 Ontwikkeling woningbezit Loosduinen/Segbroek	26
2.7 Ontwikkeling woningbezit Scheveningen/Haagse Hout	26
3 Verhuurbeleid	28
3.1 Huisvesting en verhuringen	29
3.2 Huur	30
4 Leefbaarheid	34
4.1 Investeren in leefbaarheid	35
4.2 Leefbaarheidsprojecten Escamp	35
4.3 Leefbaarheidsprojecten Scheveningen/Haagse Hout	36
4.4 Leefbaarheidsprojecten Centrum/Laak	37
4.5 Leefbaarheidsprojecten Loosduinen/Segbroek	37
4.6 Wonen, zorg en welzijn	38
4.7 Veiligheid	39
5 Duurzaamheid	40
5.1 Duurzame ontwikkelingen	41
5.2 Innovatie	43
5.3 Voorlichting	43
6 Samenwerking en communicatie	44
6.1 Contact met de huurder	45
6.2 Contact met maatschappelijke samenwerkingspartners	46
7 Personeel en organisatie	48
7.1 Personeel en organisatie	49
7.2 Organisatieontwikkeling	50
7.3 Ondernemingsraad	50

8	Financiën	52
8.1	Jaarresultaat	53
8.2	Regelgeving voor de verslaglegging	56
8.3	Fiscale regelgeving	56
8.4	Financiële sturing	56
8.5	Financiële instrumenten	57
8.6	Samenwerkingsverbanden	58
8.7	Accountant	59
9	Verbindingen	60
9.1	Samenwerkingsverbanden	61
9.2	Activiteiten deelnemingen	62
10	Kengetallen	76
11	Jaarrekening	79

Voorwoord

Staedion hoort bij de stad

Een op de zeven woningen in Den Haag is van Staedion. We kunnen daarmee zeggen dat Staedion bij de stad hoort. We zijn er zelfs een wezenlijk onderdeel van. Staedion is ook op zijn sterkst in het stedelijk gebied, hier liggen uiteindelijk onze wortels. Die conclusie was in 2010 reden om onze sterke binding met de stad vast te leggen in een nieuwe bedrijfsstrategie.

Ook hebben we onze focus verschoven: van kwantiteit naar kwaliteit. Dat houdt in dat we de komende jaren zeker nog nieuwbouwwoningen zullen realiseren, maar daar ligt minder de nadruk op. We gaan ons vooral bezighouden met onderhoud en renovatie van ons bestaande bezit. Daarbij speelt duurzaamheid een belangrijke rol, want ook Staedion wil de uitstoot van CO₂ graag reduceren.

Staedion heeft over het boekjaar 2010 uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen een resultaat behaald van € -1,5 miljoen. Rekening houdend met de huidige marktomstandigheden en met de noodzakelijke afwaarderingen van onze grondposities, is dit een goed resultaat te noemen. Dit is vooral tot stand gekomen door te sturen op de beperking van de bedrijfslasten en verhoging van de opbrengsten. We plukken ook de eerste vruchten van de beperking van het sloopp programma en verhoging van het renovatieprogramma. De komende jaren zullen we trachten de opbrengstenkant verder te vergroten door ons verkoopprogramma iets te verruimen, waarbij tevens een gedifferentieerde portefeuille opbouw wordt nagestreefd. Opbrengsten uit verkoop en investeringen in vastgoed zullen verder in evenwicht worden gebracht, mede om de toenemende rentedruk een halt toe te roepen. Het groepsresultaat na belastingen over 2010 is uitgekomen op ruim € 56 miljoen positief, met name als gevolg van de waardemutaties in materiële vaste activa.

Staedion zet zich primair in om mensen te helpen aan goede en betaalbare woningen in leefbare wijken. Zo zijn bijvoorbeeld de uitgaven ten behoeve van de herstructurering fors toegenomen. Tegelijkertijd hebben we te maken met nieuwe (Europese) regelgeving, strenge eisen voor financiering, moeilijke marktomstandigheden, onzekerheden over de toekomst van de woningmarkt en een deels terugtrekkende gemeentelijke overheid. Dit alles stelt in toenemende mate eisen aan de organisatie. Geen gemakkelijke opgave. Toch mogen we stellen dat ondanks deze moeilijke condities, we veel van onze doelstellingen in 2010 hebben bereikt. Het jaarverslag geeft hiervan een indruk. In ons digitale jaaroverzicht op www.jaaroverzichtstaedion.nl kunt u een nog vollediger beeld zien van ons werk in de stad.

Willem Krzeszewski

algemeen directeur / bestuurder Staedion

1 Staedion

Mensen met een laag of middeninkomen, kwetsbare groepen, starters en senioren een passende woning aanbieden. Een woning in een schone en veilige leefomgeving, in een levendige stad. Een stad waar jong en oud, rijk en arm door elkaar heen wonen, werken en leven. Dat is waar Staedion voor staat. In 2010 werd de bedrijfsstrategie ‘2020 begint vandaag’ ontwikkeld. Ook werden de eerste stappen naar het verder realiseren van deze missie gezet.

1.1 Bedrijfsstrategie

Nieuwe bedrijfsstrategie

Staedion heeft in 2010 de bedrijfsstrategie aangepast. De kerntaak, het huisvesten van mensen die niet op de vrije woningmarkt terecht kunnen, staat daarin nog steeds voorop. De Bedrijfsstrategie ‘2020 begint vandaag - breng de stad samen met Staedion tot leven’ is ingedeeld in vier thema’s: levendige stad, duurzaamheid, van kwantiteit naar kwaliteit en meer met minder. Daarmee werkt Staedion de komende jaren aan tevreden klanten, gedifferentieerde wijken, een duurzaam woningbezit en de versterking van de wijk economie en leefomgeving. Staedion doet dat met een doelmatigere organisatie die in 2010 vorm heeft gekregen. Staedion staat daarmee dicht bij de klant (zie *Dichter bij de klant*). De doelstellingen worden in de nieuwe bedrijfsstrategie zoveel mogelijk concreet en daarmee meetbaar gemaakt.

Levendige stad

Staedion streeft naar een levendige stad (zie hoofdstuk 4). Dat houdt in dat de stad voor een brede groep mensen aantrekkelijk moet zijn. Door huurders de kans te bieden wooncarrière te maken in hun eigen wijk (te verhuizen naar een woning die voldoet aan de wensen van dat moment) wordt daar al deels aan voldaan. Maar ook vraagt een levendige stad om een nog beter voorzieningenniveau en een sterke wijk economie.

Duurzaamheid

Huurders laten wonen in een duurzame en betaalbare woning. Staedion probeert het energieverbruik van het woningbezit zoveel mogelijk terug te dringen (zie hoofdstuk 5). Daarmee wordt het milieu minder belast en worden de woonlasten op langere termijn, zeker met de sterke stijging van de energieprijzen de komende jaren, betaalbaar gehouden. Staedion investeert daarom in de verbetering van het bestaande bezit, in energiezuinige nieuwbouw en in duurzame energievoorzieningen als een aardwarmtecentrale. Staedion probeert ook het gedrag van de huurders te veranderen door op verschillende manieren informatie te geven over energiebesparing.

Van kwantiteit naar kwaliteit

De woningmarkt heeft nog steeds last van de gevolgen van de economische crisis. Dat vraagt om een andere aanpak: Staedion gaat zich meer richten op de bestaande woningen. Dat houdt in binnenstedelijk verder ontwikkelen en volop renoveren en onderhoud plegen, zodat alle woningen van een goede kwaliteit zijn (zie hoofdstuk 2). Een goede woning kent geen achterstallig onderhoud, heeft een nette uitstraling en voelt veilig en comfortabel aan. Het aantal nieuw te bouwen woningen heeft Staedion verlaagd van 1.000 naar 500 per jaar. Zo kan er meer aandacht worden besteed aan het bestaande bezit, maar ook was meer nieuwbouw voor Staedion simpelweg niet meer betaalbaar.

Missie

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning. Staedion wil mensen met een laag of middeninkomen, kwetsbare groepen, starters en senioren die goed onderhouden woning in een plezierige en veilige woonomgeving bieden. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn en de woonlasten zo laag mogelijk, in het bijzonder voor de laagste inkomensgroepen.

Visie

Staedion ziet zichzelf als een ondernemer met een maatschappelijke taak. Staedion is er voor de samenleving en niet andersom. Maar Staedion kan het niet alleen. Een groot netwerk van maatschappelijke partners én constructief met elkaar samenwerken aan een levendige stad zijn van groot belang. Alleen door met andere partijen, onder wie de bewoners zelf, samen te werken, kan iedereen een goede, betaalbare en duurzame woning in een plezierige en veilige woonomgeving worden geboden.

Meer met minder

Staedion wil tegen zo laag mogelijke kosten zoveel mogelijk doen. Het is dan ook de bedoeling dat er de komende jaren niet meer wordt uitgegeven dan er binnenkomt. Het aantal fulltime dienstverbanden binnen de organisatie wordt in 2011 teruggebracht naar 420. Daarnaast gaat Staedion nog meer samenwerken met diverse partijen als de gemeente, maatschappelijke organisaties en andere corporaties (stakeholders). Op die manier kan er nog efficiënter worden gewerkt, tegen nog minder kosten (zie hoofdstuk 6).

Dichter bij de klant

Staedion is vanaf 1 januari 2010 gebiedsgericht gaan werken vanuit vier vestigingen in Den Haag: Centrum/Laak, Loosduinen/Segbroek, Escamp en Scheveningen/Haagse Hout. De vestigingen werken met een of meerdere gebiedsteams. Staedion komt met die nieuwe strategie dichterbij de huurders en de netwerkorganisaties in de wijken te staan. Huurders en netwerkpartners weten de corporatie makkelijker en sneller te vinden. Vaste contactpersonen maken het overleg efficiënter (zie hoofdstuk 7).

Staedion in het kort

Een op de zeven woningen in Den Haag is van Staedion. De corporatie is ontstaan op 23 december 1999 uit een fusie van de Protestantse Christelijke Woningbouwvereniging De Goede Woning, de Algemene Woningbouwvereniging en de Christelijke Woningbouwvereniging Patrimonium 's-Gravenhage. Als woningcorporatie met ruim 32.000 woningen in Den Haag en omgeving verhuurt Staedion betaalbare woningen. Staedion investeert niet alleen in huur-, koopwoningen en bedrijfs-onroerendgoed, maar ook in duurzaamheid, leefbaarheid, wijk economie en voorzieningen.

1.2 Portefeuillestrategie

Gebiedsstrategieën

De portefeuillestrategie van Staedion is in 2010 verder vertaald naar zes gebiedsstrategieën. Hierbij zijn de wensen op gebiedsniveau en vanuit het beheerproces in kaart gebracht. De eerste gebiedsstrategie was die voor Den Haag Zuidwest. De gebiedsstrategieën voor Transvaal, Laak, Stationsbuurt/ Schilderswijk/Oude Centrum, Haagse Hout/ Mariahoeve en Segbroek zijn in 2010 afgerond en financieel doorgerekend.

In de gebiedsstrategieën zijn alle complexen voorzien van een strategielabel. De keus is 'doorexploreren', 'groot onderhoud', 'renoveren', 'verkoop' of 'sloop/nieuwbouw'. Bij het toekennen van de strategielabels aan de complexen is onder meer gekeken naar de toekomstbestendigheid van het bezit en de toegevoegde waarde voor de portefeuille. Daartoe zijn factoren als de staat van onderhoud en de energiezuinigheid van de woningen beoordeeld.

Met het opzetten van de gebiedsstrategieën is het mogelijk om investeringsbeslissingen duidelijk af te wegen. Ook kunnen ad hoc-besluiten worden voorkomen, worden financiële risico's beter beheerst en kan Staedion een duidelijke positie innemen tegenover andere partijen. In de loop van 2011 worden ook voor Scheveningen, Loosduinen en Kortenbos gebiedsstrategieën opgesteld.

Integrale sturing op vastgoedportefeuille

Om integraal op alle projecten van Staedion te kunnen sturen zijn in 2010 verschillende acties in gang gezet. Met conditiemetingen wordt de technische staat van alle complexen zowel extern als intern beoordeeld en wordt inzichtelijk gemaakt wat het gaat kosten om alle woningen op een basiskwaliteitsniveau te krijgen. Daarnaast is een begin gemaakt met de Meerjaren Onderhoudsraming (MJOR) die medio 2011 gereed moet zijn. Met de MJOR wordt duidelijk wat de komende tien jaar de kosten zijn van de renovatie-, sloop- en nieuwbouwprojecten in de verschillende gebiedsstrategieën. Met de conditiemetingen en de MJOR worden de projecten- en exploitatieportefeuille op elkaar afgestemd. Staedion gaat ervan uit dat er in de loop van de tijd wel moet worden bijgestuurd door ontwikkelingen in de markt en binnen de politiek.

1.3 Verkoopstrategie

Verkoop complexen

Staedion heeft in 2010 een nieuwe lijst vastgesteld van complexen die worden verkocht. In totaal gaat het om 65 complexen, met circa 4.500 woningen. De aanleiding voor de verkoop is meerledig. Enerzijds wil Staedion hiermee de verdere vorming van segregatie in een aantal Haagse wijken tegengaan door koopkrachtige huishoudens de wijken binnen te halen. Anderzijds is het noodzakelijk om financiële middelen te genereren om de ambities, waaronder de krachtwijken en de herstructureringsopgave in de stad, ook daadwerkelijk te kunnen blijven realiseren.

Per 1 januari 2011 zijn corporaties ook verplicht negentig procent van de vrijkomende sociale woningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen lager dan € 33.614 (Europanorm). De lage middeninkomens kunnen daardoor niet meer terecht in de sociale sector. Het merendeel van de woningen die Staedion wil verkopen, is uitermate geschikt en bereikbaar voor de lage middeninkomens. Door de verkoop van bezit in eenzijdige buurten met veel sociale huurwoningen kan tevens meer evenwicht in de eigendomsstructuur worden gebracht en een gevarieerdere afspiegeling van de bevolking in één wijk worden gerealiseerd. Hierdoor krijgen starters en lage middeninkomens meer kansen en keuzevrijheid op de woningmarkt. Als bijkomend voordeel wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd en wordt het scheefwonen gereduceerd.

Voordat de woningen kunnen worden verkocht, moeten de complexen in appartementsrechten worden gesplitst. Met de gemeente Den Haag worden, tevens als onderdeel van de prestatieafspraken, gesprekken gevoerd om in 2011 voor de aangewezen complexen splitsingsvergunningen te krijgen.

Situatie Haagse koopwoningmarkt

De economische crisis heeft de oorspronkelijk goede uitgangspositie van de markt in de regio Haaglanden helaas behoorlijk verslechterd. Er worden momenteel in de regio minder bestaande woningen verkocht en ook de vraag naar nieuwbouwwoningen is afgenomen. Hierdoor worden nieuwe woningbouwprojecten uitgesteld en zijn de prognoses voor de komende jaren fors naar beneden bijgesteld. Door het gebrek aan doorstroming neemt het aanbod van woningen en de gemiddelde verkooptijd van koopwoningen fors toe, wat de vraag naar woningen niet stimuleert.

1.4 Verslag van het bestuur

Financiële druk

2010 was het jaar van de verkiezingen, de langdurige coalitievorming en de onzekerheid over het wel of niet hervormen van de woningmarkt. Een integrale aanpak van de woningmarkt is vooralsnog achterwege gebleven, maar wel zijn er maatregelen aangekondigd die van invloed zijn op de bedrijfsvoering van Staedion. Zo moeten corporaties per 1 januari 2012 het bezit verdeeld hebben in Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB. Sommige projecten kunnen daardoor niet meer via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) worden gefinancierd.

Op langere termijn wordt de financiële druk op de sector waarschijnlijk verder vergroot doordat woningcorporaties een bijdrage moeten leveren aan de huurtoeslag voor mensen met een laag inkomen. In 2011 wordt meer bekend over de nieuwe Woningwet en kan de balans voor de komende jaren definitief worden opgemaakt. Want dan wordt duidelijk wat het volkshuisvestelijk beleid voor de komende jaren zal zijn.

Europanorm

Staedion heeft in 2010 ook te maken gekregen met de voorbereidingen van de invoering van de Europeanorm die op 1 januari 2011 in werking is getreden. De Europese regelgeving verplicht om negentig procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614,-. Veel corporaties vrezen dat door het instellen van de norm huishoudens met een middeninkomen moeilijker een woning kunnen krijgen. Ook denken ze dat er een eind komt aan de diversiteit in de wijken. Staedion moet in 2011 aan de genoemde norm van negentig procent voldoen.

Bedrijfsvoering

Op het gebied van bedrijfsvoering is in 2010 wederom een verbetering gemaakt. Plannen en rapportages zijn sneller beschikbaar, de managementinformatie is verbeterd en de gestelde doelen uit de bedrijfsstrategie zijn verankerd in de managementcontracten met de directie. Zo kan er sneller worden bijgestuurd.

Overige onderwerpen 2010

Het bestuur heeft zich in 2010 verder nog over de volgende belangrijke onderwerpen gebogen:

- Het huurbeleid en huurverhoging 2010
- De voortgang van de businesscases in de krachtwijken van Den Haag
- De begroting 2011
- De meerjarenraming 2012-2021
- Het jaarverslag 2009
- Duurzaamheid en energiebeleid
- Projectontwikkeling
- Heroriëntatie Ontwikkeling
- Heroriëntatie Marketing en Verkoop
- VVE en BOG
- Integriteit en cultuur

Good governance

Essentiële voorwaarden voor het vertrouwen in het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) zijn goed ondernemerschap en een goed toezicht hierop. Voor het bestuur betekent dat onder meer integer en transparant handelen en voor de RvC verantwoording afleggen over het uitgeoefende toezicht. Dat is in het kort gezegd waarop goede 'corporate governance' rust en waarop Staedion probeert toe te zien.

Een belangrijk onderdeel van dat 'good governance' is integriteit. Naast een regelmatige update van de gedragscode en reglementen vraagt integriteit om een planmatige aanpak. Voor Staedion betekent dit: knelpunten in kaart brengen, doelstellingen bepalen, maatregelen treffen en afspraken maken. De in 2009 uitgevoerde nulmeting van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het integriteitonderzoek dat in 2010 door een onafhankelijk adviesbureau werd uitgevoerd, dienen daarbij als basis. De resultaten van het integriteitonderzoek zijn in 2010 binnen Staedion breed besproken en gelden als beleidskader. De verbeterpunten worden in 2011 verder geïmplementeerd. Zo worden onder meer een aantal processen en procedures en de Klokkeluidersregeling geactualiseerd. De door de accountant geadviseerde maatregelen op het gebied van preventie worden opgevolgd.

Ook in de algemene voorwaarden en de modellen die Staedion hanteert richting leveranciers en partners, is sinds 2010 het onderwerp integriteit opgenomen. Op www.staedion.nl zijn onder meer de Gedragscode, de Klokkeluidersregeling en het Bestuurs- en directiestatuut terug te vinden. Hierin zijn de regels met betrekking tot integriteit (intern en extern) opgenomen.

Risicomanagement

De dynamiek in de corporatiebranche is groot. Externe ontwikkelingen als de economische crisis, het Europa-dossier, de fiscalisering en de mogelijke effecten van het nieuwe kabinetsbeleid vormen risico's voor de financiële positie van Staedion. In 2010 werd daarom extra aandacht geschonken aan een aantal specifieke thema's gericht op de beheersing van de risico's: het verminderen van de risico's in het kader van projectontwikkeling, het reduceren van het totale kostenniveau van de organisatie, het maximaliseren van de opbrengsten, het verbeteren van de

informatievoorziening (sturingsinformatie), het beheersen en terugdringen van de treasuryrisico's, het inperken van frauderisico's en het transparant in kaart brengen van de grondposities van Staedion door een extern bureau.

Controlesystemen

Staedion kent diverse risicobeheersings- en controlesystemen om de afbreukrisico's op het behalen van de bedrijfsdoelstellingen te reduceren en om de transparantie binnen de organisatie te bevorderen. Staedion vindt het belangrijk dat medewerkers een veilige werkomgeving hebben en dat klachten van klanten professioneel, integer en onafhankelijk worden afgehandeld.

Een beknopte opsomming van alle controlesystemen:

- Staedion kent twee interne vertrouwenspersonen en één externe vertrouwenspersoon.
- Een reglement inzake het voorkomen en bestrijden van ongewenste omgangsvormen.
- Een klokkenluidersregeling.
- Een gedragscode.
- In 2010 is een onafhankelijke klachtencommissie geformeerd voor klachten van klanten (huurders en kopers). De commissie bestaat onder andere uit twee externe juristen en een secretaris van Staedion.
- Een vigerend visitatierapport (visitatie uitgevoerd door Ecorys)
- Actuele statuten en reglementen in het kader van bestuur en directie voering, de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC (inclusief de verantwoordelijkheden voor de audit- investerings- en remuneratiecommissie)
- Een separaat procuratiestelsel in het kader van opdrachtverstrekking en betalingsverkeer
- Een financieel statuut in het kader van investeringenafwegingen en treasuryactiviteiten.

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2010 geen transacties afgesloten met tegenstrijdige belangen tussen het bestuur en de organisatie.

Verantwoordelijkheden bestuur

Het bestuur van Staedion is onder meer verantwoordelijk voor:

- De realisatie van de doelstellingen van Staedion
- De strategie en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling
- Het bepalen van de uitgangspunten voor de organisatiestructuur
- De naleving van wet- en regelgeving
- De naleving van de interne regeling
- Een adequaat en effectief intern risicobeheersing- en controlesysteem

Samenstelling directieraad

De directieraad van Staedion wordt per 31 december 2010 gevormd door:

- Willem (W.M.K.) Krzeszewski, bestuurder, algemeen directeur en voorzitter directie
- Arie (A.G.) Brussaard, directeur Financiën & Automatisering
- Ed (E.P.S.) Hagen, vestigingsdirecteur Centrum/Laak
- Jaap (J.) Uithof, directeur Ontwikkeling
- Carole (C.) Vermolen, directeur Strategie & Vastgoed

Nevenfuncties bestuurder

Het bestuur van Staedion is sinds 1 juli 2008 in handen van Willem Krzeszewski. Hij bekleedt daarnaast de volgende nevenfuncties:

- Commissaris bij Bernardus Wonen in Oudenbosch (Noord-Brabant)
- Lid Raad van Toezicht Ontwikkelingsmaatschappij Den Haag
- Lid Raad van Toezicht Nederlandse Raad van Winkelcentra (NRW)
- Lid Algemeen Bestuur van Vereniging Deltametropool
- Bestuurslid Housing+

Verklaring van het bestuur

Het bestuur is van mening dat in de verslagperiode alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Dat betekent ook dat de sponsoractiviteiten, die van zeer beperkt materieel belang zijn, passen binnen de regelgeving voor de toegelaten instelling zoals is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en zoals is vermeld in MG 2006-04 en in totaal niet meer bedragen dan € 181.000,-. Daarnaast verklaart het bestuur dat het door middel van haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting', zoals omschreven in artikel 11 van BBSH van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).

Den Haag, 24 mei 2011

Drs. Ing. W.M.K. Krzeszewski (algemeen directeur/bestuurder)

1.5 Verslag Raad van Commissarissen

Intern toezicht

De Raad van Commissarissen heeft in 2010 intern toezicht gehouden op Staedion en de verbintenissen die er zijn met andere partijen als projectontwikkelaars en ontwikkelende aannemers. De beoordeling van het functioneren van Staedion gebeurde, zoals in voorgaande jaren, binnen een vastgesteld toezichtkader. Dat kader wordt onder meer gevormd door het BBSH, de statuten van de stichting, de Nederlandse Corporate Governance Code en de Governancecode Woningcorporaties, het RvC-reglement, afspraken die voortvloeien uit de bijeenkomsten met de maatschappelijke samenwerkingspartners en uit prestatieafspraken met gemeenten en het Stadsgewest Haaglanden, het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie, de bedrijfsstrategie, het bedrijfsjaarplan en de jaarbegroting van 2010 en de meerjarenbegroting 2011-2020. Het totale toezichtkader is door de RvC op hoofdlijnen gebruikt bij de beoordeling van de voorstellen en besluiten van de algemeen directeur/bestuurder. De periodieke verantwoording heeft in 2010 in kwartaalrapportages plaatsgehad. Verder werd de RvC in 2010 uitgebreid met een zesde commissaris.

De RvC ondersteunt de keuzes die door de bestuurder in 2010 zijn gemaakt om de beheerskosten te reduceren en de opbrengsten te optimaliseren. De tijdelijke regeling 'Diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' die op 1 januari 2011 is ingegaan, is van invloed op de investeringsstrategie voor de toekomst en is daarmee een groot thema voor 2011. De RvC dankt alle medewerkers voor hun betrokkenheid en inzet in 2010. Hieronder bespreekt de RvC het verslagjaar verder.

Besproken onderwerpen

De RvC heeft in 2010 aandacht besteed aan verschillende onderwerpen op het gebied van volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Tijdens de vergaderingen zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- Gebiedsvisie Den Haag Zuidwest
- Strategische visie
- Resultaten in het kader van het BBSH
- Begroting 2011 en Meerjarenraming 2012-2021
- Integriteit en governance
- De waarderingsgrondslagen voor de jaarrekening
- Controleplan jaarrekening 2010
- De CFV-continuïteitsbeoordeling 2010: A-oordeel
- De jaarrekening 2009, de managementletter en het accountantsverslag
- De organisatieontwikkeling
- Bezoldigingsbeleid bestuurder
- Bedrijfsstrategie Staedion 2010-2020
- Treasuryjaarplan 2010
- Realisatie volkshuisvestelijke opgave
- Evaluatie accountant
- Opting-out
- Evaluatie eigen functioneren RvC
- Aanstellen zesde commissaris RvC
- De Klachtencommissie
- Financiering en procuratiestelsel
- Heroriëntatie Ontwikkeling
- Beheersmaatregelen Ontwikkeling
- Ontwikkelbesluit Transvaal 4A
- Adviezen en verslagen van de audit-, investerings- en remuneratiecommissie
- Klanttevredenheidsonderzoek 2009
- Liquiditeiten
- De status van de belangrijkste businesscases voor de krachtwijken in Den Haag

Goedkeuring

In overeenstemming met de statuten zijn in 2010 door de algemeen directeur/bestuurder de volgende stukken aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd:

- De begroting 2010
- De meerjarenbegroting
- Het treasuryjaarplan 2010
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2009

Het bestuur heeft de jaarrekening en het jaarverslag over 2010 opgesteld in overeenstemming met artikel 41 van de statuten van de stichting Staedion. In overeenstemming met artikel 26 van het BBSH is aan accountantsbureau KPMG opdracht verleend de jaarrekening en het jaarverslag te controleren.

Afwijking van governancecodes

In de arbeidsovereenkomst met de bestuurder is geen regeling voor onvrijwillig ontslag opgenomen. De RvC acht het niet passend een regeling hieromtrent overeen te komen zonder dat de omstandigheden bekend zijn die aanleiding geven tot het ontslag. Daarmee wordt afgeweken van de Nederlandse Corporate Governance Code. Staedion hanteert een maximale zittingstermijn van acht jaar voor leden van de RvC. Op dit punt wijkt Staedion af van de Governancecode Woningcorporaties die een termijn van twaalf jaar toelaat. Daarnaast voorziet de arbeidsovereenkomst van de algemeen directeur/ bestuurder niet in een benoemingstermijn van vier jaar. De RvC houdt zich aan de met de bestuurder gemaakte afspraken.

Investeringscommissie

De RvC heeft in mei 2010, in het kader van efficiënter en effectiever toezicht op het investeringsprogramma van Ontwikkeling, een Investeringscommissie opgericht. Deze commissie behandelt de vastgoed(des)investeringen, voorheen gebeurde dat door de auditcommissie. De Investeringscommissie adviseert de RvC onder andere over:

- (Des)investeringen in registergoederen welke een bedrag van één miljoen euro te boven gaan
- Het verrichten van rechtshandelingen, voor zover deze een tegenprestatie of een belang hebben boven een bedrag van tien miljoen euro
- De kwartaalrapportages van projectontwikkeling
- Het risicomanagementsysteem rond projectontwikkeling

De investeringscommissie heeft in 2010 driemaal vergaderd. De belangrijkste onderwerpen waren:

- De kwartaalrapportages van de afdeling Ontwikkeling
- De portefeuille-, ontwikkel-, aan- en verkoopstrategie
- Het ontwikkelbesluit Transvaal, fase 4A.
- De Haagse Woonvisie
- De prestatieafspraken
- Het kwantificeren van de risico's in de ontwikkelportefeuille

Auditcommissie

De auditcommissie bespreekt de belangrijkste financiële stukken en ontwikkelingen en adviseert de RvC.

Tot het taakgebied van de auditcommissie behoren:

- De werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder de naleving van de relevante wet- en regelgeving en de werking van de gedragscode
- De financiële informatieverzorging waaronder in ieder geval en niet-limitatief opgesomd wordt verstaan: de keuze van accountingprincipes, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, inzicht in 'schattingposten' in de jaarrekening, prognoses en werk van de externe accountant
- De managementletter 2009 en het accountantsverslag bij de jaarrekening 2009
- De kwartaalcijfers, begroting, jaarrekening, managementletters en overige rapportages
- De naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant
- De onafhankelijkheid en deskundigheid van de externe accountant
- De financiering en taxplanning van Staedion en haar verbindingen
- De wijze waarop verbindingen worden beheerd
- De toepassingen van de informatie- en communicatietechnologie

De auditcommissie heeft in 2010 zesmaal vergaderd. De belangrijkste onderwerpen waren:

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2009
- De managementletter van KPMG 2009
- Het treasuryjaarplan 2010
- De kwartaalrapportages
- Het continuïteitsoordeel 2010 van het CFV
- Het controleplan jaarrekening 2010
- De beheersing van frauderisico's
- De liquiditeitsplanning
- De begroting 2011
- De meerjarenraming 2012-2021

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft als aandachtsgebieden de selectie en benoeming en de beloning van de RvC en het bestuur. De belangrijkste onderwerpen die de remuneratiecommissie heeft behandeld waren:

- Het nieuwe managementcontract 2010 tussen de RvC en de bestuurder
- Het functioneren en beoordelen van de bestuurder op basis van de evaluatie van het managementcontract 2009
- De voordracht van een nieuw lid voor de RvC

De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC zijn geplaatst op www.staedion.nl.

Integriteit

Een onafhankelijk adviesbureau heeft in 2010 het integriteitbeleid van Staedion onderzocht. De RvC heeft bij het bestuur aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden over de acties die daarop volgen.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van de stichting. Er zijn geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Staedion of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Staedion. Geen van de commissarissen verleent andere diensten aan Staedion dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Staedion, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat.

Zelfevaluatie

De RvC is in 2010 één keer, zonder aanwezigheid van de bestuurder, bijeengekomen voor een zelfevaluatie.

Leningen of garanties

Staedion heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan werknemers, het bestuur of leden van de RvC. Dit beleid is in 2010 gevolgd.

Tegenstrijdige belangen

In 2010 is geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of de bestuurder betrokken waren.

Onafhankelijke accountant

In overeenstemming met de statuten is de accountant benoemd door de RvC. Staedion maakt geen gebruik van de accountant, het kantoor, dan wel de daaraan gelieerde dienstverleners voor advisering.

Toelichting accountant

KPMG heeft in de vergadering van de RvC op 28 mei 2010 een toelichting gegeven op het accountantsverslag en de afgegeven accountantsverklaring behorend bij de jaarrekening en het jaarverslag 2009. In overeenstemming met de controlestandaard ISA 240 ('De verantwoordelijkheid van de accountant voor het onderkennen van het risico van fraude') heeft KPMG met de auditcommissie op 7 oktober 2010 het controleplan jaarrekening 2010 en beheersing frauderisico's besproken. In dit overleg heeft KPMG haar visie gegeven op de frauderisico's binnen Staedion en de wijze waarop de beheersing en het matigen van die risico's binnen Staedion is geborgd. De beoordeling van de beheersing van de frauderisico's is een standaardonderdeel van de controle van de jaarrekening. De controlestandaard geeft aan dat de verantwoordelijkheid voor het voorkomen en ontdekken van fraude primair ligt bij de RvC, bestuur en directie.

Functioneren van accountant

Het functioneren van de accountant is in 2010 door de RvC geëvalueerd. De RvC is zeer te spreken over de wijze waarop de accountant de RvC in het accountantsverslag over de bevindingen op de controle van de jaarrekening en het jaarverslag heeft geïnformeerd. De adviezen vanuit de managementletter 2010 worden opgevolgd in een verbeterplan voor 2011.

Relatie met Raad van Advies

Een afvaardiging van de RvC heeft alle officiële vergaderingen van de Raad van Advies in 2010 bijgewoond. De RvC is van mening dat alle grote ontwikkelingen binnen en buiten Staedion worden gedeeld met de Raad van Advies.

Relatie met OR

Een afvaardiging van de RvC en de OR zijn in november 2010 bij elkaar gekomen voor een uitgebreide kennismaking

in verband met een aantal nieuwe OR-leden. In dit gesprek is tevens het visiedocument OR besproken. Daarnaast is afgesproken om in 2011 eenmaal per half jaar bij elkaar te komen voor overleg.

Verantwoording verbintenissen

Staedion heeft een groot aantal verbintenissen die zijn aangegaan om de risico's te beheersen of bij projectontwikkeling het fiscale gedeelte te optimaliseren. In de verbintenissen zijn onder meer de zogenoemde 'commerciële activiteiten' opgenomen, als het bouwen van koopwoningen en dure huurwoningen en onder meer de exploitatie van een aantal serviceflats. De verantwoording vindt op projectniveau plaats binnen de separate kwartaalrapportages van Ontwikkeling en op totaalniveau binnen de kwartaalrapportages en de geconsolideerde jaarrekening.

Wijziging in samenstelling RvC

In 2010 is besloten de RvC uit te breiden met een zesde commissaris. De RvC heeft bij de selectiecriteria nadrukkelijk aangegeven dat de nieuwe commissaris financieel deskundig moet zijn. Op basis van deze profielschets en op voordracht van de remuneratiecommissie is P. Roozenboom per 1 mei 2010 benoemd als nieuw lid. G. Beijer is herbenoemd voor een periode van vier jaar. J. Houben is in mei gekozen tot voorzitter van de nieuwe Investeringscommissie. P. Roozenboom en A. van der Wal zijn aangewezen als lid van de Investeringscommissie. Twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurders: R. Scheerder en A. van der Wal.

Samenstelling RvC

De RvC bestond op 31 december 2010 uit de volgende leden:

Dhr. mr. drs. B.J. Bruins (1963)	Voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie (toegeleden in 2007) Lid Raad van Bestuur Connexion Holding N.V. (hoofd functie) Lid RvC Winkelpanden Den Haag B.V. <i>Einde lopende benoeming 2011, uittredend uiterlijk 1 juli 2015</i>
Dhr. ir. G.A. Beijer (1950)	Lid auditcommissie en remuneratiecommissie (toegeleden in 2006) Associé Boer & Croon (hoofd functie) Lid RvC Corio Penningmeester International Federation for Housing and Planning en enkele andere kleinere bestuurlijke functies. <i>Einde lopende benoeming 2014, uittredend uiterlijk 1 juli 2014</i>
Dhr. mr. drs. J.F.Ph. Houben (1958)	Voorzitter investeringscommissie (toegeleden in 2008) Directeur Houben & Partners B.V. (hoofd functie) <i>Einde lopende benoeming 2012, uittredend uiterlijk 1 juli 2016</i>
Dhr. drs. P. Roozenboom (1971)	Lid auditcommissie en investeringscommissie (toegeleden in 2010) Chief Executive Officer van Uni-Invest Holding BV (hoofd functie) <i>Einde lopende benoeming 2014, uittredend uiterlijk 1 juli 2018</i>
Dhr. drs. R.L.J.M. Scheerder (1945)	Voorzitter auditcommissie (toegeleden in 2003) Bestuurder in de gezondheidszorg Lid RvC SWY Ypenburg Lid RvC Winkelpanden Den Haag BV <i>Einde lopende benoeming 2011, uittredend uiterlijk 1 juli 2011</i>
Mw. mr. drs. A.T. van der Wal (1964)	Lid investeringscommissie (toegeleden in 2008) Directeur Onderwijs en Onderzoek Hogeschool InHolland (a.i.) (hoofd functie) <i>Einde lopende benoeming 2012, uittredend uiterlijk 1 juli 2016</i>

Honorering bestuurder en RVC

De honorering van de bestuurder, sinds 1 juli 2008 de heer Krzeszewski, is conform de afgesloten arbeidsovereenkomst en op basis van de Adviesregeling Izeboud als volgt opgebouwd:

- een vast basissalaris dat eens per jaar wordt herzien;
- beloningen als een leaseauto en representatievergoeding;
- een variabele beloning van 0 t/m 10% over het basisjaarsalaris (afhankelijk van de verrichte prestaties en behaalde resultaten).

De vergoeding voor de leden van de RvC is, zoals vermeld in het reglement, niet afhankelijk van de resultaten van Staedion. Bij de berekening van de vergoeding wordt wel rekening gehouden met wat maatschappelijk gangbaar is.

Vergoeding W.M.K. Krzeszewski

• Periodiek fiscaal loon - vaste component	€ 179.500,-
• Variabele beloning (belast en onbelast)	€ 12.788,-
• Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever)	€ 44.470,-
• Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	-
• Totaal	€ 236.758,-
• Verstrekte leningen / voorschotten / garanties	-

De vergoeding voor de leden van de RvC

Vergoeding G.A. Beijer:

• Brutovergoeding	€ 14.400,-
• Onkostenvergoeding	€ 1.200,-
• Totaal	€ 15.600,-

Vergoeding B.J. Bruins:

• Brutovergoeding	€ 18.100,-
• Onkostenvergoeding	€ 1.200,-
• Totaal	€ 19.300,-

Vergoeding J.F.Ph. Houben:

• Brutovergoeding	€ 12.983,-
• Onkostenvergoeding	€ 1.200,-
• Totaal	€ 14.183,-

Vergoeding P. Roozenboom:

• Brutovergoeding	€ 9.517,-
• Onkostenvergoeding	€ 800,-
• Totaal	€ 10.317,-

Vergoeding R.L.J.M. Scheerder:

• Brutovergoeding	€ 13.400,-
• Onkostenvergoeding	€ 1.200,-
• Totaal	€ 14.600,-

Vergoeding A.T. van der Wal:

• Brutovergoeding	€ 12.983,-
• Onkostenvergoeding	€ 1.200,-
• Totaal	€ 14.183,-

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in overeenstemming met artikel 22 van de statuten van de stichting Staedion gedurende het jaar 2010 toezicht gehouden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting.

Overeenkomstig het bepaalde in de statuten heeft de RvC de jaarrekening laten controleren door KPMG. Zij heeft kennisgenomen van het jaarverslag en van de accountantsverklaring en kan zich met deze stukken verenigen.

Den Haag, 24 mei 2011

De heer ir. G.A. Beijer

De heer mr. drs. B.J. Bruins

De heer mr. drs. J.F.Ph. Houben

De heer drs. P. Roozenboom

De heer drs. R.L.J.M. Scheerder

Mevrouw mr. drs. A.T. van der Wal

1.6 Raad van Advies

Doelstelling Raad van Advies

De Raad van Advies - opgericht nadat Staedion in november 2009 een stichting is geworden - bestaat voor minstens de helft uit huurders. De Raad van Advies vormt daarmee een afspiegeling van de mensen die in het gebied wonen waarin Staedion opereert. De Raad van Advies adviseert het bestuur over het realiseren van de doelstelling en het beleid, de uitwerking van het volkshuisvestelijk beleid in concrete doelstellingen en toetst het gevoerde beleid aan belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen.

Activiteiten

De Raad van Advies kwam in 2010 vier keer bij elkaar. De bijeenkomsten werden bijgewoond door het bestuur en een afvaardiging van de RvC. Er werd besloten over het reglement 'Benoeming Raad van Advies' en de profielschets van de Raad van Advies. Daarnaast werd er gesproken over onder meer de stand van zaken rond de organisatieontwikkeling, de nieuwe bedrijfsstrategie, de leefbaarheid in de wijken, scheidwonen, de financiële positie van Staedion, het bedrijfsjaarplan en het milieu- en energiebeleid. De Raad van Advies heeft aangegeven de samenwerking met het bestuur en de RvC als 'zeer constructief' te ervaren. In 2010 heeft de Raad van Advies € 27.500,- bijgedragen aan onder andere het vernieuwen van het snoezelbad van Stichting Ipse de Bruggen (gehandicaptenzorg) in Nootdorp.

Samenstelling Raad van Advies

De Raad van Advies wordt per 31 december 2010 gevormd door:

- De heer E. Behm
- De heer L.A. Callender
- De heer A. van der Hauw
- De heer H.R. Janssen
- Mevrouw J.M. Korff de Gidts-Schilperoort
- Mevrouw C.J.A. van Straalen (voorzitter)
- De heer J. Veltman

2

Kwaliteit van wonen

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning. Staedion wil mensen met een laag of middeninkomen, kwetsbare groepen, starters en senioren die goed onderhouden woning in een plezierige en veilige woonomgeving bieden. Met de nieuwe bedrijfsstrategie die in 2010 werd ontwikkeld, heeft Staedion gekozen voor minder nieuwbouw, voor meer binnenstedelijk ontwikkelen en voor volop renoveren en onderhoud plegen. Daarmee moet de kwaliteit van wonen verder worden verbeterd.

2.1 Huisvesting

Huisvesting BBSH-doelgroep

De kerntaak van Staedion is het huisvesten van de BBSH-doelgroep: huishoudens met een maximaal jaarinkomen van € 29.125,- (meerpersoonshuishouden onder 65 jaar). In 2010 werd 79 procent van de vrijgekomen bestaande sociale voorraad van Staedion aan deze doelgroep verhuurd. De slaagkans van de BBSH-doelgroep bleef gelijk aan die van de lage middeninkomens. Staedion voldoet daarmee aan de Regionale Prestatieafspraken die het Stads- en Gemeentegewest Haaglanden en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) maakten. Hierin staat dat per gemeente jaarlijks minimaal 70 procent van de vrijgekomen voorraad aan de BBSH-doelgroep wordt verhuurd. De drie afspraken over het toewijzen van sociale nieuwbouw zijn helaas niet gehaald:

- Afspraak 1: Nieuwbouw met een huur onder de vrije sectorgrens wordt voor 85 procent verhuurd aan huurders met een inkomen tot en met de middeninkomens. Staedion kwam uit op tachtig procent.
- Afspraak 2: Daarbij moet dertig procent aan de doelgroep worden toegewezen. Staedion wees 27 procent toe.
- Afspraak 3: Nieuwbouw met een huur onder de aftoppingsgrens wordt voor negentig procent aan de BBSH-groep verhuurd. Staedion kwam uit op 61 procent.

De Europeanorm die op 1 januari 2011 in werking is getreden vraagt om 90 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614,-. Staedion verwacht in 2011 aan die Europese regelgeving te kunnen voldoen.

Prestatieafspraken

Staedion is lid van de SVH die begin 2010 de nieuwe Regionale Prestatieafspraken met het Stads- en Gemeentegewest Haaglanden heeft gemaakt. De afspraken geven garanties met betrekking tot de huisvesting van de woningzoekenden met een laag inkomen en een laag middeninkomen. Daarnaast is er ook oog voor lokaal beleid en is afgesproken dat alle zestien woningcorporaties uit de regio Haaglanden met elkaar minimaal 900 nieuwe sociale huur- en koopwoningen realiseren voor 2014.

Lokale afspraken

De lokale prestatieafspraken die Staedion met de gemeente Den Haag voor de periode 2006-2010 had gemaakt, zijn gehaald. Staedion zou 2.100 nieuwbouwwoningen opleveren. In totaal waren dat er 2.636. Dankzij dat positieve resultaat kwam Staedion in aanmerking voor versnellingsgelden, een subsidiebijdrage van € 3,41 miljoen. In 2011 wordt nog eens € 200.000,- aan versnellingsgelden verwacht. Ook kreeg Staedion in 2010 een bonus in de vorm van ontwikkellocaties: het GIT-terrein voor 433 woningen en ruimte voor nog eens 190 woningen op nog nader aan te wijzen plekken.

Lokale afspraken (vervolg)

In 2010 hadden de nieuwe afspraken gemaakt moeten worden voor de periode 2010-2015. Door de drukte rondom de gemeenteraadsverkiezingen is dat niet gelukt. De onderhandelingen zijn nog in volle gang. De bezuinigingen van het Rijk en de gemeente maken het proces er niet makkelijker op, maar de verwachting is dat er voor de zomer van 2011 toch overeenstemming wordt bereikt.

2.2 Onderhoud

Controle staat van woningen

Om de kwaliteit van de bestaande woningen te kunnen verbeteren, heeft Staedion gekozen om de staat van het onderhoud van alle complexen in kaart te brengen. Dit gebeurt met een conditiemeting per woning waarbij de onderhoudsnorm van het nationale normalisatie-instituut (NEN 2767) als uitgangspunt dient. De woning wordt daarmee niet alleen van de buitenkant, maar ook van de binnenkant gecontroleerd. Staedion is in 2010 begonnen met de controle van de woningportefeuille. De conditiemetingen (in totaal 454) waren op 1 april 2011 gereed. De resultaten worden gebruikt voor het opstellen van de nieuwe meerjarenonderhoudsraming. Die geeft de onderhoudsbehoefte aan van de gehele portefeuille over een periode van tien jaar. Aan de hand van de planning kan op jaarbasis de concrete onderhoudsbehoefte inzichtelijk worden gemaakt.

Dagelijks onderhoud

In totaal heeft Staedion in 2010 € 9.189.102,18 aan dagelijks onderhoud uitgegeven (o.a. storingen en kleine schades herstellen). Dat is acht procent minder dan vorig jaar. Die daling aan onderhoudskosten is een gevolg van het scherper rekening houden met de beschikbare budgetten. Staedion probeert de kosten zo laag mogelijk te houden. De kosten worden verdeeld over een budget voor reparatieverzoeken via Services (reparaties) en via de vier vestigingen (dagelijks onderhoud).

Vestiging	Uitgaven reparaties	Uitgaven dagelijks onderhoud	Totaal	Per woning
Loosduinen/Segbroek	€ 676.963,54	€ 1.097.766,93	€ 1.774.730,47	€ 285,65
Scheveningen/Haagse Hout	€ 356.652,85	€ 743.879,89	€ 1.100.532,74	€ 371,43
Centrum/Laak	€ 1.653.940,60	€ 2.079.704,76	€ 3.733.645,36	€ 302,49
Escamp	€ 1.028.874,43	€ 1.551.319,18	€ 2.580.193,61	€ 253,41
Totaal	€ 3.716.431,42	€ 5.472.670,76	€ 9.189.102,18	€ 289,87

Opmerking: De totale kosten zijn gedeeld door het aantal woningen op 31 december 2010. In de totale kosten zijn ook boekingen voor bedrijfsruimten, parkeergelegenheden en overige eenheden verwerkt. In de totale kosten zijn niet opgenomen de interne opslagen.

Mutatieonderhoud

De woningen van Staedion worden indien nodig bij mutatie van binnen opgeknapt. Vooral in het oudere bezit komt Staedion daarmee soms voor hoge kosten te staan. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vervangen van keukens, badkamers en het aanbrengen van cv-installaties. Dat laatste gebeurt op aangeven van de klant (die betaalt daar ook een extra bedrag voor dat kan oplopen tot ongeveer € 80 per maand), maar heeft ook een relatie met de duurzame doelstelling om het aantal open verbrandingstoestellen zo snel mogelijk te laten afnemen. Het verzoek van de klant wordt niet altijd direct gehonoreerd als het niet binnen het beschikbare budget haalbaar is. De bedragen die Staedion per woning uitgeeft, lopen sterk uiteen. In totaal bedroegen de uitgaven over 2010 € 6.486.540,95. Dat is acht procent minder dan vorig jaar.

Vestiging	Uitgaven Mutatieonderhoud	Per woning
Loosduinen/Segbroek	€ 1.284.700,61	€ 206,78
Scheveningen/Haagse Hout	€ 665.742,37	€ 224,69
Centrum/Laak	€ 1.830.251,45	€ 148,28
Escamp	€ 2.705.846,52	€ 265,75
Totaal	€ 6.486.540,95	€ 204,62

Opmerking: In de totale kosten zijn niet opgenomen de interne opslagen.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is noodzakelijk om de kwaliteit van de woningen in stand te houden. In 2010 bedroegen de uitgaven aan planmatig onderhoud € 18.783.881,-. Schilderwerk vormt een van de belangrijkste onderdelen. In 2010 zijn dan ook verschillende schilderprojecten in uitvoering genomen, onder andere de complexen aan de Kempstraat, Wolmaranstraat, Bakkerstraat, Burgemeester Patijnlaan, Van Bassenstraat en De Dreven. Door gebruik te maken van prestatiecontracten wordt de kwaliteit van het schilderwerk met een constante cyclus op peil gehouden.

In 2010 zijn ook verschillende platte daken onderhouden, onder andere van de complexen aan de Kepplerstraat, Burgemeester Patijnlaan, Borneostraat en St. Jacobstraat. Daarnaast zijn er projecten voor installatieonderhoud in uitvoering genomen. In de complexen aan de Steenhouwersgaarde, Willem Dreespark en Bierkade zijn gemeenschappelijke cv-ketels vervangen.

De meerjarenonderhoudsraming is, gelet op de toenemende druk op de onderhoudskosten, aan vernieuwing toe. Halverwege 2011 moet de nieuwe raming het levenslicht zien. Daarbij zijn de diverse scenario's gekoppeld aan de uitkomsten van de gebiedsstrategieën die in 2010 zijn opgesteld. Vooruitlopend daarop is door de directieraad besloten om voor de complexen waarvan de sloop voorlopig is uitgesteld, extra onderhoudsbudget ter beschikking te stellen voor 2011. Het gaat in totaal om € 5.737.812,- bovenop de reguliere onderhoudsnorm. Het betreft 1.936 woningen verspreid over de gebieden Loosduinen, Transvaal en Escamp.

Planmatig onderhoud in 2010

De volgende grote werken zijn in het kader van planmatig onderhoud in 2010 uitgevoerd:

- Schilderwerk Jan Romeinstraat
- Vervanging dakbedekking Kepplerstraat
- Schilderwerk Westduinweg
- Schilderwerk Joubertstraat en omgeving
- Schilderwerk Van Leeuwenhoekstraat
- Schilderwerk Oranjeplein
- Liftonderhoud Dalerveenstraat
- Schilderwerk Dreven
- Vervangen dakbedekking Van Vredenburgplantsoen

Groot onderhoud

Jaarlijks worden voor de complexen met een grotere onderhoudsbehoefte projectplannen opgesteld. De werkzaamheden hebben als doel de levensduur van de complexen te verlengen. De levensduurverlenging varieert hierbij tussen de tien en 25 jaar. In 2010 is met de volgende projecten begonnen: Cartesiusstraat-Van Swindenstraat (gereed begin 2011), Moerbeiplein (gereed begin 2011) en Denenburg (gereed begin 2011). Daarnaast zijn er voorbereidingen getroffen voor groot onderhoud aan de complexen Kraayenstein en de Vrijstaathof. Bij al deze woningen wordt, naast het noodzakelijke onderhoud, ook de energiezuinigheid en het binnenmilieu verbeterd. Bij de woningen aan de Cartesiusstraat-Van Swindenstraat zijn bijvoorbeeld de geisers vervangen door een hoog rendement cv-installatie. Ook zijn de woningen voorzien van dubbelglas. In 2010 hebben 978 woningen (een vorm van) groot onderhoud gekregen. Het totale bedrag dat daarmee gemoeid is bedraagt bijna € 13,6 miljoen voor aftrek van aangegane verplichting ten laste van vorig boekjaar.

Groot onderhoud in 2010

Complex	Aantal woningen	Activiteit	Gereed
• Stieltjesstraat laagbouw	125	Aanpak gevel, aanbrengen balkons, vervangen centrale verwarming en mechanische ventilatie.	2e kwartaal 2010
• Vlierboomplein	73	Aanpak gehele casco, vervangen centrale verwarming en mechanische ventilatie, schilderwerk.	1e kwartaal 2010

Groot onderhoud in 2010 (vervolg)

Complex	Aantal woningen	Activiteit	Gereed
• Gooilaan	225	Vervangen dakpannen, dakkapellen en gevelkozijnen, aanpak metsel- en voegwerk, schilderwerk en vervanging centrale verwarming.	1e kwartaal 2010
• Jacob Pronkstraat en Neptunusstraat	84	Vervangen kozijnen, keukens, badkamers en cv-installaties.	1e kwartaal 2010
• Isabelland	150	Vervangen en schilderen kozijnen, aanpak metsel- en voegwerk, renovatie liften, aanbrengen WTW-installatie (warmteterugwinning), vernieuwen collectieve ketels, galerijvloeren en hekken verhogen, vernieuwing entrees.	3e kwartaal 2010
• Vredenburg		Vervangen liften verzorgingstehuis.	3e kwartaal 2010
• Cartesiusstraat/ Van Swindenstraat	43	Voornamelijk cascowerkzaamheden, plaatsen cv-ketels en waar het technisch noodzakelijk was zijn de badkamers vervangen.	Gereed begin 2011
• Denenburg	176	Vernieuwen dakbedekking, cv-installatie en schilderwerk.	Gereed begin 2011
• Moerbeiplein	102	Aanpak gevel, isoleren dak en gevel en aanbrengen dubbelglas.	Gereed begin 2011
Totaal	978		

Grote onderhoudsprojecten in voorbereiding

Staedion is in 2010 ook begonnen met de voorbereiding van een tweetal grote projecten. Bij De Steden (390 woningen) worden nieuwe keukens, badkamers, wc's en cv-installaties gerealiseerd. Het Ontwikkelbesluit is op 11 oktober 2010 door de directieraad goedgekeurd. Het Uitvoeringsbesluit wordt begin tweede kwartaal 2011 genomen. Bij de Rietvoorn/Brasemdaal (247 woningen) gaat het om de vernieuwing van de schil van de woningen. De ingreep omvat onder meer het plaatsen van HR++-glas, het gedeeltelijk vervangen en schilderen van kozijnen, deels kopgevels na-isoleren, na-isoleren van daken en het aanbrengen van nieuwe dakpannen en isolatie en deels vervanging van de gevels. Verder wordt in samenwerking met de gemeente de buitenruimte in de wijk opgeknapt.

Onderhoud Serviceflat Haghesteyn

Staedion is in 2010 begonnen met groot onderhoud van de serviceflat Haghesteyn aan de Waldeck Pymontkade. Er wordt voor 2,1 miljoen euro verbeteringen aangebracht, omdat er bij de serviceflat sprake was van achterstallig onderhoud. Bij Staedion waren daarover veel klachten binnengekomen. Die waren terecht, waarop besloten is de problemen op te lossen. Een van de klachten betrof ook de grote leegstand in het complex, waardoor bewoners zich er niet meer veilig voelden. Staedion wil na de werkzaamheden actief beginnen met nieuwe huurders werven. In de opknopbeurt zijn onder andere kozijnen met dubbelglas geplaatst en keukens, badkamers en cv-installaties vervangen. Dat heeft niet alleen een positief effect op de verhuur, maar ook op het energieverbruik. Daarnaast is er gewerkt aan de elektra en het schilderwerk. Het groot onderhoud van Haghesteyn is in april 2011 afgerond. In het eerste kwartaal van 2011 is al begonnen met het onder de aandacht brengen van de 53 huurappartementen. De Serviceflat is er voor iedereen die comfortabel wil wonen en tegen betaling gebruik wil maken van diverse diensten als een maaltijdservice of een boodschappendienst.

Sloop en renovatie

Om de kwaliteit van de woningen verder te verbeteren worden er ook jaarlijks huizen gesloopt en gerenoveerd. In 2010 heeft Staedion 321 woningen gerenoveerd, 65 woningen meer dan de doelstelling. Daartegenover staat dat er wel minder nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd dan gepland. Dit geldt vooral voor het aantal nieuwe sociale huurwoningen. Ook zijn er minder vrije sector-woningen opgeleverd. Dit is te wijten aan een aantal projecten dat vertraging heeft opgelopen bij de oplevering.

Serviceabonnementen

In totaal hadden 25.019 huurders in 2010 een serviceabonnement bij Staedion (24.989 in 2009). Daarmee kunnen zij bij elke reparatie (als een lekkende kraan of slecht werkend slot) een vakman van de corporatie laten langskomen die veel reparaties gratis verricht. Ook krijgt hun woning elke achttien maanden een gratis servicebeurt om eventuele mankementen te voorkomen en kleine reparaties meteen uit te voeren. Zo wordt de kwaliteit van de woning behouden, ontstaan er minder tussentijdse verzoeken voor serviceverlening en neemt het woonplezier toe.

VvE-beheer

Het actief beheer van een Vereniging van Eigenaren (VvE) is wettelijk verplicht. Veel eigenaren vinden het echter veel werk om alle zaken die met de VvE te maken hebben zelf te organiseren. Een van de belangrijkste taken van een VvE is een reservefonds creëren, waarvan het groot onderhoud kan worden uitgevoerd. Veel eigenaren besluiten het beheer van de VvE uit te besteden aan een professioneel beheerder, zoals Staedion VvE Beheer. In 2010 had Staedion 108 VvE's in beheer, dat waren er elf meer dan in 2009.

Afsluiting nieuw liftcontract

Staedion heeft in 2010 een nieuw contract afgesloten voor het onderhoud van de liften in de verschillende complexen. 223 van de 272 liften worden voortaan onderhouden door drie liftspecialisten: Hopmann Liftservice, All-inn Lift-techniek en Lokalliften. De liftbedrijven zijn uitgekozen na een aanbesteding. Voor een periode van vijf jaar betaalt Staedion € 4.641.000,-, dat is iets meer dan € 4.000,- per lift per jaar. Op jaarbasis brengt dat een besparing van bijna één miljoen euro met zich mee. Met het nieuwe contract zijn ook de voorwaarden aangescherpt. Zo zijn er afspraken gemaakt over het maximum aantal uren dat de liften stil mogen staan. Voor de huurders moet dit een vooruitgang gaan betekenen. Staedion heeft niet alle liften in het nieuwe onderhoudscontract meegenomen omdat een deel nog een doorlopende garantieregeling heeft.

2.3 Ontwikkeling woningbezit

Woningbezit

Het woningbezit van Staedion bestond eind 2010 uit 32.135 woningen. Daarvan waren er 399 in aanbouw. Daarnaast werden er 3.482 garages verhuurd.

Opgeleverde woningen

In 2010 heeft Staedion 481 woningen opgeleverd, waarvan 240 huur- en 241 koopwoningen. Aan de Beresteinlaan ging het om 48 sociale huurwoningen en in Transvaal om 218 koop-, 25 vrije sector- en 179 sociale huurwoningen.

Project/Complex	Aantal woningen	Totale stichtingskosten	Stichtingskosten per woning
<i>In Stichting Staedion</i>			
Johannesburgstraat	79	€ 16.464.655,-	€ 210.945,-
Kempstraat	22	€ 4.434.611,-	€ 201.573,-
Beresteinlaan	48	€ 9.697.161,-	€ 202.024,-
<i>In de dochters</i>			
Europaschool	13	€ 4.834.083,-	€ 371.852,-
Kempstraat	140	€ 32.315.447,-	€ 230.825,-
Menkemastraat	46	€ 10.267.268,-	€ 223.201,-
Hof van Wateringhe	23	€ 5.091.747,-	€ 221.380,-

De projecten waarbij de gemiddelde stichtingskosten de € 200.000,- overschrijden maken vrijwel altijd deel uit van een binnenstedelijke herontwikkeling. Bij de Kempstraat is het project door een andere bouwer afgerond. Dit heeft tot hogere kosten geleid. De Europaschool betreft een monumentaal schoolgebouw. De kosten zijn hier hoger uitgevallen dan verwacht.

Onrendabele investering nieuwbouw

In 2010 is door Staedion de volgende onrendabele top binnen de financiële afwikkeling van een project genomen:

Beresteinlaan	€ 3.374.000,-
Menkemastraat	€ 754.000,-
Woerdblok	€ 525.000,-
Europaschool	€ 1.965.000,-

Herstructurering

Staedion heeft in 2010 verder invulling gegeven aan de herstructureringsgebieden. Dit gebeurde vanuit de diverse samenwerkingsovereenkomsten als de Business Cases en de raamovereenkomst 'Investeringsprogramma Krachtwijken'. De economische crisis die in 2010 sterk voelbaar was, heeft er echter voor gezorgd dat een aantal fysieke ingrepen is uitgesteld. Daardoor is voor verschillende sloop/nieuwbouwprojecten in Zuidwest een nieuwe planning gemaakt. Dat geldt onder meer voor de projecten Tinaarlostraat/Wapserveenstraat, Coevordenstraat en Nettelhorststraat. De gemeente Den Haag heeft eveneens door de economische crisis eind 2010 in het Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling aanzienlijke aanpassingen gedaan in de projectenportefeuille. Ruim twintig projecten in de herstructureringsgebieden hebben de label 'Afhankelijk van markt', 'Nader onderzoek' of 'Later of stoppen' gekregen. Dit heeft gevolgen voor 2011.

Verkoop bestaande woningen

In 57 complexen verkoopt Staedion bestaande huurwoningen. In totaal gaat het om 1.746 huurwoningen. In 2010 zijn 75 bestaande huurwoningen verkocht (in 2009: 77). De gemiddelde verkooptijd bedroeg 168 dagen (in 2009: 140 dagen). De gemiddelde verkoopprijs was € 130.507,- (in 2009 € 126.446,-). De totale opbrengst bedroeg € 9.004.996,-.

2.4 Ontwikkeling woningbezit Escamp

Tegenvallende verkoop nieuwbouw

De nieuwbouw in Den Haag Zuidwest, waar een groot aantal woningen in de jaren 2009 en 2010 in aanbouw was, is door de teruglopende vraag naar koopwoningen sterk getroffen. Begin 2010 stonden in Zuidwest alleen al van Staedion 107 woningen te koop. In 2010 werd prioriteit gegeven aan het wegwerken van de voorraad te koop staande woningen. De gemeente stelde tot 1 augustus 2010 een subsidie van € 10.000,- per woning beschikbaar voor de kopers van de al opgeleverde woningen. Daarnaast is de bouw- en grondrente voor een aantal woningen kwijtgescholden. Deze maatregelen, gecombineerd met intensieve marketing, hebben erin geresulteerd dat aan het einde van 2010 nog 49 woningen te koop stonden.

Bouwlust

In 2010 zijn 62 woningen in Het Venster in Bouwlust in de verhuur genomen. Ook is er voortgang geboekt voor de uitwerking van het groot onderhoud voor in eerste instantie 264 woningen in De Steden in Bouwlust. Het groot onderhoud betreft een kapitaalinvestering in de binnenzijde van de woning (basingreep voor vervanging keuken, badkamer en toilet) en het optioneel aanbieden van een nieuwe cv-installatie. De uitvoering van de werkzaamheden staat gepland voor 2011.

Moerwijk

De laatste woningen in Stadspark Overvoorde in Moerwijk zijn opgeleverd en in de verkoop genomen. Mede door de tegenvallende verkoopresultaten in 2010 is besloten twintig appartementen in de verhuur te nemen voor de vrije sector.

Vanuit de gebiedsstrategie is besloten de woningen in Moerwijk-Zuid nog door te exploiteren voor zeven tot tien jaar. Om dit op een zorgvuldige wijze te kunnen doen is in 2010 additioneel budget beschikbaar gesteld voor onderhoudswerkzaamheden. In 2011 wordt met de werkzaamheden begonnen.

In 2010 is verder besloten de locatie Nettelhorststraat in Moerwijk te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Dit project wordt in 2011 met prioriteit uitgewerkt.

Morgenstond

Eind 2010 zijn de eerste palen geslagen voor het nieuwbouwproject Tinaarlostraat in Morgenstond. De verdere voortgang van de bouw wordt verwacht in 2011.

Het Haagse college van B&W heeft in februari 2010 voor de gebiedsontwikkeling Haveltestraat in Morgenstond een subsidiebijdrage van zes miljoen euro vastgelegd (middelen krachtwijken). De gemeente heeft met Staedion, Haag Wonen en Vestia verdere afspraken gemaakt over de inzet en verdeling van de bijdrage. Doel van de gebiedsontwikkeling is om de Haveltestraat een nieuw stedelijk woonmilieu te geven, met een divers woningaanbod en ruimte voor bedrijven en voorzieningen. Dat moet met elkaar zorgen voor een levendig deel van de stad.

De planvorming voor het braakliggende gebied aan de Oosterhesselenstraat/Wapserveenstraat in Morgenstond is in 2010 opnieuw opgepakt. Staedion verwacht in 2011 de plannen voor de locatie gereed te hebben waardoor er op korte termijn kan worden begonnen met de bouw van 32 woningen voor ouderen en enkele bedrijfsruimten.

De Tinaarlostraat en de Oosterhesselenstraat vormen feitelijk de laatste twee projecten die Staedion realiseert vanuit de samenwerkingsovereenkomst (SOK) Morgenstond Midden die is overeengekomen tussen de gemeente, Haag Wonen en Staedion. Daarmee is een grote slag gemaakt in de vernieuwing en herstructurering van Morgenstond Midden, en dan vooral het gedeelte ten westen van de Leyweg. Het gedeelte ten oosten van de Leyweg blijft de komende jaren studiegebied. Ook hier is vernieuwing wenselijk, maar de vraag is op welke wijze daar de komende jaren invulling aan kan worden gegeven.

2.5 Ontwikkeling woningbezit Centrum/Laak

Investerings in Transvaal

Ondanks de financiële en economische crisis is Staedion in 2010 doorggegaan met de herstructureringsopgave Transvaal, zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst (SOK II) met de gemeente. Zowel op fysiek als sociaal vlak heeft Staedion in 2010 flink geïnvesteerd in de wijk. De herstructureringsopgave is verdeeld in vier fasen. Fase 1 is eind 2009 volledig afgerond. Een overzicht van de andere fasen:

Fase twee bestaat uit de realisatie van het nieuwbouwproject Via Salsa, 206 woningen waarvan 156 koop- en vijftig huurwoningen. De laatste oplevering vond eind 2010 plaats. De sociale en vrije sectorwoningen zijn in datzelfde jaar verhuurd, de koopwoningen werden op twee na verkocht. Binnen fase 2 zijn begin 2010 ook de onderhandelingen met de Kessler Stichting opgepakt, die zorgt voor de opvang, onderdak en begeleiding van thuis- en daklozen in de Haagse regio.

Fase drie bestaat uit een aantal renovatie- en nieuwbouwprojecten. Daarvan is een deel in 2010 afgerond. Zo is het nieuwbouwproject Cabo Verde - 32 koopwoningen, 79 huurwoningen (66 sociale en dertien vrije sector huurwoningen) en bedrijfsonroerendgoed - opgeleverd. Alle koopwoningen zijn verkocht en alle sociale en vrije sectorwoningen verhuurd.

Daarnaast heeft Staedion in 2010 de Hertzogstraat in het Haagse Transvaal in oude glorie hersteld. De 135 woningen hebben een ingrijpende renovatie (start maart 2010) gekregen. Alleen het casco van de oorspronkelijke woningen is tijdens de grondige opknappbeurt blijven staan. De gevelwanden werden op hoog niveau gerenoveerd en in de oude stijl hersteld. Achter de oorspronkelijke gevel bevinden zich nu 72 maisonnettes, eengezins- en benedenwoningen. De verhuur is in oktober begonnen, de eerste bewoner kreeg in januari 2011 de sleutel.

De planning van de realisatie van de ongeveer negentig nieuwbouwkoopwoningen met bedrijfsruimte en parkeervoorzieningen aan de toekomstige Morgenzonlaan, Schalkburgerstraat en Kritzingerstraat (project Groenelaan) heeft Staedion opgeschoven, omdat het beschikbare budget niet toereikend bleek. Het project wordt in 2011 weer opgepakt.

Fase 4 beslaat een groot deel van de wijk: Transvaal-Noord. De vernieuwing van dit gebied is onderverdeeld in vier fasen: 4A t/m 4D. De actiegebiedaanwijzing voor fase 4a heeft in oktober 2010 plaatsgevonden en de eerste bewoners zijn uitgeplaatst. De voorbereidingen rondom de koppen van de Paul Krugerlaan voor fase 4B en 4C, zijn in volle gang. Daarnaast zijn in 2010 de Business Cases, het uitvoeringsprogramma voor de Krachtwijken-aanpak, ook nog volop in ontwikkeling respectievelijk uitvoering. De Business Cases in Transvaal met een fysieke component worden hierna toegelicht:

- BC 1.03 Paul Krugerlaan: waarbij Staedion € 4,9 miljoen onrendabel investeert, de gemeente € 5,5 miljoen en het ISV 3 € 5,5 miljoen. De directieraad van Staedion heeft een onrendabel bedrag vastgesteld en goedgekeurd op € 2.084.484,- ten behoeve van het aankopen van vastgoed voor de komende drie jaar en ingezet op case-management.
- BC 1.06 Gedifferentieerd wonen, herstructurering Transvaal Noord: de ambitie is door het bieden van voldoende differentiatie in het woonaanbod sociale stijgers in de wijk vast te houden en een aantrekkelijk woningaanbod te bieden dat ook nieuwe bewoners van buiten de wijk aantrekt. Deze businesscase is onlosmakelijk verbonden aan de herstructurering via de SOK II. Staedion investeert € 19,6 miljoen onrendabel, de gemeente € 1,8 miljoen en het ISV 3 € 1,8 miljoen.
- BC 1.07 Bedrijventerrein Uitenhagestraat: Staedion investeert € 9,3 miljoen onrendabel en het ISV 3 investeert € 6,7 miljoen. Staedion gaat er hierbij vanuit dat het onrendabele deel bestemd is voor woningen en parkeerplaatsen (commerciële ruimtes zijn vanwege Europese regelgeving in principe geen onrendabel deel).

Stationsbuurt

In de Stationsbuurt hebben door de economische ontwikkelingen de ambities voor de vernieuwing van de wijk een andere invulling gekregen. In 2010 is de focus komen te liggen op de aanpak van de openbare ruimte en het huidige vastgoed. In de oude visie stond de nieuwbouwambitie rond station Hollands Spoor vooral centraal. De vertraging van de nieuwbouw door de crisis in combinatie met de ambities vanuit de krachtwijken-aanpak voor de Stationsbuurt, vroegen om een andere invulling van de visie. Speerpunten in de nieuwe visie zijn meer ruimte voor studentenhuisvesting en het geven van een kwaliteitsimpuls aan de Stationsweg en de openbare ruimte en verkeersafwikkeling in de wijk. Staedion levert een belangrijke bijdrage in deze ontwikkeling met de renovatie van de 127 hofjeswoningen in het Rode Dorp. Er worden circa 150 eenheden gerealiseerd voor studenten. Staedion zet hierbij in op een plan met een hoogwaardige gemeenschappelijke openbare ruimte en extra voorzieningen. Naast het Rode Dorp gaat Staedion acht nieuwbouweengezinswoningen bouwen aan de Spinozastraat en één woning renoveren. De verwachte oplevering is, evenals het Rode Dorp, in 2013. De historiserende nieuwbouw aan de Spinozastraat moet wat betreft doelgroep en belevingswereld het Groenewegje en het Oranjeplein beter op elkaar doen aansluiten.

2.6 Ontwikkeling woningbezit Loosduinen/Segbroek

Nieuwbouw

In 2010 is Staedion begonnen met de bouw van zes sociale huurwoningen en 22 koopwoningen aan het De Constant Rebecqueplein, genaamd De Veldheren. De oplevering is gepland in het vierde kwartaal van 2011. Tevens is met de bouw van het M-gebouw in Hof van de Wateringhe begonnen. Hier gaat het om 36 sociale huurwoningen die in 2011 worden opgeleverd. Alle huurwoningen in Hof van de Wateringhe zijn al verhuurd.

Herontwikkeling GIT-terrein

Met de gemeente Den Haag is begin 2010 een intentieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het voormalige Gemeentelijk Industrie Terrein (GIT) aan de Loosduinseweg. Het doel was om eind 2010 de intentieovereenkomst om te zetten in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Aanzienlijke wijzigingen in het programma (van 600 woningen met overwegend appartementen naar 433 woningen met veel eengezinswoningen) hebben daar echter verandering in gebracht. Er moeten nog onderzoeken worden gedaan voor de onderbouwing van de grondexploitatie en de financiële haalbaarheid moet opnieuw worden bekeken.

2.7 Ontwikkeling woningbezit Scheveningen/Haagse Hout

Verbetering Mariahoeve

Mariahoeve, onderdeel van het stadsdeel Haagse Hout, is een naoorlogse wijk met 13.500 inwoners. Het is een groene en ruim opgezette wijk, dicht bij het centrum en de uitvalswegen, met een eigen treinstation en met veel voorzieningen. Over het algemeen wordt er met tevredenheid in de wijk gewoond. Helaas zijn sinds enkele jaren wel tekenen van achteruitgang zichtbaar. Een belangrijke oorzaak is de woningvoorraad die veel kleine en goedkope woningen kent. Staedion heeft daarom met de gemeente Den Haag, Vestia, Haag Wonen en andere partijen afgesproken om de komende jaren te werken aan een geleidelijke vernieuwing van Mariahoeve op fysiek, sociaal en economisch gebied. Mariahoeve moet weer een aantrekkelijke wijk worden. In 2010 heeft Staedion met verschillende projecten een bijdrage geleverd aan de vernieuwing van Mariahoeve. Naast de al genoemde onderhoudsprojecten hebben er ook verschillende maatschappelijke projecten plaatsgevonden, die zijn terug te vinden in het hoofdstuk 4 (leefbaarheid).

Vernieuwing gebied Haverkamp

Daarnaast is in 2010 het besluit genomen om het gebied rondom de Haverkamp in Mariahoeve te vernieuwen. De kleine, verouderde woningen wil Staedion vervangen door ruime en moderne koopwoningen, vrije sectorwoningen en sociale huurwoningen.

Europaschool Wassenaar

In de gemeente Wassenaar heeft Staedion het nieuwbouwproject Europaschool opgeleverd. Het oude schoolgebouw heeft zijn karakteristieke uiterlijk uit de jaren dertig behouden, maar is wel omgetoverd tot een woongebouw met dertien appartementen. De woningen vallen vooralsnog in de vrije sector, maar de Huurcommissie buigt zich nog over het feit of er ook een aantal woningen in de sociale verhuur moet. De appartementen zijn verdeeld over de bestaande twee verdiepingen, tevens zijn er twee in de kap gerealiseerd.

Oordeel over de woning

Huurders van Staedion oordelen overwegend positief over hun woning. De woning als geheel krijgt, net als bij andere grootstedelijke corporaties, een 7,4. Dat geldt voor sociale huurwoningen, maar ook voor de woningen in de vrije sector. Op losse onderdelen scoren de sociale huurwoningen van Staedion een tiende tot maximaal een half punt lager dan bij andere grootstedelijke corporaties. Hierbij is bijvoorbeeld gekeken naar aantal slaapkamers, grootte van de kamers, onderhoudsstaat, isolatie, bergruimte, netheid trappenhuis en dergelijke.

(Bron: Klantonderzoek Staedion, USP - augustus 2010)

3 Verhuurbeleid

Staedion doet er veel aan om mensen een goed en betaalbaar onderkomen te bieden. In 2010 kwamen er ruim 2.900 nieuwe huurders bij. Helaas kampten wel meer huurders met een betalingsachterstand. Staedion probeert die mensen te helpen.

3.1 Huisvesting en verhuringen

Huisvesting primaire doelgroep

Mensen met lage inkomens krijgen voorrang bij het toewijzen van huurwoningen die vrijkomen. Die afspraak is gemaakt tussen de SVH en het Stadsgewest Haaglanden in de zogeheten Regionale Prestatieafspraken. Staedion houdt zich aan die regel: minimaal 70 procent van de vrijgekomen woningen worden toegewezen aan de BBSH-doelgroepen. In 2010 werd 79 procent van de 2.557 vrijgekomen woningen aan de primaire doelgroep verhuurd.

BBSH-doelgroep

Samenstelling huishouden	Inkomensgrenzen in 2010
Eenpersoonshuishoudens (65-)	€ 21.450,-
Meerpersoonshuishoudens (65-)	€ 29.125,-
Eenpersoonshuishoudens (65+)	€ 20.200,-
Meerpersoonshuishoudens (65+)	€ 25.575,-

(Bron: SVH-inkomenstabellen 2010)

Verhuringen specifieke doelgroepen

Staedion heeft in 2010 in totaal 301 woningen verhuurd aan de onderstaande specifieke doelgroepen. In het overzicht zijn niet opgenomen het groepswonen door jongeren en de aanleuncomplexen die collectief van Staedion worden gehuurd:

- 249 studentenwoningen
- 45 aanleunwoningen
- 7 woningen voor groepswonen/woongroepen voor ouderen

Overzicht verhuringen

Doelgroep	Kortingsgrens	Tot aftoppingsgrens	Boven aftoppingsgrens	Totaal
Doelgroep	658 (25,7%)	1.043 (40,8%)	179 (7,0%)	1.880 (73,5%)
Niet-doelgroep	53 (2,1%)	111 (4,3%)	513 (20,1%)	677 (26,5%)
Totaal	711 (27,8%)	1.154 (45,1%)	692 (27,1%)	2.557 (100%)

(Bron: BBSH, bijlage E)

Huurgrenzen (in €) 1 januari t/m 31 december 2010

Kwaliteitskortings(jongeren)grens	€ 357,37
Aftoppingsgrens één en twee personen	€ 511,50
Aftoppingsgrens drie of meer personen	€ 548,18
Huurtoeslaggrens	€ 647,53

Toelichting:

- De kwaliteitskortings(jongeren)grens: boven deze huurgrens was voor jongeren onder de 23 jaar in voorgaande jaren geen huurtoeslag mogelijk.
- Aftoppingsgrenzen: boven de genoemde aftoppingsgrenzen was in voorgaande jaren in principe geen huurtoeslag mogelijk tenzij men behoort tot een specifieke doelgroep zoals: grote gezinnen (6 of meer personen), gehandicapten in aangepaste woningen (MIVA-woningen), 55-plussers in GDO-complexen (Groepswoon Door Ouderen), ouderen in aanleunwoningen en 65-plussers in specifieke ouderenwoningen.
- Maximale (vrije sector) huurgrens: boven deze huurgrens is geen huurtoeslag mogelijk.

(Bron: SVH-inkomenstabellen 2010)

3.2 Huur

Nieuwe huurcontracten

Staedion sloot in 2010 2.966 nieuwe huurcontracten voor woningen af. Met een woningbezit komt dat op de peil-datum 31 december 2010 neer op een mutatiegraad van 9,3 procent (in 2009 8,8 procent). Van de 2.966 huurcontracten ging het in 484 gevallen om een nieuwbouwwoning. Van alle nieuwe huurcontracten werden er achttien afgesloten in het kader van woningruil en dertien wegens overschrijving van het huurrecht, bijvoorbeeld na een scheiding waarbij een van de partners de woning blijft huren. Naast woningen werden 528 parkeergelegenheden verhuurd en 45 overige verhuureenheden, zoals bergingen, garages en carports.

Vestiging	Centrum/Laak	Escamp	Loosduinen/ Segbroek	Scheveningen/ Haagse Hout	Totaal
Reguliere huurwoningen	757	839	295	235	2.126
Vrije sectorwoningen	160	145	76	10	391
Overige	308	77	33	31	449
Totaal	1.225	1.061	404	276	2.966

Vestiging	Centrum/Laak	Escamp	Loosduinen/ Segbroek	Scheveningen/ Haagse Hout	Totaal
Parkeergelegenheden	284	127	73	44	528
Overige verhuureenheden	6	12	18	9	45
Totaal	290	139	91	53	573

Beëindigde huurcontracten

In 2010 zijn 2.904 huurcontracten voor woningen beëindigd, 459 voor parkeergelegenheden en 63 voor overige verhuureenheden.

Vestiging	Centrum/Laak	Escamp	Loosduinen/ Segbroek	Scheveningen/ Haagse Hout	Totaal
Woningen	1.141	924	574	265	2.904
Parkeergelegenheden	256	43	126	34	459
Overige verhuureenheden	6	26	18	13	63
Totaal	1.403	993	718	312	3.426

Huurderving

De gemiddelde huurderving van woningen bedroeg in 2010 1,96 procent. De huurderving kwam door:

- Mutatie- en exploitatieleegstand: 1,53 %
- Verkoop- en sloopleegstand: 0,43 %

Leegstand

Het gemiddelde aantal dagen dat een woning leeg stond (vanaf de datum waarop de woning wordt verlaten tot de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst) bedroeg in 2010 26 dagen (in 2009 22 dagen).

Househopping

Onder de naam Househopping verhuurt Staedion woningen die in de nabije toekomst worden gesloopt, tijdelijk aan jongeren tussen de 18 en 27 jaar (artikel 15 van de Leegstandswet). Op die manier wordt het complex leefbaar gehouden. In 2010 werden 45 woningen op deze manier verhuurd. Dat is ten opzichte van 2009 een flinke daling. Toen werden 117 woningen tijdelijk verhuurd. De daling wordt verklaard door het groot aantal slooprojecten dat is omgezet naar groot onderhoud. Die woningen worden weer regulier aangeboden via de Woonkrant. Staedion verwacht dan ook in de toekomst nog minder Househopping-woningen aan te kunnen bieden.

Huurachterstand zittende huurders

Het aantal zittende huurders met een achterstand in de huurbetaling is in 2010 toegenomen van 2.463 naar 2.727. Daarmee is ook het saldo van de huurachterstand gestegen: van € 1.781.874,- naar € 2.083.745,- (exclusief huurdebiteuren in de deelnemingen), een stijging van 16,9 procent. De stijging kan worden verklaard door:

- achterstanden die wat langer open blijven staan, omdat het vergeleken met de jaren hiervoor meer tijd kost om samen met de huurder een structurele oplossing te vinden;
- de economische crisis, waardoor huurders minder geld te besteden hebben.

De achterstand van huurders die een lopende deurwaarderszaak hebben, is in 2010 toegenomen van € 1.287.378,- (1.084 huurders) naar € 1.606.806,- (1.269 huurders). Een stijging van 24,8 procent. Het gemiddeld openstaande bedrag per vordering is gestegen van € 1.187,62 naar € 1.266,20, een stijging van 6,6 procent. De achterstand van huurders met een achterstand tussen de één en twee maanden is afgenomen van € 43.556,- (43 huurders) naar € 23.386 (22 huurders), een daling van 46,3 procent. De achterstand van huurders met een betalingsregeling is afgenomen van € 40.245 (110 huurders) naar € 19.567 (80 huurders), een daling van 51,4 procent die te danken is aan het strikt volgen van het afgesproken incassobeleid.

Overzicht huurachterstand							
Categorie	Aantal	Aantal	Totaal	Totaal	Gemiddeld bedrag in € 2010	In %	In %
	2010	2009	in € 2010	in € 2009		2010	2009
Deurwaarderszaken	1.269	1.084	1.606.806	1.287.378	1266,20	77,11	68,59
Betalingsregelingen	80	110	19.567	40.245	244,59	0,94	1,45
> 3 maanden	25	29	26.629	45.695	1.065,18	1,28	3,68
3 maanden	10	8	8.373	9.081	837,32	0,40	0,12
> 2 maanden	22	43	23.386	43.556	1063,02	1,12	2,02
2 maanden	39	37	32.076	31.713	822,45	1,54	1,81
> 1 maand	91	107	58.981	62.022	648,14	2,83	3,75
1 maand	431	404	196.592	180.302	456,13	9,43	9,92
< 1 maand	760	641	111.333	81.882	146,49	5,34	8,66
Totaal	2.727	2.463	2.083.745	1.781.874	764,12	100	100

Vooruitbetaalde huur

Het aantal huurders dat conform het contract de huur vooruitbetaalt, is in 2010 met 1.275 toegenomen. Eind 2010 hadden 8.653 huurders € 3.284.043,- (exclusief huurdebiteuren in de deelnemingen) betaald. Gemiddeld is dat € 379,53 per huurder. In 2009 lag dat gemiddelde nog op € 356,85 (totaalbedrag: € 2.632.857,-).

Achterstand vertrokken huurders

De huurachterstand van de huurders die zijn vertrokken uit een woning van Staedion is in 2010 gedaald: van € 2.851.216,- naar € 2.595.633,-, een daling van negen procent. Het aantal vorderingen daalde van 1.385 naar 1.189. Het gemiddeld openstaande bedrag per vordering steeg echter wel: van € 2.059,- naar € 2.183,-. In 2010 werd een bedrag van € 1.575.471,- afgeboekt als oninbare vordering, dit is 0,86 procent van de geprolongeerde huur. Ook is er een bedrag van € 419.126,- bijgeboekt. Deze bedragen zijn binnengekomen doordat vertrokken huurders alsnog hebben betaald dankzij het inzetten van nieuwe incassomogelijkheden. De huren waren eerder als oninbaar afgeboekt. Het achterstandsaldo bestaat voor een groot deel ook uit de executiekosten. Die kosten worden gemaakt door de deurwaarderskantoren tijdens de ontruiming: rechtbank, verhuisbedrijf, slotenmaker en schoonmaak bedrijf.

Woonfraude

In 2010 is er in de verschillende vestigingsgebieden van Staedion sprake geweest van woonfraude: het onttrekken van een woning aan de reguliere woningmarkt waardoor een eerlijke verdeling gevaar loopt. Dit gebeurde zowel in de sociale als de vrije sectorwoningen in de vorm van onder meer illegale onder- en kamerverhuur en het verstrekken van valse gegevens om een woning te bemachtigen. Ook werden sommige woningen niet voor bewoning maar voor hennepcultuur gebruikt. Staedion heeft met name het verstrekken van valse gegevens niet in kaart gebracht. In 2010 werd in onder andere Transvaal wel gemonitord in kader van de krachtwijken-aanpak. Hier was sprake van 108

meldingen. Daarvan waren er 37 loos alarm en leidden veertien gevallen tot huuropzegging en drie tot ontruiming. In 2011 probeert Staedion een duidelijker beeld te krijgen van de omvang van de woonfraude.

Ontruiming

Het aantal ontruiming

Den Haag op Maat

Staedion heeft in 2010 in Laak, Moerwijk, Bouwlust/Vrederust en Morgenstond met het project 'Den Haag op Maat' samengewerkt met diverse organisaties om huurders te helpen een ontruiming te voorkomen. De partijen - Haagse woningcorporaties, Parnassia, Gemeentelijke Kredietbank, Maatschappelijk Werk en de GGD - zetten na ontvangst van het ontruimingsvonnis met elkaar een Multi Disciplinair Team (MDT) op. Dat kijkt met welke problemen de huurder precies kampt en zoekt met de bewoner naar een mogelijke oplossing.

Aantal ontruiming

Reden voor ontruiming 2010	Loosduinen/ Segbroek	Scheveningen/ Haagse Hout	Centrum/ Laak	Escamp	Totaal
Leegstandconstatering	1	0	2	3	6
Huurachterstand en onderhuur	0	0	7	9	16
Huurschuld en overlast	5	0	2	6	13
Huurschuld en wietplantage	0	0	2	6	8
Sleutels ingeleverd	0	3	11	5	19
Huurschuld	12	7	69	47	135
Totaal ontruimd	18	10	93	76	197

Huurtoeslag

Staedion trekt de huurtoeslag af van het te betalen huurbedrag op basis van de beschikkingen van de Belastingdienst. In 2010 gebeurde dit maandelijks bij 7.047 huurders (7.624 in 2009). Veel huurders wijzigden de betaalrichting van de huurtoeslag en ontvingen de huurtoeslag op eigen rekening. In totaal was met de huurtoeslag in 2010 een bedrag gemoeid van € 15.147.036,- (2009: € 16.119.154,-).

Toekenning huurtoeslag

Het ministerie van VROM heeft in 2009 de regels versoepeld voor het toekennen van huurtoeslag bij verschillende huurgrenzen. Daarmee is huurtoeslag in principe ook mogelijk boven de aftoppingsgrenzen. Op verzoek van VROM en volgens de regionale afspraken zijn echter ook in 2010 in de woningtoewijzing de aftoppingsgrenzen aangehouden, zodat er niet meer huurtoeslag werd uitgekeerd.

Service- en stookkosten

In 2010 is verder gewerkt aan het stroomlijnen van de afrekeningen voor de service- en stookkosten (leveringen en diensten). Bijna alle kosten van de complexen van Staedion zijn vóór 30 juni 2010 afgerekend met de bewoners.

Huurwoningenmarkt

Zowel Direct Wonen als Pararius stellen dat de huurwoningmarkt op het gebied van de vrije sectorwoningen in het derde kwartaal van 2010 is verbeterd. Ze verwachten dat de huurprijzen zich zullen stabiliseren. Volgens Direct Wonen is de gemiddelde huurprijs met circa 1,6 procent gestegen vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Dit is het gevolg van een groeiende vraag. In september kostte een huurwoning gemiddeld € 750,- per maand in vergelijking met € 739,- een jaar geleden. Ook Pararius meldt duidelijke aanwijzingen dat de huurprijzen in de vrije sector zich herstellen. Hoewel de prijzen van huurwoningen boven de € 600 per maand in 2010 met 7,26 procent zijn gedaald vergeleken met 2009, zijn er lichte tekenen van herstel. De huurprijzen over de laatste drie kwartalen van 2010 zijn opeenvolgend gestegen. Pararius verwacht dat het lichte herstel zich verder doorzet en dat de huurprijzen in 2011 niet verder zullen dalen.

Groeiende interesse huurwoning

Uit een rapport van de Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers (NVB) blijkt dat van de mensen die overwegen om te verhuizen bijna 24 procent een huurwoning wil. In 2008 was dit nog twaalf procent. Redenen achter deze toename zijn onder andere de economische crisis, de aangekondigde bezuinigingen van het kabinet en de (dreigende) hervormingen van de woningmarkt. De onrust en onzekerheid bij consumenten over de toekomst blijft. Desondanks blijft de bereidheid om te verhuizen nog steeds groot: 1,75 miljoen mensen zijn geïnteresseerd in een ander koop- of huurhuis. Hierbij geeft ongeveer zestig procent aan de voorkeur te geven aan een koophuis, ten opzichte van 66 procent twee jaar geleden. Ondanks de grotere interesse in huurwoningen is de gemiddelde gewenste huurprijs nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2009: gemiddeld wil men € 610 per maand betalen.

Oordeel woonomgeving

Per vestiging van Staedion lopen de oordelen van huurders over hun woonomgeving nogal uiteen. De bewoners in Escamp en Loosduinen/Segbroek geven de hoeveelheid groen in hun wijk respectievelijk een 7,6 en een 7,7. Zij zijn daarmee een stuk positiever dan de inwoners van Centrum/Laak. Op hun beurt oordelen die positiever over de nabijheid van het openbaar vervoer (8,1), maar weer een stuk negatiever over parkeren (5,9).

(Bron: Klantonderzoek Staedion, USP - augustus 2010)

4 Leefbaarheid

Wijken moeten voor een grote groep mensen aantrekkelijk zijn: jong, oud, rijk en arm. Dat vraagt veel van het voorzieningenniveau. De wijkeconomie speelt daarbij een belangrijke rol, zeker in de krachtwijken waar Staedion actief is. Een prettige woonomgeving is ook schoon, heel en veilig. Staedion heeft in 2010 een groot aantal projecten uitgevoerd (*dit hoofdstuk behandelt er een aantal per vestiging*) om de leefbaarheid verder te vergroten.

4.1 Investeren in leefbaarheid

Leefbaarheid

Staedion investeert al jaar en dag veel in leefbaarheid. Dat gebeurt onder meer door de inzet van medewerkers Sociaal Beheer en Wijkcomplexmedewerkers, door ondersteuning van talloze projecten in de stad en door fysieke maatregelen in de woonomgeving. Daarbij werkt Staedion nauw samen met bewoners en maatschappelijke organisaties. In 2010 werd ruim € 2,6 miljoen besteed aan leefbaarheidsprojecten in de wijken. Deze uitgaven zijn exclusief de investeringen in de krachtwijken en exclusief de personeelslasten die gemoeid zijn met de inzet op het gebied van de leefbaarheid in de wijken.

Schoon, heel en veilig

Om de omgeving schoon, heel en veilig te houden is in 2010 met ruim 35 wijkcomplexmedewerkers dagelijks toezicht gehouden op complexen van Staedion. In het kader van de krachtwijken-aanpak zijn er ook twee extra medewerkers ingezet die zich bezighouden met toezicht in de wijken Transvaal en Stationsbuurt. Het toezicht bestaat niet alleen uit het controleren van de complexen en het opgeven van reparatieverzoeken, maar ook uit het informeren van bewoners en het aanspreken op ongewenst gedrag als het vervuilen van de eigen portieken, het neerzetten van grofvuil in de algemene ruimten of het plaatsen van fietsen op galerijen. Samen met de bewoners probeert Staedion tot een goede oplossing te komen om de leefomgeving zo prettig en veilig mogelijk te houden.

Ook de contracten die Staedion heeft met een aantal schoonmaakbedrijven zijn in 2010 nog eens goed bekeken. Dat heeft geleid tot nieuwe afspraken en in sommige gevallen het inschakelen van een ander schoonmaakbedrijf. Ook in 2011 gaat Staedion kritisch naar de schoonmaakwerkzaamheden kijken. De overlast van ongedierte vormde eveneens een belangrijk aandachtspunt in 2010. Door een combinatie van technische maatregelen als het plaatsen van anti-duivenpinnen én het informeren van bewoners over het niet meer weggooien van voedsel op straat, is geprobeerd de overlast te beperken. Staedion weet dat een goede samenwerking met de bewoners noodzakelijk is om het gewenste resultaat te bereiken. Hieronder een aantal voorbeelden van grote en kleine leefbaarheidsprojecten per vestigingsgebied die Staedion in 2010 uitvoerde of waarmee met de realisatie is begonnen.

4.2 Leefbaarheidsprojecten Escamp

Brede school

In de Business Cases - het uitvoeringsprogramma voor de krachtwijken - is afgesproken dat er in elke wijk van Den Haag Zuidwest (Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust) een brede buurtschool wordt gerealiseerd. Een brede buurtschool is een netwerk van voorzieningen voor kinderen, jongeren en gezinnen in de buurt, met de school als middelpunt. Een brede buurtschool werkt samen met organisaties voor kinderopvang, welzijnsinstellingen, peuterspeelzalen, bibliotheken en instellingen voor sport en cultuur. Staedion neemt de brede buurtschool in Morgenstond (De Krullebaar) voor zijn rekening. In 2010 is overeenstemming bereikt over de hoofdlijnen met Haag Wonen en de gemeente. In 2011 vindt er afstemming plaats met het naastgelegen schoolgebouw van het ROC Mondriaan om verder invulling te kunnen geven aan de plannen.

Ondergrondse containers

In 2010 is begonnen met de voorbereidingen om heel Den Haag Zuidwest te voorzien van ondergrondse restafvalcontainers. Daarmee hopen de gemeente en Staedion een bijdrage te leveren aan een schonere leefomgeving.

De containers zijn opgenomen in de nieuwbouwplannen. Staedion levert een financiële bijdrage aan de containers in de reeds bestaande bebouwing. De eerste ondergrondse containers worden in 2011 geplaatst.

Broodcontainer

De binnenterreinen aan De Gaardes bleken in 2010 flink vervuild door etensresten die de bewoners er neergooiden. In overleg met het Stadsdeel Escamp, de bewoners, de wijkveiligheidswinkel Vrederust en medewerkers van de moskee werd het project 'Broodcontainer Broodnodig' opgezet. Op drie plaatsen in de wijk plaatste de gemeente in oktober een broodcontainer. De bewoners werd via een huis-aan-huis mailing gevraagd hun oud brood weg te gooien in de containers. Een paar maanden na plaatsing bleken de containers al een groot succes. Per week wordt er duizend kilo brood weggegooid dat anders langs de waterkant en in de plantsoentjes terecht kwam. Het brood wordt gebruikt als diervoer en er wordt compost van gemaakt.

Hart van Moerwijk

Het voormalige hoofdkantoor van Staedion aan de Guntersteinweg in Den Haag heeft in 2010 een nieuwe bestemming gekregen. Als 'Hart van Moerwijk' biedt het de komende jaren onderdak aan ondernemers en vrijwilligersorganisaties. Staedion biedt de werkplekken tegen een goedkope huur aan, de ondernemers moeten daarvoor als een soort tegenprestatie iets terugdoen voor de wijk. Zo dragen ze bij aan het leefbaar houden van de woon- en leefomgeving. Dat is belangrijk omdat het gebied al was aangewezen voor sloop, maar de plannen hebben een vertraging opgelopen van minstens zeven jaar. Samen met Staedion zorgen de ondernemers - onder wie een fysiotherapeut, een schoonheidsspecialiste en een kapster - nu voor meer levendigheid in dit deel van Den Haag. Resto Van Harte opende begin februari 2011 de deuren. Buurtbewoners kunnen elkaar daar onder het genot van een goedkope en goede maaltijd ontmoeten.

4.3 Leefbaarheidprojecten Scheveningen/Haagse Hout

Leefstijlen

In de buurt Kampen in Mariahoeve is in het tweede kwartaal van 2010 begonnen met het Leefstijlen-project 'Voel je thuis in Mariahoeve'. Het experiment van drie jaar wordt samen met de corporaties Haag Wonen en Vestia uitgevoerd. Wonen op basis van leefstijlen houdt in dat het leef- en woongedrag van zittende en nieuwe huurders beter op elkaar wordt afgestemd. Bij het reageren op een woning vullen nieuwe huurders een vragenlijst in, waarmee hun leefstijl wordt getypeerd. Bijvoorbeeld: de een maakt graag een praatje, de ander niet. Op basis van de resultaten wordt naar een woning en een woonomgeving gezocht die past bij de eigen leefstijl. De huidige bewoners blijven gewoon in De Kampen wonen. Wel zullen ze in de loop van de jaren merken dat de omgeving steeds meer bij hen past. In april 2010 hebben de eerste advertenties op Woonnet Haaglanden en in de Woonkrant gestaan. In totaal zijn er 33 woningen verhuurd, waarvan er negentien uit het bezit van Staedion komen. Het blijkt dat aspirant-huurders over het algemeen bewust reageren op een leefstijl woning. Degenen die er niet bewust voor kiezen, vallen veelal gedurende het toewijzingsproces af.

Schoonmaakactie Mariahoeve

In de wijk Mariahoeve werd in oktober 2010 een grootschalige schoonmaakactie georganiseerd. Schoonmaakbedrijf Proper, de firma Sterglas en groenonderhoudsbedrijf Weverling begonnen die dag, op initiatief van Staedion, met een zogenoemde 'nulbeurt' in de complexen. In mei had Staedion een schoonmaakenquête gestuurd naar de huurders in de wijk De Landen in Mariahoeve. Hierin konden bewoners aangeven of zij interesse hadden hun portiek voortaan tegen een vergoeding in de servicekosten door een professioneel bedrijf te laten schoonmaken. Meer dan zeventig procent van alle huurders stemde hiermee in. De eerste schoonmaakbeurt vond plaats aan het Catharinaland, op kosten van Staedion. De portieken werden volledig schoongemaakt en het groen onderhouden. Kapotte ruiten in de portieken en kelders werden vernieuwd. Na de werkzaamheden aan het Catharinaland werden de complexen aan het Isabellaland, Gradaland en Robertaland schoongemaakt. Daarmee werd het startsein gegeven om de complexen maandelijks schoon te laten maken. Staedion heeft de schoonmaakenquête ook in de andere wijken in Mariahoeve uitgezet.

Parkeren in Scheveningen

Met mooi weer komen er veel dagjesmensen en strandgangers naar Scheveningen. Die leggen een flinke parkeerdruk op de beschikbare parkeerplaatsen. Ook Staedion bezit op diverse plekken ruimten die door bezoekers werden gezien als een goedkope parkeerplek. Huurders konden daardoor vaak niet bij hun woning de auto kwijt en de leefbaarheid ging achteruit. De parkeersituaties werden daarom in 2010 door de gemeente Den Haag en Staedion in kaart gebracht. Daar waar mogelijk zijn terreinen afgesloten en zijn er officiële parkeerplekken gecreëerd die

aan huurders te huur zijn aangeboden. Het resultaat: blijde huurders, een leefbare buurt en extra inkomsten voor Staedion.

4.4 Leefbaarheidsprojecten Centrum/Laak

Cruyff Court

Op het Ketelplein in Laak-Noord werd in oktober 2010 een Cruyff Court geopend, een klein voetbalveld van kunstgras, oftewel een hedendaagse versie van het trapveldje. De Courts zijn een project van de Johan Cruyff Foundation waarvan Johan Cruyff een van de oprichters is. Het veld is bedoeld als wijkvoorziening: het veld moet de bewoners door middel van voetbal en andere sporten en spellen meer bij elkaar brengen. Naast het voetbalveld werd ook een hardloop- en sprintbaan, een meidenspeelplek en een jeu-de-boulesbaan gerealiseerd. Het Ketelveld biedt nu allerlei mogelijkheden om activiteiten te organiseren. Zo kunnen scholen uit Laak-Noord er nu hun gymlessen en sportdagen organiseren. De gemeente heeft in samenwerking met de Richard Krajicek Foundation gezorgd voor een activiteitenleider/beheerder. Staedion was een van de partijen die het Cruyff Court mede mogelijk heeft gemaakt.

Transvaalse plantenbak

In 2010 is het idee van de Transvaalse plantenbak uitgewerkt. Bewoners hadden gevraagd of de gemeente en Staedion plantenbakken in de wijk konden plaatsen. Met de bewoners en het plaatselijke buurtbeheerbedrijf is vervolgens het ontwerp van de plantenbak bedacht. Leerlingen van het Transvaalcollege en het buurtbeheerbedrijf hebben de bakken in elkaar gezet en voorzien van het Transvaal-logo. Bewoners kunnen zich via de bewonersorganisatie inschrijven voor een bak voor hun straat of complex. Onder leiding van de wijkcomplexmedewerkers van Staedion hebben de deelnemende bewoners de bakken beplant.

Binnentuin

In samenwerking met vrijwilligers van Stichting Present en de bewoners van de Kranestraat heeft Staedion in oktober hard gewerkt aan een binnentuin. Staedion was door een bewoonster benaderd met de vraag of de tuin 'bespeelbaar' kon worden gemaakt voor haar kind. Die vraag leidde tot een moestuintje en een mooi grasveld. Bewoners hebben zelf voetballen en badmintonrackets ter beschikking gesteld.

Bestemming Reypoort

Voor de honderd jaar oude Reypoort aan De la Reyweg die Staedion bij de herstructurering van Transvaal laat staan, werd in 2010 een ontwikkelprijsvraag uitgeschreven om tot een geschikte bestemming van het pand te komen. Daarbij moesten de deelnemers rekening houden met de bestaande architectuur en het functioneel zijn van de bestemming voor de wijk. De winnaar, Scheurwater van den Hoven en de Schrijngroep, ontwierp De Hortus Transvaal, een stadskas voor educatie, werk en ontmoeting. Na vier maanden bleek echter dat het plan niet uitvoerbaar was. Zodoende is in 2011 uitgeweken naar de nummer twee: het ontwerp 'CPO' van Dittmar Bochmann Architecten en PFC². Zij ontwierpen een vrij indeelbare ruimte, waarin gewoond en gewerkt kan worden. Binnen het ontwerp zijn diverse invullingen mogelijk. De toekomstige bewoners en/of gebruikers praten, denken en beslissen hierover mee volgens het principe van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In 2011 moet blijken of dit plan wel gerealiseerd kan worden.

4.5 Leefbaarheidsprojecten Loosduinen/Segbroek

Verbeteren leefbaarheid rond zorgcomplex

Het zorgcomplex De Catharina van Rennesstraat in de wijk Waldeck biedt onderdak aan mensen met een psychiatrische, alcohol- of drugsverslavingsproblematiek. De bewoners blijken bezoekers te trekken met gerelateerde problemen. Dat resulteerde in overlast, vervuilde woningen, tuinen, portieken en omgeving. Om de leefbaarheid in en rondom het complex te verbeteren zijn er in 2010 diverse gesprekken geweest met de bewoners, de netwerkpartners (Parnassia, Den Haag Op Maat) en de overige welzijnsorganisaties. Daarop zijn de bewoners begonnen met het opruimen van hun tuin. Staedion heeft het initiatief genomen om de achterpaden op te knappen en bij een aantal tuinen schuttingen te plaatsen.

Turnhal

Den Haag is sinds eind 2010 een bijzondere voorziening rijker: een duurzame trainingshal voor topturners aan de Groen van Prinstererlaan in Loosduinen. De turnhal is gerealiseerd door de stichting Turnhal Den Haag, de gemeente en Staedion. De laatste twee partijen hebben de turnhal gefinancierd. De sportaccommodatie is neergezet voor een periode van vijf jaar. De permanente hal moet komen op de nieuw te realiseren Sportcampus Zuiderpark.

4.6 Wonen, zorg en welzijn

Opvang leerlingen

In Escamp is een klein, maar bijzonder project gerealiseerd voor leerlingen van Scholengroep Zuidwest Den Haag. In twee gekoppelde woningen worden in de avond en nacht maximaal zes vmbo-leerlingen opgevangen die door problemen thuis gedurende korte tijd, maximaal drie maanden, buitenshuis tot rust moeten komen. De gemeente levert een financiële bijdrage voor een periode van drie jaar. Gedurende die tijd heeft Staedion de huur op € 0,- gesteld. De woningen worden overdag gebruikt voor de Rebound. Dit is een voorziening voor leerlingen die op hun school moeilijkheden veroorzaken en tijdelijk individuele begeleiding krijgen.

St. Present

De samenwerking met St. Present heeft Staedion in 2010 voortgezet. De stichting St. Present brengt vraag en aanbod van vrijwilligerswerk bij elkaar. Wijkmedewerkers en sociaal beheerders kunnen vragen naar eenmalige hulp van bewoners aanmelden bij St. Present. Groepen vrijwilligers voeren de klussen uit. De bewoners zijn om fysieke, financiële en/of sociale redenen niet in staat de klusjes, als tuinonderhoud en behang- en schilderwerk, zelf uit te (laten) voeren.

Vrijwilligerswerk jongeren

Met het project Crownies, een initiatief van de gemeente Den Haag, krijgen jongeren van acht tot 23 jaar de mogelijkheid om vrijwilligerswerk te doen. Voor de karweitjes die ze in de wijk doen, krijgen ze een vergoeding in de vorm van Crownies. Met de Crownies worden de jongeren meer betrokken bij hun stad. De verdiende Crownies kunnen ze inwisselen voor leuke beloningen. 2010 was het eerste jaar waarin Staedion samenwerkte met de organisatie van Crownies. In Scheveningen gingen jongeren onder meer oud papier ophalen, bankjes schilderen en zwerfvuil prikken.

Den Haag Onder Dak 2

Na het realiseren van nieuwe intramurale voorzieningen voor thuis- en daklozen in 2009 is in 2010 het vervolgtraject 'Den Haag Onder Dak 2' ingezet. Gemeente en zorginstellingen hebben doelstellingen geformuleerd om resterende vraagstukken op te lossen. De Haagse corporaties zijn in dit kader betrokken bij het verminderen van huisuitzettingen, bij het ontwikkelen van plannen voor een bijzondere vorm van huisvesting voor veroorzakers van ernstige woonoverlast en bij het ontwikkelen van een project voor het zelfstandig huisvesten van dakloze mensen met psychiatrische en verslavingsproblematiek die elke vorm van intramurale opvang weigeren. In 2011 moeten de plannen leiden tot concrete projecten. Voor het verminderen van huisuitzettingen hebben gemeente en corporaties in april een convenant afgesloten.

Stichting MOOI

Met Stichting MOOI is een samenwerkingsconvenant afgesloten voor een begeleid wonen-project voor oorspronkelijk vijf alleenstaande jonge (tiener)moeders met een kind. De begeleiding door Stichting MOOI is erop gericht dat de jonge vrouwen een opleiding volgen en deze succesvol afronden. Dit vergroot hun kansen en van het kind in de samenleving. In korte tijd zijn de kandidaten gehuisvest. Na evaluatie is het project eenmalig met vijf kandidaten uitgebreid.

Zorgcomplex Het Zamen

De Stichting Eykenburg, Humanitas DMH, Staedion en Loostad Vastgoedontwikkeling hebben in juni 2010 een overeenkomst getekend voor de bouw van een bijzonder zorgcomplex. Bewoners van Stichting Eykenburg (mensen van vijftig jaar en ouder) en cliënten van Humanitas DMH (mensen met een beperking) krijgen daarmee een nieuw onderkomen op het voormalige Gemeentelijk Industrie Terrein (GIT) aan de Loosduinseweg. Naast (zelfstandige) zorgseenheden voor senioren komt op de begane grond een aantal voorzieningen als een huisartsenpraktijk. Verder komt er een restaurant in het pand waar bewoners, maar ook buurtbewoners een kopje koffie kunnen drinken, een maaltijd kunnen gebruiken of zomaar even kunnen binnenlopen voor een praatje. In 2010 is nog niet met de bouw begonnen wegens ingediende bezwaren door omwonenden tegen de bouwvergunning. Zij geven onder meer aan dat er meer sociale huurwoningen komen dan het bestemmingsplan toestaat. Toch is de verwachting dat de eerste bewoners in april 2012 hun zorgseenheid kunnen betrekken.

4.7 Veiligheid

Verbeteren veiligheid

Staedion heeft een aanpak opgesteld voor het vervangen van gevelankers en het verbeteren van de brandveiligheid van complexen met een bouwjaar van voor 1970. Sinds 2009 is er extra aandacht voor de veiligheid ten aanzien van gevels van gebouwen hoger dan vier lagen. VROM heeft de eigenaren van dit type gebouwen gevraagd onderzoek te laten doen naar de conditie van de spouw-/gevelankers. Staedion heeft deze analyse uitgevoerd en aan de hand daarvan gebouwen met een verhoogd risico in 2010 aangepakt. De gevels van de overige complexen waar dit veiligheidsrisico speelt, worden in 2011 hersteld. In 2010 is ook een budget beschikbaar gesteld van € 255.800,- om brandmelders aan te brengen in complexen waar risico is op brandoverslag.

Oordeel over de woonomgeving en leefbaarheid

De leefomgeving krijgt van de huurders een 7,0. Hier blijft het oordeel tot enkele tienden van een punt achter bij het oordeel zoals gemeten bij grootstedelijke corporaties.

Afhankelijk van de vestiging is er waardering voor de nabijheid van voorzieningen, winkels en openbaar vervoer, parkeren en recreatiemogelijkheden. Aandachtspunten zijn de thema's die te maken hebben met schoon en veilig. Deze tellen zwaar voor de bewoners. Huurders in de vrije sector geven hun woonomgeving een 7,4.

(Bron: Klantonderzoek Staedion, USP - augustus 2010)

5 Duurzaamheid

Een beter milieu begint bij jezelf. Voor Staedion reden het energieverbruik terug te dringen. Dat gebeurde in 2010 door duurzaam te investeren in het woningbezit bij renovatie en groot onderhoud. Zo werden meer dan 800 woningen voorzien van dubbelglas, dak- en gevelisolatie en nieuwe hoge rendementketels. Ruim 370 woningen werden aangesloten op aardwarmte. Ook het gebruik van duurzame materialen droeg bij aan een lagere belasting van het milieu.

5.1 Duurzame ontwikkelingen

Duurzame ambitie

Het ambitieniveau van Staedion op het gebied van duurzaam bouwen is hoog. De komende tien jaar wordt er gestreefd naar een CO₂-reductie van twintig procent, een besparing op het gasverbruik van twintig procent en een aandeel van minimaal twintig procent duurzame energie in het totale verbruik. Deze ambities sluiten aan op de afspraken die Nederland in Europees verband is aangegaan.

Staedion investeert de komende tien jaar dan ook flink in duurzaamheid in de bestaande complexen. Een deel daarvan wordt door huurverhoging weer terugverdiend. Door het isoleren van de woningen of door het plaatsen van dubbelglas (HR++) stijgen de woonlasten minder snel, neemt de geluidsoverlast af en het woongenot toe. Staedion streeft voortdurend naar een goede balans tussen betaalbaarheid, duurzaamheid, behaaglijkheid en de kwaliteit van de woning. Met voorlichting over de voordelen van energiebesparingen, goede ventilatie en gezond gebruik van de woning worden de klanten bewuster gemaakt van hun energiegebruik.

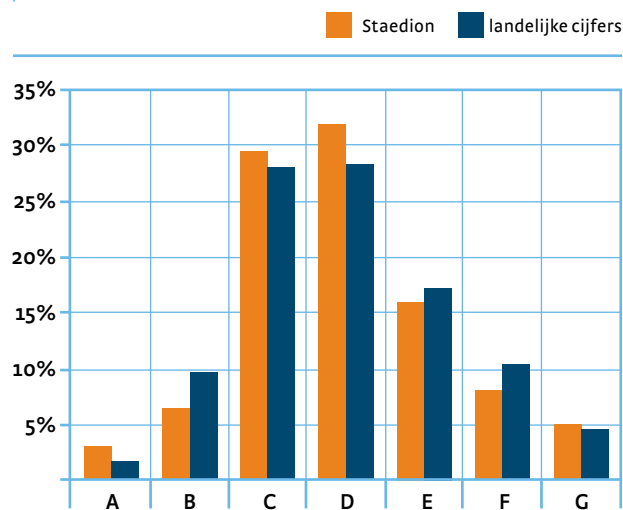
Energielabel

Het woningbezit van Staedion had in 2010 gemiddeld energielabel D (89 procent is gelabeld). Dat is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde. Het streven is om in 2020 gemiddeld energielabel B te behalen. Die doelstelling vraagt om een flinke investering waar in 2010 al mee is begonnen. Woningen krijgen dubbelglas, de daken en gevels worden geïsoleerd en de geisers worden vervangen door hoge rendementsketels. Daarmee moet de energiezuinigheid van het woningbezit van Staedion sterk worden verbeterd.

Energielabels Staedion (EPA's) als percentage van de woningvoorraad per 31-12-2010

A, A+, A++	3%
B	7%
C	29%
D	32%
E	16%
F	8%
G	5%

Vergelijking energielabels van Staedion met landelijke cijfers per label



Geothermie

In Den Haag Zuidwest investeert Staedion samen met de gemeente Den Haag, de energiebedrijven E.ON Benelux en Eneco en de woningcorporaties Vestia en Haag Wonen in de voor Nederlandse begrippen unieke techniek Geothermie. Het gebruik van aardwarmte om woningen te verwarmen zorgt voor een verlaging van de CO₂-uitstoot met vijftig tot zestig procent. In 2010 is de eerste warmtebron voor Geothermie succesvol opgeleverd. In oktober 2010 werd de boring van de tweede aardwarmteput uitgevoerd tot een diepte van 2300 meter. In de eerste fase worden nieuwbouwwoningen aan de Oosterzijde en de Beresteinlaan verwarmd met een tussenbron. Daarna worden ze aangesloten op de centrale diepe aardwarmte. In 2010 is onderzoek verricht om naast nieuwbouw ook bestaande bouw op Geothermie aan te sluiten. De resultaten zijn veelbelovend. Het is de bedoeling dat de komende jaren 4.000 woningen en enkele bedrijven in Den Haag Zuidwest worden aangesloten op aardwarmte. Onderzocht wordt of de techniek ook toegepast kan worden in de bestaande bouw ter vervanging van de weggevalen nieuwbouwwoningen.

Warmte en koude opslag

In Transvaal verwarmt Staedion nieuwe woningen (projecten Via Salsa en Cabo Verde) met een andere duurzame techniek: Warmte Koude Opslag (WKO). Hierbij zijn de woningen aangesloten op collectieve warmtepompen. De warmte wordt opgewekt via een warmte- en koudesysteem dat grondwater van ongeveer 180 meter diepte oppompt. Vervolgens wordt de warmte uit het grondwater gehaald en door een leidingstelsel naar de woningen geleid. De warmte wordt gebruikt voor warm tapwater en voor het verwarmen van de woning. Daarnaast wordt in de zomer met behulp van een 'energiedak' warmte uit de zon opgewekt en opgeslagen voor koudere tijden. Staedion heeft in 2010 in totaal 374 woningen - het jaardoel was 150 - aangesloten op het warmte- en koudesysteem van Energiek bv, een onderneming die honderd procent duurzame stroom levert en waarvan Staedion eigenaar is. Dit levert een CO₂-besparing op van 42 procent.

De aansluiting op het warmte- en koudesysteem verliep in 2010 echter helaas niet overal even vlekkeloos. Door een niet goed functionerend warmtesysteem bleven de temperaturen in de woningen te laag. Staedion heeft begin 2011 excuses aangeboden aan de bewoners en heeft aangegeven de problemen zo snel mogelijk op te lossen. Adviesbureau DWA Installatie- en Energieadvies is in het eerste kwartaal van 2011 begonnen met een onafhankelijk onderzoek. Op basis van de eerste resultaten lijkt een groot deel van de problemen veroorzaakt te worden door een verkeerde instelling van de installaties, gecombineerd met een te hoge invoertemperatuur van het water en een instabiele druk op het systeem. Ook blijkt een aantal leidingen niet goed aangesloten. Daarnaast is opgemerkt dat Staedion onvoldoende voorlichting aan de huurders heeft gegeven over de mogelijkheden van het verwarmingssysteem. De problemen aan de installaties worden opgelost door elk huis afzonderlijk te bezoeken, waarbij de woningen met de meest urgente problemen voorrang krijgen.

Geisers

Staedion had als streven om in 2010 duizend open verbrandingstoestellen, als keukengeisers, gaskachels en de wat oudere cv-ketels en badgeisers, te vervangen om zo het wonen gezonder en veiliger te maken. Dat doel is echter niet gehaald. Staedion is met het vervangen afhankelijk van mutatie, een zittende huurder moet toestemming geven voor het verwijderen van de geiser. Gebleken is dat niet alle huurders het open verbrandingstoestel willen vervangen. Behalve dat er minder mensen verhuisden, heeft Staedion ook onvoldoende budget vrijgemaakt in 2010. Het is de bedoeling dat de komende jaren de open verbrandingstoestellen alsnog worden vervangen (vierhonderd per jaar).

Duurzame materialen

Staedion streeft naar duurzame oplossingen in zowel de bestaande als de nieuwbouw. Daarom wordt er gekozen voor materialen die langer meegaan en een lage milieubelasting hebben. Daarnaast wordt de hoeveelheid sloopafval beperkt door materialen te hergebruiken. In 2010 is er bij renovaties en nieuwbouw bewust gekozen voor het gebruik van FSC-hout. Het FSC-keurmerk geeft aan dat het hout uit goed beheerde bossen afkomstig is.

5.2 Innovatie

Kennisontwikkeling

Kennisontwikkeling op het gebied van milieu en duurzaamheid is van groot belang. Op dit punt zoekt Staedion samenwerking met andere partijen, zowel in binnen- als buitenland. Zo is Staedion onder meer lid van de European Federation for Living (EFL). Naast het delen van kennis wil Staedion via de deelname aan dit platform nieuwe kennis en ideeën opdoen om in de periode tot 2020 meer duurzame energievoorzieningen te ontwikkelen en toe te passen. Tevens participeert Staedion samen met andere corporaties in een onderzoek naar de duurzaamheid van de bestaande voorraad, uitgevoerd door het OTB en de TU Delft.

5.3 Voorlichting

Klanten informeren

Het energieverbruik wordt in hoge mate bepaald door het gedrag van de klant zelf. Daarom heeft Staedion in 2010 de klant geïnformeerd over hoe hij door kleine maatregelen zelf energie kan besparen. Dit gebeurde onder meer in het bewonersblad en met een speciale folder over de aanpak van vocht in huis, waarmee niet alleen energie wordt bespaard, maar ook het binnenklimaat wordt verbeterd. Daarnaast wordt de klant via het bewonersblad en internet op een positieve manier meer verteld over de nieuwe energiebesparende technieken.

Voorbeeldfunctie

Staedion heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van zuinig omgaan met het milieu. Daarom komt de corporatie niet alleen met innovatieve projecten, maar wordt ook binnen de organisatie zelf het een en ander ondernomen. Voorbeelden zijn het terugdringen van het energieverbruik van de kantoren van Staedion, het beperken van het papierverbruik en het verlagen van de afvalproductie. Hieronder volgen nog een aantal voorbeelden van hoe Staedion de voorbeeldfunctie probeert te vervullen:

- In 2010 heeft Staedion op drie vestigingen (Van Boecopkade, Stadszijde en Bellevue) een energiescan laten uitvoeren door Corporate Facility Partners. De uitkomsten hiervan zijn uitvoerig besproken binnen het Facilitair Bedrijf en waar mogelijk is direct actie ondernomen door onder meer lampen te vervangen.
- In december 2010 is Staedion onder het motto 'Vandaag verantwoordelijk voor morgen' begonnen met de bewustwording van energieverbruik bij alle medewerkers. Er zijn stukjes op intranet geplaatst met daarnaast iedere week een nieuwe illustratie in de header. Ook zijn via stellingen op het forum de medewerkers opgeroepen mee te denken over hoe er binnen Staedion energie kan worden bespaard. Daarop kwamen verschillende reacties op binnen als het vervangen van de tl-verlichting.

CO₂-certificaat

Begin maart 2011 heeft Staedion van de leasemaatschappij ING Car Lease en namens de Climate Neutral Group, een CO₂-certificaat ontvangen. Staedion heeft 142,17 ton CO₂ gecompenseerd ter neutralisatie van het wagenpark in 2010. De compensatie vindt plaats via het Bandeira Fuel-Switch Project in Brazilië.

6 Samenwerking en communicatie

Een prettig leefklimaat, een levendige stad bereik je niet zomaar. Daar moet je mét elkaar aan werken. Daarom hecht Staedion veel waarde aan overleg met andere partijen als de gemeente, maatschappelijke organisaties en natuurlijk de huurders. Alleen door met elkaar te praten en na te denken over de juiste invulling van een levendige stad kan de woonkwaliteit en de leefbaarheid worden verbeterd.

6.1 Contact met de huurder

Dichter bij de klant

Staedion is vanaf 1 januari 2010 gebiedsgericht gaan werken vanuit vier vestigingen in Den Haag: Centrum/Laak, Loosduinen/Segbroek, Escamp en Scheveningen/Haagse Hout. De vestigingen werken in één of meerdere gebiedsteams en opereren als gebiedspecialisten. Staedion is daarmee dichterbij de klant komen te staan. Huurders weten de corporatie makkelijker en sneller te vinden en vaste contactpersonen maken het overleg efficiënter.

Communicatiemiddelen

Huurders die vragen hebben kunnen op werkdagen terecht bij Staedion, door telefonisch contact op te nemen of binnen te lopen bij een van de vestigingen. De website www.staedion.nl voorziet de huurder eveneens van de nodige informatie. Hier kunnen diverse brochures over bijvoorbeeld het betalen van de huur of het melden van klachten worden gedownload.

Drie keer per jaar ontvangen alle huurders het bewonersblad WoonSpot in de bus. Daarmee worden ze geïnformeerd over wat Staedion doet op het gebied van huisvesting, sociale woningbouw, leefklimaat e.d. en welke gedachtegang (beleid) daar achter zit. Ook gaan de artikelen in op hoe huurders hun eigen woonplezier kunnen vergroten. Elke WoonSpot wordt per vestigingsgebied van Staedion uitgebreid met het inlegvel CloseUP. Hier vinden de huurders het laatste nieuws uit hun eigen wijk.

In 2010 is verder begonnen met het uitwerken van het project 'Mijn Staedion'. Hiermee kunnen huurders straks op internet terecht met onder meer hun reparatieverzoeken. Na te hebben ingelogd kunnen klanten een reparatieverzoek indienen en kiezen op welke datum de monteur langskomt. Ook kunnen huurders op Mijn Staedion terecht voor het inzien van het huurcontract, het doorgeven van wijzigingen in de gegevens en het inzien van de betaalhistorie.

Levendige stad vraagt om evenementen

Een levendige stad kan niet zonder aantrekkelijke evenementen en activiteiten. Staedion maakt daarom graag sommige van die evenementen mede mogelijk. Daarbij wordt gekozen voor gratis activiteiten in het werkgebied die zich richten op een breed publiek. Staedion weet dat daar een groot deel van de eigen doelgroep naartoe gaat. Er worden stadsbrede activiteiten ondersteund en activiteiten binnen de verschillende werkgebieden.

In 2010 steunde Staedion het popfestival Parkpop. Eind juni bezochten 250.000 bezoekers het Haagse Zuiderpark om te genieten van muziek van onder andere Nena, Alphabeat en Danko Jones. Parkpop en Staedion besloten hun samenwerking voor drie jaar te verlengen. In het Westland werkte Staedion mee aan het Varend Corso. Daar kwamen in 2010 in drie dagen tijd 330.000 mensen op af. Daarnaast liep er een samenwerking met ADO Den Haag voor het houden van voetbalclinics voor kinderen tot en met twaalf jaar. De verschillende vestigingen maken evenementen mogelijk in hun specifieke werkgebied. Zo ondersteunde Staedion de Koninginnedagviering in het centrum van Den Haag, de Beach Challenge in Kijkduin en Scholpop in Scheveningen. Ook maakten de vestigingen de wijkfestivals in Escamp en Mariahoeve mede mogelijk.

Woondiensten

Staedion heeft een dienstenprogramma gerealiseerd met de beste prijs in product en service voor de klanten. In 2010 is een aantal producten verder ontwikkeld: Buurtaandeel, Serviceabbonement, Woningruil en een grotere keuze in keukens, sanitair en verzekeringen. Met het Buurtaandeel wil Staedion bewoners actief betrekken bij het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving. Voor elk klusje ontvangen ze een buurtaandeel. Met de winst kunnen ze uiteindelijk iets leuks voor de buurt doen.

Klankbordgroepen

Staedion beschikt over verschillende klankbordgroepen (voorheen Adviesfora geheten) die dienen als toetsingsinstrument bij ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting en leefbaarheid in de wijken. In 2010 werd onder meer de taakstelling van de corporaties en de nieuwe bedrijfsstrategie besproken. Om misverstanden te voorkomen mogen de leden van de Klankbordgroep niet meer actief zijn in de bewonerscommissies. Staedion wil in 2011 de Klankbordgroepen ook met niet-huurders en lokale stakeholders uitbreiden om zo een nog breder beeld vanuit de wijk te krijgen.

Bewonerscommissies

Staedion telt ongeveer tachtig bewonerscommissies. Ook in 2010 is daarmee op gebiedsteamniveau een aantal keer overlegd. De werkgroep Participatie zorgt onder meer voor het uitbrengen van nieuwsbrieven die informeren over te nemen besluiten en ruimte bieden om advies uit te brengen. Staedion heeft de leden van de commissies in 2010 een aantal workshops aangeboden: 'Huurrecht', 'Vergadertechnieken' en 'Bedrijfsstrategie 2010-2020'.

Huurdersorganisatie

Enkele bewonerscommissies hebben in 2010 het initiatief genomen om een Huurdersorganisatie op te richten. In het najaar is daarover het eerste overleg gevoerd. De initiatiefnemers zien een huurdersorganisatie als een overkoepelend platform voor de al aanwezige bewonerscommissies. Naar verwachting krijgt de oprichting van de Huurdersorganisatie in 2011 verder vorm.

Klachtencommissie

In 2010 is een onafhankelijke klachtencommissie geformeerd voor klachten van klanten (huurders en kopers). De commissie bestaat onder andere uit twee externe juristen en een secretaris van Staedion. In 2010 zijn twee klachten ingediend.

6.2 Contact met maatschappelijke samenwerkingspartners

Maatschappelijke partners

Staedion heeft ook in 2010 met een groot aantal instellingen in het onderwijs, in de zorg en op het gebied van welzijn en met gemeentelijke diensten samengewerkt. De samenwerking kreeg op verschillende niveaus gestalte, van huismeesters tot en met de bestuurder. Door met maatschappelijke partners samen te werken worden knelpunten opgelost en bijdragen geleverd aan de sociale samenhang en leefbaarheid in wijken. Een voorbeeld is het signaleringsoverleg waarin stadsdeelgebieden, zorginstellingen, politie, welzijnsinstellingen en corporaties samen overlastsituaties proberen op te lossen. Een ander voorbeeld zijn de woonservicezones waarin samengewerkt wordt met zorg- en welzijnsinstellingen om voorzieningen en activiteiten voor ouderen te realiseren. De jaarlijkse bijeenkomst met maatschappelijke samenwerkingspartners stond in 2010 in het teken van naderende bezuinigingen bij de overheden en de vraag hoe desondanks het voorzieningenniveau op peil kan worden gehouden. Oud-staatssecretaris en oud-wethouder Klijnsma riep in haar inleiding op meer met minder te doen én vooral bewoners te betrekken bij nieuwe initiatieven.

Convenanten zelfstandig begeleid wonen

Staedion heeft in overleg met de gemeente Den Haag en collega-corporaties diverse convenanten voor Zelfstandig Begeleid Wonen met zorginstellingen gesloten. Daarmee krijgen kwetsbare mensen als ex-delinquenten en daklozen de kans om zelfstandig te wonen. De corporaties leveren de woonruimte. De zorginstelling zorgt voor de woonbegeleiding die bestaat uit het financiële huishoudboekje en de dagbesteding. Staedion weet dat ondanks alle zorgvuldigheid bij de begeleiding en plaatsing er bij bewonerscommissies en buurtorganisaties er soms ongerustheid heerst over woonoverlast. Uit een onderzoek uit 2010 dat in opdracht van de gemeente Den Haag werd uitgevoerd, blijkt echter dat de overlast beperkt is. Het Zelfstandig Begeleid Wonen wordt daarin zelfs een succes genoemd, omdat er sprake is van betrekkelijk weinig overlast en een goede doorstroming van de cliënten van de zorginstellingen. Staedion stelt jaarlijks 99 woningen aan zorginstellingen beschikbaar voor begeleid wonen. In 2010

zijn 31 van de beschikbare woningen daadwerkelijk afgenomen. Er zijn een aantal redenen waardoor de afname in 2010 beperkt was:

- Door bezuinigingen in de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is de begeleidingscapaciteit afgenomen, daarnaast kampen sommige zorginstellingen met personeelstekorten.
- Nieuwe intramurale voorzieningen leiden tijdelijk tot minder vraag.
- De instellingen stellen hoge eisen aan het vermogen van de kandidaten om zelfstandig te wonen.

Verhuringen Convenanten Zelfstandig Begeleid Wonen				
Organisatie	Doelgroep	Aantal 2010 beschikbaar	Aantal 2010 verhuurd	Cumulatief verhuurd vanaf 2004 t/m 2010
Goodwillwerk Leger des Heils	Huisvesting en begeleiding van de doelgroep Maatschappelijke Opvang	20	8	132
Reclassering Nederland en Reclassering Leger des Heils	Huisvesting en begeleiding van de doelgroep ex-gedetineerden	25	8	132
Stichting Exodus	Huisvesting en begeleiding van de doelgroep ex-gedetineerden	15	2	-
Goodwillwerk Leger des Heils	Huisvesting en begeleiding van de doelgroep dakloze harddrugs- en alcoholverslaafden	10	3	24
Stichting Limor	Huisvesting en begeleiding langdurig zorgafhankelijken	10	2	34
Anton Constandse en Parnassia	Huisvesting en begeleiding langdurig zorgafhankelijken	15	5	74
Ipse De Bruggen	Huisvesting en begeleiding jongeren vanaf achttien jaar met licht verstandelijke beperking	2	2	6
Humanitas	Huisvesting ex-gedetineerde moeders	2	1	3

Oordeel over dienstverlening

Ongeveer 66 procent van de contacten met huurders gaat over een reparatie (landelijk is dat 69 procent). Alle andere aanleidingen tot contact (huurbetaling, klachten, aanpassingen woning, huurvragen) blijven daar ver bij achter. De dienstverlening krijgt een 7,2 van de huurders van een sociale huurwoning. Vrije sectorhuurders geven een 6,7 en zijn ook op de losse onderdelen kritischer.

(Bron: Klantonderzoek Staedion, USP - augustus 2010)

7 Personeel en organisatie

Om efficiënt te kunnen werken is kwalitatief goed personeel van groot belang. Staedion blijft dan ook investeren in de medewerkers én in de organisatie. In 2010 konden medewerkers onder meer een agressietraining volgen en werd er binnen Staedion een verkooptak opgericht. Dat allemaal met de bedoeling om de klant zo'n goed mogelijke service te bieden.

7.1 Personeel en organisatie

Personeelsbestand

Staedion had op 31 december 2009 441 medewerkers in dienst (parttimers en fulltimers). Het aantal begrote fte's bedroeg op 1 januari 2010 462,4 fte. Het aantal daadwerkelijk ingevulde fte's lag in 2009 lager, omdat Staedion in die periode de reorganisatie bij het bedrijfsonderdeel Wonen heeft uitgevoerd. Daarnaast werden er in 2009 veel medewerkers ingehuurd. Door het verminderen van de inhuur waren er na de reorganisatie veel vaste formatieplekken die nog moesten worden ingevuld. Die invulling is in 2010 opgepakt.

Op 31 december 2010 had Staedion 467 medewerkers in dienst (parttimers en fulltimers). Het aantal begrote fte's bedroeg 441,73 fte.

Vertrouwenspersonen

Staedion heeft vanuit de interne organisatie twee vertrouwenspersonen. Hier kunnen medewerkers terecht wanneer ze te maken hebben met ongewenste omgangsvormen. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om pesten op de werkplek, discriminatie of seksuele intimidatie. In 2010 meldden zich twee personen bij de vertrouwenspersonen. Daar zijn geen formele klachten uit voortgekomen.

Planningsgesprekken

Staedion vindt het belangrijk dat de medewerkers zich verder kunnen ontwikkelen. Op basis van planningsgesprekken maakt iedere leidinggevende dan ook met zijn medewerkers afspraken over de persoonlijke ontwikkelpunten. Om die ontwikkeling te ondersteunen of om de persoonlijke effectiviteit te verbeteren wordt er in veel gevallen gebruikgemaakt van een opleiding of een training. In 2010 is € 445.563,- geïnvesteerd in het personeel. Hierbij ging het om zowel individuele als corporate opleidingen (agressie- en schrijftrainingen).

Agressietraining

Naast de persoonlijke keuze voor opleidingen en trainingen regelt Staedion ook jaarlijks cursussen voor het personeel. In 2010 was dat een agressietraining. In de training van Pieters & Partners leerden medewerkers van Staedion (wijkcomplexmedewerkers, nieuwe medewerkers en leidinggevenden van de gebiedsvestigingen) dat agressie een beïnvloedbaar fenomeen is. Door op een bepaalde manier te reageren en te handelen kunnen escalaties worden voorkomen. In 2011 krijgen de medewerkers van de vier vestigingen de agressietraining aangeboden.

Arbeidsvoorwaarden

Staedion biedt de medewerkers een Woondiensten Cafeteria Systeem (WCS) aan, zodat ze voor een deel de eigen arbeidsvoorwaarden kunnen samenstellen. Er kan gekozen worden uit een aantal opties.

In 2010 hebben opnieuw veel collega's gebruikgemaakt van het Woondiensten Cafeteria Systeem:

• Spaarloon	234
• Bedrijfsfitness	34
• Verlof	108
• Openbaar vervoer	0
• Fiets	47
• Opleiding	0
• Geld	12
• Levensloop	5
• Vakbondscontributie	25

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage van 2010 lag op 5,3 procent. Daarvan kan 1,5 procent worden toegerekend aan kort verzuim (enkele dagen.), 0,8 procent aan middellang verzuim (enkele weken) en 3,1 procent aan langdurig arbeidsongeschikt. De gemiddelde meldingsfrequentie is 1,7. Dat wil zeggen dat elke medewerker zich in 2010 gemiddeld 1,7 keer heeft ziek gemeld. Hiervan betreft het grootste deel meldingen voor kort verzuim. Opvallend is dat 25 procent van het personeel van Staedion frequent (gemiddeld drie of meer keer per jaar) ziek is. In 2011 wordt onderzocht wat daar de precieze oorzaak van is.

7.2 Organisatieontwikkeling

Gebiedsgericht werken

Het jaar 2010 begon voor Staedion met een nieuwe organisatiestructuur waarbij de klant centraler staat dan voorheen. Vanaf 1 januari wordt er gebiedsgericht gewerkt vanuit vier vestigingen en Services: Centrum/Laak, Loosduinen/Segbroek, Escamp en Scheveningen/Haagse Hout. Binnen elke vestiging zijn een of meerdere gebiedsteams actief. De in totaal negen gebiedsteams bestaan onder andere uit een gebiedsmanager, een medewerker Sociaal Beheer, een medewerker Technische Dienst en een verhuurmakelaar. Daarmee hebben huurders vaste contactpersonen gekregen, wat de communicatie bevordert. Ook heeft Staedion door aanwezig te zijn in het werkgebied de netwerkfunctie verbeterd.

Organisatieaanpassing

Voor de onderdelen Ontwikkeling, Marketing & Verkoop, BOG en VvE Beheer is in 2010 een organisatieaanpassing in gang gezet. Een van de redenen is dat Staedion door de economische situatie het aantal nieuw te bouwen woningen terugbrengt van 1.000 naar 500 per jaar. Daarnaast is er de behoefte aan verbetering van de kwaliteit en intensivering van de verkoopinspanningen naar 300 bestaande woningen per jaar. In de nieuwe organisatie moeten de commerciële activiteiten van Staedion (Verkoop, BOG, VvE Beheer) een beter vindbaar loket krijgen, in de vorm van een eigen verkoopmakelaardij. Door de clustering van activiteiten komt Staedion dichterbij de markt en kunnen betere rendementen worden behaald. Door een groot deel van de verkoop van Staedion-woningen door eigen verkoopmakelaars te laten lopen, moet er een duidelijk overzicht komen van geldstromen, wordt er bespaard op externe makelaarskosten en sneller ingespeeld op de wensen van de markt. De organisatieverandering is inmiddels afgerond. De verkoopwinkel opende in februari 2011 de deuren aan het Koningin Julianaplein in Den Haag.

7.3 Ondernemingsraad

Vergaderingen

De Ondernemingsraad (OR) van Staedion heeft in 2010 tien keer vergaderd. Ook is er tien keer een overlegvergadering geweest met de bestuurder. Daarnaast is er vanwege het afsluiten van het sociaal plan drie keer contact geweest met de vakbonden en één keer met de RvC.

Adviesaanvraag heroriëntatie

De OR heeft in 2010 over de adviesaanvraag voor de heroriëntatie bij Ontwikkeling en Marketing & Verkoop, BOG en VvE Beheer (de nieuw op te richten directie Makelaardij) positief geoordeeld. Wel heeft de OR aan het advies een aantal deeladviezen verbonden. Zo bleek uit verschillende stukken dat de commerciële vrije sectorverhuur niet goed verliep en dat het geen duidelijke plek had in de organisatie. Tijdens gesprekken met de klankbordgroepen kwam naar voren dat dit proces beter past bij de activiteiten van de afdeling Makelaardij. Omdat er geen antwoord kwam op de vraag of er was nagedacht om dit proces bij Makelaardij onder te brengen, heeft de OR in een voorwaarde aan het advies gesteld dat de commerciële vrije sectorverhuur onder de directie Makelaardij thuishoort. Na overleg met de bestuurder is er een werkgroep opgezet die een duidelijke opdracht heeft meegekregen: het in kaart brengen van de voor- en nadelen van het onderbrengen van commerciële vrije sectorverhuur bij Makelaardij of bij Wonen én op welke wijze dat het beste kan gebeuren. De werkgroep is in 2010 één keer bij elkaar geweest. In het begin van 2011 is door de werkgroep toegewerkt naar een eindadvies aan de bestuurder.

Instemmingsaanvragen

De OR behandelde in 2010 een groot aantal instemmingsaanvragen:

- Nieuw omschreven klachtenprocedure
- Aangepast competentiewerkboek en beoordelingsbeleid
- Continueren bepalingen CAO
- Wijziging regeling poolauto's
- Wijziging regeling beeldschermbril
- Wijzigingen regeling 'Opleiden en vergoeden studiekosten'
- Wijziging verlofregeling

Ontvangen memo's

Af en toe vraagt een vacature om een snelle doorloop. De OR wordt geïnformeerd wanneer er wordt afgeweken van de afgesproken procedure. De OR heeft in 2010 negen verzoeken ontvangen. Ook heeft de OR een aantal memo's met uiteenlopende onderwerpen ter informatie gekregen.

Oordeel over de eigen organisatie

Medewerkers van Staedion zijn met een 7,5 behoorlijk tevreden over hun organisatie. Die score ligt gelijk met de benchmark van andere corporaties. Voor 'betrokkenheid' geeft men een 8,1 en voor 'loyaliteit' een 7,9. Kritischer zijn de medewerkers over de 'efficiëntie' binnen de organisatie, die krijgt een 6,5. Over de hele linie scoren de medewerkers van Staedion zo goed als gelijk aan de corporatie-benchmark.

(Bron: Medewerkersonderzoek Staedion, Effectory - juni 2010)

8 Finanzen

Staedion heeft in 2010 geld uitgegeven aan onder meer het regulier onderhoud van de woningen, de herstructurering van de wijken, de verbetering van de leefbaarheid, het duurzamer maken van het woningbezit en aan inzet van medewerkers. Natuurlijk kwam er ook geld binnen vanuit de verhuur en verkoop van woningen. Een overzicht van de resultatenrekening 2010 en daarmee een kijkje in de financiële keuken van Staedion.

8.1 Jaarresultaat

Financieel resultaat

Het financieel resultaat van Staedion over 2010 bedraagt € 56,4 miljoen positief. In 2009 was er nog sprake van een negatief resultaat van € 12,7 miljoen. Het verschil wordt voornamelijk verklaard door de waardeverandering van de bedrijfswaarde. Net als andere jaren is het financieel resultaat met het eigen vermogen verrekend.

Balanstotaal

Het balanstotaal is vergeleken met 2009 met ruim drie procent gestegen tot € 1,8 miljard. Dit komt door de groei in de materiële vaste activa door het in exploitatie nemen van 481 nieuwe huurwoningen. Het eigen vermogen is toegenomen tot ruim € 346 miljoen, doordat het resultaat 2010 is toegevoegd. De verhouding tussen het eigen vermogen en het totaalvermogen, ook wel de solvabiliteit bedrijfswaarde genoemd, bedroeg in 2010 18,9 procent (2009: 16,5 procent).

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten zijn ten opzichte van 2009 met twaalf procent gedaald tot € 210 miljoen. De economische crisis speelt een belangrijke rol bij deze daling. Zo daalde de omzet uit projecten met ruim € 28 miljoen. Ondanks de problematiek in de vastgoedmarkt heeft Staedion kans gezien de verkoopopbrengsten uit bestaand bezit te verbeteren met € 0,8 miljoen (tot vier miljoen euro). De huuropbrengsten zijn gegroeid met € 6,6 miljoen naar € 173,8 miljoen. De wettelijk vastgestelde algemene huurverhoging was in 2010 1,2 procent. De resterende stijging volgt uit het huurbeleid: bij mutatie wordt de huur aangepast aan de streefhuur van de woning. Daarnaast zijn de opbrengsten gestegen door het in gebruik nemen van nieuwe huurwoningen.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn in 2010 gedaald tot € 153,2 miljoen. Daardoor is het bedrijfsresultaat gestegen naar ruim € 56 miljoen positief. De daling van de bedrijfslasten is vooral terug te vinden bij de onderhoudskosten (-€ 37 miljoen) en de bestede kosten onderhanden werk projectkosten (-€ 31,2 miljoen). De onderhoudskosten zijn lager in 2010 door aanbestedingsvoordelen, maar ook omdat in 2009 een aantal groot onderhoudsprojecten is uitgevoerd. De bestede kosten onderhanden werk daalden, omdat in 2010 minder vastgoedprojecten werden opgeleverd. In 2010 was wel sprake van een stijging van de post herstructurering met € 13,7 miljoen. Dit komt doordat een correctie op de balans is opgenomen voor de kosten van vastgoedontwikkelingsprojecten. In de bedrijfslasten zijn ook de waardeveranderingen van de materiële vaste activa opgenomen. In 2010 bedroeg dit € 16 miljoen, wat € 63 miljoen lager is dan in 2009.

Rentelasten

De rentelasten zijn in 2010 met ruim € 5,8 miljoen gestegen tot € 65,4 miljoen. Hier is een correctie uit voorgaande jaren in opgenomen van € 3,5 miljoen. Door de daling van de rentebaten met € 2,1 miljoen (tot € 7,4 miljoen) komt het renteresultaat uit op € 58 miljoen. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na rente bedraagt daardoor € 8,2 miljoen negatief.

Posten die niet in resultaat uitgewerkte bedrijfsuitoefening zitten

Het buitengewoon resultaat bedraagt € 57,8 miljoen. Dit resultaat wordt grotendeels veroorzaakt door een mutatie in de actuele waarde van de materiële vast activa van € 48,7 miljoen. Die mutatie volgt enerzijds uit de toevoeging van de bedrijfswaarde van de opgeleverde nieuwbouwwoningen (huur) en anderzijds uit de wijziging van de parameters zoals de disconteringsvoet (van 6 naar 5,25 procent) en de verwachte inflatie voor de komende jaren. In 2010 is op grond van voorgaande jaren een belastingbate geboekt van € 8,5 miljoen. Totaal komt het nettojaarresultaat uit op € 56,4 miljoen positief. Het is de verwachting dat het resultaat in 2011 licht positief zal zijn.

Bedrijfsopbrengsten	Jaarrekening 2010	Jaarrekening 2009	(bedragen x € 1.000,-)
Huren	173.839	167.235	
Vergoedingen	14.088	15.948	
Overheidsbijdrage BWS	120	108	
Verkoopresultaat	7.940	35.469	
Gerealiseerde winst verkoop bouwrechten	838	3.668	
Geactiveerde omzet eigen bedrijf	3.667	4.827	
Overige bedrijfsopbrengsten	9.257	10.698	
Som der bedrijfsopbrengsten	209.749	237.953	
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa	3.621	3.433	
Waardeverandering materiële vaste activa	16.109	79.458	
Herstructurering	14.567	880	
Erfpacht	273	273	
Personeelskosten	27.696	25.941	
Onderhoudskosten	41.327	78.535	
Belastingen en verzekeringen	8.128	8.141	
Kosten leveringen en diensten	16.212	14.774	
Overige bedrijfslasten	20.609	23.938	
Kosten uitbesteed werk	4.658	35.997	
Som der bedrijfslasten	153.200	271.370	
Saldo	56.549	-33.417	
Rentebaten	7.405	9.516	
Rentelasten	-65.414	-59.397	
Renteresultaat	-58.009	-49.881	
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.460	-83.298	
Vennootschapsbelasting	6.327	-2.052	
Mut.act. waarde materiele vaste activa	48.779	62.842	
Resultaat deelneming	2.732	9.762	
Aandeel resultaat derden	-1	65	
Resultaat	56.377	-12.681	

Resultaat versus begroting

In vergelijking met de begroting 2010 zijn in de realisatie de opbrengsten € 12,3 miljoen hoger. De helft van dit verschil betreft 'omzet projecten'. Daarnaast zijn de vergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten hoger dan in de begroting was aangenomen.

De verkoopopbrengsten bestaande bezit zijn € 2,9 miljoen hoger dan begroot. De begroting blijkt door de economische crisis te voorzichtig te zijn geschat. De hogere vergoedingen hangen samen met hogere kosten leveringen, de post onder de bedrijfskosten die de tegenhanger is.

De overige bedrijfsopbrengsten komen in de jaarrekening € 3,2 miljoen hoger uit dan in de begroting. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door incidentele baten. Dit betreft onder andere ontvangen subsidies (€ 1,2 miljoen), verkoopopbrengst bouwrechten (€ 0,8 miljoen) en incidentele baten debiteuren (€ 0,4 miljoen).

De bedrijfslasten zijn € 5,8 miljoen hoger dan begroot. De belangrijkste verschillen betreffen een post bestede kosten onderhanden werk, € 4,7 miljoen. Deze post heeft betrekking op realisatie van projecten bij dochterondernemingen van Staedion. Tegenover de post vergoedingen staan ook hogere opbrengsten.

De personeelskosten zijn lager dan begroot omdat in de begroting was uitgegaan van een hogere formatie. Gedurende 2010 zijn er keuzes gemaakt die hebben geleid tot een lagere formatie. Aan de kostenkant wijkt de post herstructurering in de jaarrekening aanzienlijk af van de begroting. In 2010 zijn de grondexploitatiekosten van een aantal herstructureringsprojecten, € 9,4 miljoen, ten laste van het resultaat genomen.

Bedrijfsopbrengsten	Begroting 2010	Jaarrekening 2010 (exclusiefconsolidatie WOM)	<i>(bedragen x € 1.000,-)</i>
Huren	172.665	172.180	
Vergoedingen	12.187	15.492	
Overheidsbijdrage BWS	160	120	
Verkoopresultaat	91	2.925	
Bijdrage Rijk/ Gemeente	2.500	992	
Overige bedrijfsopbrengsten	6.460	9.655	
Omzet projecten	pm	4.959	
Som der bedrijfsopbrengsten	194.063	206.323	
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa	3.787	3.613	
Waardeverandering materiële vaste activa	25.149	16.999	
Herstructurering	2.286	12.640	
Erfpacht	273	273	
Personeelskosten	29.858	27.696	
Onderhoudskosten			
Grootschalig onderhoud	6.996	7.059	
Planmatig onderhoud	22.658	19.220	
Klachten en mutatie onderhoud	11.412	11.438	
Leefbaarheid	3.700	3.680	
Belastingen en verzekeringen	7.684	8.007	
Kosten leveringen en diensten	12.905	16.202	
Overige bedrijfslasten	18.704	19.729	
Bestede kosten onderhanden werk	pm	4.658	
Som der bedrijfslasten	145.412	151.214	
Saldo	48.651	55.109	
Rentebaten	10.398	7.137	
Rentelasten	-62.184	-64.545	
Renteresultaat	-51.786	-57.408	
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-3.135	-2.299	
Vennootschapsbelasting	-6.600	6.327	
Mut.act. waarde materiele vaste activa	-3.188	48.594	
Resultaat deelneming	-675	3.755	
Resultaat	-13.598	56.377	

8.2 Regelgeving voor de verslaglegging

Verslaglegging

De regelgeving voor de volkshuisvestelijke en commerciële verslaglegging voor woningcorporaties is vastgelegd in het BBSH. Het BBSH verwijst daarbij naar de algemene regelgeving in het Burgerlijk Wetboek en naar de door de Raad voor de Jaarverslaggeving in de Richtlijn 645 vastgelegde eisen. Daarnaast bestaan er voor het samenstellen van de fiscale jaarrekening extra vereisten. De regelgeving vanuit het BBSH is de afgelopen tijd niet of nauwelijks veranderd. De Richtlijn 645 is daarentegen in 2010 geactualiseerd. Vanaf het boekjaar 2011 leidt dit tot een gewijzigde jaarrekening. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van Richtlijn 645 (aangepast 2005) betreffen:

- Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie.
- Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed.
- Het opnemen van een passage over afschrijvingen.
- De verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening.
- Het opnemen van een passage over de verwerking van de vennootschapsbelasting.

8.3 Fiscale regelgeving

Omzetbelasting

De corporaties waren tot 1 januari 2010 vrijgesteld van het toepassen van de integratieheffing bij de bouw van sociale huurwoningen. Sinds 1 januari 2010 moeten de corporaties echter over alle kosten btw afdragen, dus ook over de grond in eigen bezit en over de inzet van het eigen personeel. Over de maatstaf van de heffing over de grondkosten is nog veel onduidelijk. Staedion probeert daarom zoveel mogelijk aan te sluiten bij de gronduitgifteprijs van de gemeente. Dit heeft in 2010 in een aantal gevallen geleid tot zeer lage projectresultaten. Een aantal projecten dat nog valt onder de overgangsregeling, moet voor 1 januari 2014 worden opgeleverd. Los van het vervallen van de vrijstelling staat het gehele principe van de integratieheffing als gevolg van een rechtszaak bij het Europese Hof ter discussie. Hangende het hoger beroep worden alle btw-aangiften die met de integratieheffing te maken hebben, voorlopig onder bezwaar gedaan. Staedion vergroot daarmee zijn kansen op succes bij het terugvragen van de btw als het principe van de integratieheffing inderdaad wordt teruggedraaid.

Vennootschapsbelasting

Na het invoeren van de integrale belastingplicht ten aanzien van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties was snel duidelijk dat dit een specifiek aandachtspunt moest worden. Staedion heeft daarom in 2010 besloten om een Tax Control Framework (TCF) op te zetten. Doel van het TCF is het in kaart brengen van de effecten die de belastingheffing op de werkprocessen kunnen hebben. Aan de hand hiervan kunnen de processen optimaal worden ingericht en geactualiseerd.

8.4 Financiële sturing

Continuïteit en vermogenspositie

Een belangrijk uitgangspunt voor de financiële sturing is de continuïteit om te kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave en het realiseren van de doelstellingen. Hiertoe is het van belang vast te stellen of de vermogenspositie voldoende is om aan de verplichtingen te voldoen die zijn opgenomen in de meerjarenplanning 2011-2018. Staedion heeft vastgesteld dat dit het geval is.

De solvabiliteit kan als een maat voor de financiële continuïteit worden gezien. De solvabiliteit is het percentage eigen vermogen ten opzichte van het totaalvermogen. Het totaalvermogen is daarbij gebaseerd op de bedrijfswaarde. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) ziet toe of de solvabiliteit voldoende is. Per corporatie wordt een minimaal weerstandsvermogen bepaald. Voor Staedion was dit ongeveer 10,8 procent. Eind 2010 bedroeg de solvabiliteit echter 17,7 procent. Het Centraal Fonds heeft in 2010 Staedion de A-status gegeven, waaruit blijkt dat ook de externe toezichthouder concludeert dat de vermogenspositie groter is dan het benodigd weerstandsvermogen.

Aangezien de in de Richtlijn 645 vastgestelde regelgeving voor de jaarverslaglegging met ingang van het boekjaar 2011 sterk verandert, wordt er meer aansluiting gezocht bij het begrip marktwaarde. Daardoor zullen de berekeningen en de interpretatie van solvabiliteit veranderen. Naar verwachting komt het CFV in de loop van 2011 met nieuwe voorwaarden ten aanzien van de solvabiliteit.

Financiering

Woningcorporaties maken gebruik van een soort van concernfinanciering. Dit betekent dat de aangetrokken leningen niet specifiek aan een woning zijn toe te wijzen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt onder een aantal voorwaarden een garantie op het nakomen van de aan leningen gekoppelde verplichtingen in de vorm van een achtervangconstructie. Met ingang van 1 januari 2011 is de Ministeriële regeling van toepassing die de uitwerking is van de Europese Beschikking betreffende het staatssteun-dossier. Vanaf 1 januari 2011 moeten corporaties onderscheid maken tussen de sociale activiteiten en de niet-sociale activiteiten. WSW-borging is dan alleen nog mogelijk voor de financiering van de sociale activiteiten. De niet-sociale of commerciële activiteiten moeten tegen marktconforme condities, zonder WSW-borging, worden gefinancierd.

Gezien de regelgeving zijn het WSW en Staedion in overleg gegaan om de financiering van Staedion zo snel mogelijk in lijn te brengen met de meest actuele regelgeving. Hiertoe wordt een financieringsplan voor de komende vijf jaar opgesteld. Naar verwachting wordt het plan aan het begin van de zomer van 2011 vastgesteld.

Treasury

De lange termijnfinanciering van Staedion is van groot belang voor de continuïteit van de organisatie. Door middel van de treasuryactiviteiten wil Staedion zowel de korte als de lange termijnfinanciering waarborgen. De treasury-activiteiten omvatten onder meer cashmanagement en financieringsbeleid. Het sluiten van financieringsovereenkomsten moet binnen aanvaardbare risico's en tegen een zo laag mogelijke prijs plaatsvinden. Staedion heeft een treasurystatuut, waarin de uitgangspunten van het Treasury beleid en de verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

- Zorg dragen voor voldoende liquiditeiten.
- Lange termijnfinanciering: iedere twaalf maanden is minimaal vijf procent van de restantschuld van de leningen aflosbaar.
- Het renterisico ligt in een periode van twaalf maanden tussen de vijf en vijftien procent van de nettofinancieringsbehoefte.
- Korte termijnfinanciering (zes maanden): de beschikbare kredietfaciliteit bedraagt minimaal tien miljoen, de kortgeldfaciliteit bedraagt maximaal 7,5 procent van het lang vreemd vermogen of de materiële vaste activa.

Financieringsbehoefte

De financieringsbehoefte voor de komende jaren volgt uit de Meerjarenraming 2011-2018. De hoofddoelstelling van het Treasury-beleid is zorgdragen voor een efficiënte financiering en het beperken van het renterisico binnen de gestelde kaders in het treasurystatuut. Daarbij maakt Staedion gebruik van 'forward leningen' (leningen met een uitgestelde storting) en 'forward starting swaps' (renteruilovereenkomsten met een startdatum in de toekomst). Het renterisico op de bestaande leningenportefeuille (ontstaan door conversie en herfinanciering) en nieuw aan te trekken leningen is voor de periode 2007-2010 voor een belangrijk deel afgedekt door de gunstige rentevoeten die in 2006-2008 konden worden vastgezet.

8.5 Financiële instrumenten

Risico's afdekken

Onder financiële instrumenten vallen zowel primaire financiële instrumenten (o.a. vorderingen en schulden) als financiële derivaten. Staedion gebruikt deze instrumenten om de volgende risico's af te dekken:

- *Marktrisico*: Staedion loopt marktrisico ten aanzien van de waardering van swaps. Dit risico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de swapportefeuille.
- *Renterisico*: Staedion loopt renterisico wat betreft de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Dit risico wordt beheerst door het aantrekken van swaps.
- *Kredietrisico*: Staedion maakt gebruik van een aantal banken om zo over meerdere kredietfaciliteiten te beschikken. Staedion past spreiding toe, zodat er geen sprake is van concentraties in het kredietrisico.
- *Liquiditeitsrisico*: Staedion maakt gebruik van een aantal banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Als gevolg van de negatieve marktwaarde van de swaps eind 2009 loopt Staedion een liquiditeitsrisico.

In totaal heeft Staedion voor € 505 miljoen aan renteswaps afgesloten tegen een vaste rente. Daaronder is voor € 447 miljoen aan roll-overleningen aangetrokken. Bij een renteswap betaalt Staedion de lange rente en ontvangt Staedion de korte rente (3-maands Euribor). Bij het aantrekken van een roll-overlening betaalt Staedion de korte rente (3-maands Euribor). Dat betekent per saldo een rentelast, zoals in de volgende tabel aangegeven in de kolom vaste rente, en de te betalen spread op de roll-overlening.

Staedion past het principe van kostprijshedge accounting toe op basis van individuele hedge-relatie. De effecten van een hedge-ineffectiviteit wordt in voorkomend geval in de resultaten verwerkt. Eind 2010 is sprake van een voldoende effectieve hedge-relatie om hedge-accounting te mogen toe passen.

Leningen

De volgende tabel geeft een overzicht van de mutaties in de leningenportefeuille van Staedion in 2010.

Totaaloverzicht van de leningenportefeuille (x € 1.000)	2010	2009
Leningen per 1 januari	1.304.170	1.182.831
Nieuwe leningen (inclusief roll-overleningen)	163.318	213.826
Vervroegde aflossing	-28.015	0
Jaarlijkse aflossing leningen	-106.668	-92.487
Stand per 31 december	1.332.805	1.304.170

8.6 Samenwerkingsverbanden

Stichting Woonformatie Ypenburg

Stichting Woonformatie Ypenburg, afgekort SWY, is een samenwerkingsverband van vier woningcorporaties in de regio Haaglanden: Rijswijk Wonen, Vestia, Vidomes en Staedion. Het aandeel van Staedion bedraagt per 31 december 2010 29,97 procent. De stichting is door het ministerie van VROM erkend en heeft de formele status van toegelaten instelling. SWY is in de jaren negentig opgericht om sociale woningen op de Vinex-locatie Ypenburg te realiseren. In totaal bouwt SWY 2.500 koopwoningen en 850 huurwoningen. Op 31 december 2010 waren 2.385 huurwoningen opgeleverd. Het grootste deel van de koopwoningen is inmiddels ook al in gebruik. In 2010 heeft SWY 191 huurwoningen opgeleverd. Volgens de planning komen daar in de komende jaren 345 huurwoningen bij.

Buitenland

Naast de binnenlandse samenwerking participeert Staedion ook in enkele buitenlandse samenwerkingsverbanden, als European Federation for Living (EFL) en Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). De deelname is altijd gericht op het delen van kennis, het ondersteunen van sociale woningbouw of andere maatschappelijke doelen. Uitgangspunt bij de samenwerkingsverbanden is dat Staedion in principe niet risicodragend participeert, tenzij de eventuele risico's nagenoeg geheel zijn afgedekt. De financiële bijdrage van Staedion aan internationale vormen van samenwerking wordt beperkt door het maximum dat is vastgesteld door het ministerie van VROM.

Stichting Dutch International Guaranties for Housing

De Stichting Dutch International Guaranties for Housing verstrekt leningen aan woningbouwprojecten in verschillende landen. De leningen worden geborgd door Nederlandse woningcorporaties. Staedion staat in principe positief tegenover dit initiatief. In 2010 stond de corporatie borg voor vier leningen in Zuid-Afrika. Als gevolg van deze borgstelling kon Staedion in 2010 voor maximaal € 338.000 worden aangesproken:

- Voor Own Haven staat Staedion borg voor drie leningen. Als de corporatie niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, neemt Staedion de rente en aflossing van de leningen over. Daar staat tegenover dat het hypotheekrecht op deze projecten aan DIGH zijn gegeven. De borgstelling van Staedion is gemaximeerd door middel van een jaarbedrag dat in 2010 € 256.000 bedroeg.
- Het tweede project is in Rustenburg (provincie Noordwest) gelegen. Staedion en Ymere ondersteunen daar een project van ALSA Pty Ltd. Eind 2008 heeft DIGH aan ALSA een lening verstrekt van € 2,0 miljoen waarvan € 1,0 miljoen door Staedion wordt geborgd. Ook hier is de jaarlijkse bijdrage gemaximeerd, in 2010 lag dat jaarbedrag op € 82.000,-.

8.7 Accountant

KPMG

Met ingang van de jaarrekening 2009 is accountantsbureau KPMG aangesteld als huisaccountant. De fiscale advisering vindt plaats door Berk Accountants evenals de controle van de jaarrekening van een groot aantal deelnemingen. De volgende tabel toont de accountantskosten van KPMG in 2010.

Accountantskosten (in €)	2010	2009
Onderzoek jaarrekening Stichting	131.750	142.800
Andere controleopdrachten	-	5.950
Andere niet-controlediensten	1.967	19.040
Totaal inclusief BTW	133.717	167.790

9 Verbindungen

Strategisch samenwerken met projectontwikkelaars en ontwikkelende aannemers kan een belangrijke toegevoegde waarde hebben bij het realiseren van de doelstellingen. Ook draagt het samenwerken in sommige situaties bij aan het spreiden van risico's. De meeste samenwerkingsverbanden bij Staedion zijn vormgegeven in een BV/CV-constructie. Een overzicht van alle deelnemingen.

9.1 Samenwerkingsverbanden

BV/CV-constructie

Staedion had tot 2008 een ambitieuze ambitie ten aanzien van het realiseren van het aantal nieuwbouwwoningen. Om bouwlocaties te verwerven is Staedion in die periode samenwerkingen aangegaan met derden, eigenaren van grondposities. Samenwerkingsverbanden die zijn gericht op projectontwikkeling kunnen uit risico-overwegingen het beste worden aangegaan via een BV/CV-constructie. Bij een BV/CV-constructie loopt het moederbedrijf in principe slechts risico over het in de samenwerking ingebrachte kapitaal en is de samenwerking fiscaal transparant.

Holdingsstructuur

Staedion beschikt over een holdingsstructuur. Binnen deze structuur vonden in 2010 naast projectontwikkelings- ook beheeractiviteiten plaats. De volgende rechtspersonen en vennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Staedion:

Deelneming	Statutaire zetel	Projectlocatie	Aandeel
Staedion Vastgoed Holding B.V.	Den Haag		100%
Bo.Trans B.V.	Den Haag	Transvaal	100%
Bo.Mor B.V.	Den Haag	Morgenstond	100%
Bo.Moer B.V.	Den Haag	Moerwijk	100%
Bo.Wat B.V.	Den Haag	Wateringse Veld	100%
Sta Pro 1 B.V.	Den Haag	Scheveningen	100%
Argion Beheer B.V.	Den Haag		100%
Bo.Del B.V.	Den Haag	Delft	100%
Ontwikkelingscombinatie Het Balkengat V.O.F.	Delft	Delft	50%
Energiek B.V.	Den Haag	DHZW	100%
Aardwarmte Den Haag V.O.F.	Den Haag	DHZW	16,6%
Invex B.V.	Rotterdam		100%
N.V. Stedelijk Belang	Den Haag		100%
Wippolder Beheer B.V.	Rotterdam	Delft	50%
Ontwikkelingscombinatie Wippolder C.V.	Rotterdam	Westland	48%
Watertuinen van Delft B.V.	Delft	Delft	50%
OWC Watertuinen van Delft C.V.	Delft	Delft	48%
Rozenburgkwartier B.V.	Den Haag	Den Haag	50%
Eikelenburg Beheer B.V.	Utrecht	Rijswijk	50%
OWC Eikelenburg C.V.	Utrecht	Rijswijk	48%
Westhaag beheer B.V.	Den Haag	Wateringen	50%
OWC Westhaag C.V.	Den Haag	Wateringen	48%
Atrium beheer B.V.	Son en Breugel	Pijnacker	50%
OWC Atrium C.V.	Son en Breugel	Pijnacker	48%
Reva Beheer B.V.	Oosterbeek	Den Haag	100%
Reva C.V.	Oosterbeek	Den Haag	96%
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	Den Haag	Den Haag	50%
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	Den Haag	Den Haag	45%
Bosko Beheer B.V.	Den Haag	Boskoop	50%

Deelneming (vervolg)	Statutaire zetel	Projectlocatie	Aandeel
OWC Bosko C.V.	Den Haag	Boskoop	48%
V.O.F. Hof Berestein	Zoetermeer	Den Haag	50%
Stichting Woonformatie Ypenburg	Den Haag	Den Haag	29,97%
Winkelpanden Den Haag B.V.	Den Haag	Den Haag	50%
Winkelpanden Den Haag C.V.	Den Haag	Den Haag	49%
Starterspanden Den Haag B.V.	Den Haag	Den Haag	1%
Starterspanden Den Haag C.V.	Den Haag	Den Haag	0,9%
SB Theaterproject B.V.	Den Haag	Den Haag	100%
Pyloon Monumenten B.V.	Den Haag	Den Haag	100%

9.2 Activiteiten deelnemingen

Doelstellingen deelnemingen

Alle deelnemingen hebben de volgende doelstelling, tenzij anders aangegeven: het (doen) realiseren van bouwwerken en het participeren in samenwerkingsverbanden die zijn gericht op het aannemen van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden voor onder meer de Stichting Staedion, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Staedion Vastgoed Holding B.V., dochtermaatschappijen van deze holding of andere (rechts)personen en ondernemingen, in welke vorm ook. In het individuele overzicht van de deelneming is soms de post PM opgenomen. Dit betekent dat de betreffende waarde nihil is.

Staedion Vastgoed Holding B.V.

De activiteiten van Staedion Vastgoed Holding B.V. bestaan uitsluitend uit holdingactiviteiten van entiteiten die zijn gericht op niet-projectontwikkelings- respectievelijk projectontwikkelingsactiviteiten. Daarnaast treedt deze deelneming op om aan gelieerde deelnemingen en verbintenissen financieringen te verstrekken.

Aandeelhouder:	Stichting Staedion (100%)
Bestuurder:	Stichting Staedion
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	15-9-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 143.588.615,-
Rente % schuldverhouding Staedion:	1-maands Euribor + opslag 1,5%
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 61.210.793,-
Omzet 2010:	€ 10.940.072,-
Resultaat 2010:	€ -2.351.059,-
Aantal woningen in productie:	247
Investerings woningen in productie:	€ 14.727.510,-
Aantal woningen in ontwikkeling:	168
Investerings in ontwikkeling:	€ 14.762.080,-
Consolidatie Stichting Staedion:	100%
Doelstelling:	Staedion Vastgoed Holding B.V. heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, welzijn, zorg en dienstverlening.

Bo.Trans B.V.

De activiteiten van Bo.Trans B.V. zijn gericht op de gebiedsontwikkeling in de wijk Transvaal. Deze deelneming heeft als doel koopwoningen in deze wijk te ontwikkelen.

Aandeelhouder:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	15-9-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-

Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 19.298.593,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,5% opslag
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 0,-
Rente % schuldverhouding:	Debetrente 7,5 % per jaar
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -7.756.640,-
Omzet 2010:	€ 10.331.789,-
Resultaat 2010:	€ 367.006,-
Aantal woningen in productie:	156
Investerings woningen in productie:	€ 3.212.558,-
Aantal woningen in ontwikkeling:	104
Investerings in ontwikkeling:	€ 630.160,-
Consolidatie Staedion VG Holding:	100%

Bo.Mor B.V. en Bo.Moer B.V.

De activiteiten van Bo.Mor B.V. en Bo.Moer B.V. zijn gericht op de gebiedsontwikkeling in het gebied Den Haag Zuidwest. Het gaat in deze deelnemingen om de wijken Morgenstond en Moerwijk. De deelnemingen hebben als doel koopwoningen in deze wijken te ontwikkelen.

Bedrijf:	Bo.Mor B.V.
Aandeelhouder:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	15-9-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 6.119.443,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,5% opslag
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 0,-
Rente % schuldverhouding:	Debetrente 7,5 % per jaar
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -2.039.387,-
Omzet 2010:	€ 404.670,-
Resultaat 2010:	€ -13.258,-
Aantal woningen in productie:	52
Investering woningen in productie:	€ 4.015.255,-
Consolidatie Staedion VG Holding B.V.:	100%

Bedrijf:	Bo.Moer BV
Aandeelhouder:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	15-9-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 15.009.784,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,5 % opslag
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 0,-
Rente % schuldverhouding:	Debetrente 7,5 % per jaar
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -1.766.437,-
Omzet 2010:	€ 67.927,-
Resultaat 2010:	€ -465.468,-
Aantal woningen in productie:	39
Investerings woningen in productie:	€ 7.499.697,-
Consolidatie Staedion VG Holding B.V.:	100 %

Bo.Wat B.V.

De activiteiten van Bo.Wat B.V. zijn gericht op de gebiedsontwikkeling in de Vinex-locatie Wateringse Veld. Deze deelneming heeft als doel duurdere huurwoningen te ontwikkelen.

Aandeelhouder:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	15-9-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 820.450,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,5 % opslag
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -819.125,-
Omzet 2010:	€ 0,-
Resultaat 2010:	€ -40.169,-
Consolidatie Staedion Vastgoed Holding:	100%

Sta Pro 1 B.V.

De activiteiten van Sta Pro 1 B.V. zijn gericht op de ontwikkeling in Scheveningen en alle werkzaamheden die daarmee verband houden of de verwezenlijking daarvan kunnen bevorderen, waaronder het financieren en in eigendom verwerven van grond en opstallen.

Aandeelhouder:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	20-1-2004
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 3.749.117,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,5 % opslag
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -659.413,-
Omzet 2010:	€ 1.356.243,-
Resultaat 2010:	€ -664.276,-
Aantal woningen in ontwikkeling:	30
Investing in ontwikkeling:	€ 2.814.458,-
Consolidatie Staedion VG Holding B.V.:	100%

Argion Beheer B.V.

Argion Beheer B.V. is opgericht om duurdere huurwoningen en bedrijfsruimten te exploiteren.

Aandeelhouder:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	20-1-2004
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 74.155.247,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,5 % opslag
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -16.127.940,-
Omzet 2010:	€ 869.833,-
Resultaat 2010:	€ -1.034.478,-
Aantal woningen in ontwikkeling:	34
Investerings in ontwikkeling:	€ 11.317.462,-
Consolidatie Staedion VG Holding B.V.:	100%

Bo. Del B.V.

De activiteiten van Bo. Del B.V. zijn gericht op de ontwikkeling van het project Hoornse Zoom in de gemeente Delft.

Aandeelhouder:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag

Oprichtingsdatum:	15-9-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 3.000.568,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,5% opslag
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -2.908.833,-
Omzet 2010:	€ -37.561,-
Resultaat 2010:	€ -274.158,-
Consolidatie Staedion VH Holding B.V.:	100%

Ontwikkelingscombinatie Het Balkengat V.O.F.

De activiteiten van Ontwikkelingscombinatie Het Balkengat V.O.F. zijn gericht op de ontwikkeling en realisatie van het project Balkengat in Den Hoorn, een samenwerkingsverband met een ontwikkelende aannemer.

Samenwerking:	Ontwikkelingscombinatie Het Balkengat V.O.F. is een samenwerkingsverband tussen Bo.Del B.V. en Projecton B.V.
Bestuurders:	Bo.Del B.V. en Projecton B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	20-12-2005
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	n.v.t.
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 1.056.567,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,5% opslag
Schuldverhouding Bo Del B.V.:	€ 37.789,-
Kapitaal ultimo 2010:	€ -22.927,-
Omzet 2010:	€ 0,-
Resultaat 2010:	€ 11.655,-
Doelstelling:	De ontwikkeling en realisatie van een bouwproject in de woonkern Den Hoorn, dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Midden-Delfland.

Energiek B.V.

De activiteiten van Ontwikkelingscombinatie Het Balkengat V.O.F. zijn gericht op de ontwikkeling en realisatie van het project Balkengat in Den Hoorn, een samenwerkingsverband met een ontwikkelende aannemer.

Aandeelhouder:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	10-12-2007
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 12.050.222,-
Rente % schuldverhouding:	Debetrente 7,5 % per jaar
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -188.053,-
Omzet 2010:	€ 1.405.495,-
Resultaat 2010:	€ 222.296,-
Consolidatie Staedion VG Holding B.V.:	100%
Doelstelling:	Het exploiteren van leidingnetten ten behoeve van warmte- en koudeleveringen, het inkopen en verkopen van energie, het opwekken van warmte ten behoeve van warmtelevering, het doen van investeringen en het geven van opdrachten tot het doen van investeringen die verband houden met het opwekken van warmte, en het leveren van warmte en koude aan consumenten en grootverbruikers.

Aardwarmte Den Haag V.O.F.

Vennoten:	Haag Wonen Energie B.V., Energiek B.V., Haagse Hitte B.V., Vestia Monumenten B.V., Eneco Geothermie B.V., EZH-Seon B.V.
Bestuurders:	E.W. Muller en F.C. Schoof

Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	17-09-2008
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	n.v.t.
Schuldverhouding Energiek B.V.:	€ 0,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 15.046.496,-
Omzet 2010:	€ 813.341,-
Resultaat 2010:	€ -625.970,-
Doelstelling:	De aanleg en exploitatie van een geothermiebron met distributienetwerk en andere daaraan gerelateerde voorzieningen, waarmee aardwarmte wordt benut ten behoeve van warmtevoorziening aan woningen en andere afnemers in en rond de gemeente Den Haag.

Invex B.V.

Samenwerking:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Rotterdam
Oprichtingsdatum:	27-12-1999
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.152,-
Vordering op Staedion VG Holding B.V.:	€ 732.999,-
Rente % schuldverhouding:	Creditrente 0,25 % per jaar
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 7.471.668,-
Omzet 2010:	€ 330.781,-
Resultaat 2010:	€ 186.552,-
Consolidatie Staedion VG Holding B.V.:	100%
Doelstelling:	Het verwerven, ontwikkelen, exploiteren, vervreemden en bezwaren van roerende zaken en registergoederen.

N.V. Stedelijk Belang

Samenwerking:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (100%)
Bestuurder:	Staedion Vastgoed Holding B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	4-4-1924
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 1.125.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 26.941.189,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,3 % opslag
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 24.494.222,-
Omzet 2010:	€ 757.463,-
Resultaat 2010:	€ -1.504.089,-
Consolidatie Staedion VG Holding B.V.:	100%
Doelstelling:	Het verkrijgen, vervreemden en exploiteren van onroerende goederen in de meest uitgebreide zin.

Wippolder Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Wippolder C.V.

Bedrijf:	Wippolder Beheer B.V.
Aandeelhouders:	Stichting Staedion (50%) en LSI Development B.V. (50%)
Bestuurder:	Stichting Staedion en LSI Beheer B.V.
Statutair gevestigd te:	Rotterdam
Oprichtingsdatum:	15-6-2006
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 0,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 24.313,-
Omzet 2010:	€ 4.500,-
Resultaat 2010:	€ 1.475,-

Doelstelling: Het verkrijgen, vervreemden, beheren en exploiteren van registergoederen; het op enigerlei wijze deelnemen in, het oprichten van, besturen van en toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen; het verstrekken van garanties en het verbinden van de vennootschap of activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden; het verlenen van diensten aan ondernemingen en vennootschappen; het financieren van ondernemingen en vennootschappen; het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, knowhow en andere industriële eigendomsrechten; het verrichten van alle soorten industriële, financiële en commerciële activiteiten; en al hetgeen met het voorafgaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Bedrijf: Ontwikkelingscombinatie Wippolder C.V.
Aandeelhouders: Staedion Vastgoed Holding B.V. (48%), LSI Participations B.V. (48%) en Wippolder Beheer B.V. (4%)
Bestuurder: Beherend vennoot Wippolder Beheer B.V.
Statutair gevestigd te: Rotterdam
Oprichtingsdatum: 19-6-2006
Waardering: Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal: € 100.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding: € 7.915.809,-
Rente % schuldverhouding: 1-maands Euribor + 1,6 % opslag
Ondernemingsvermogen ultimo 2010: € 60.310,-
Omzet 2010: € 0,-
Resultaat 2010: € -7.719,-

Doelstelling: Het verkrijgen, vervreemden, in (onder)erfpacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken; het zelf ontwikkelen en/of realiseren van onroerende zaken; het geheel of gedeeltelijk doen ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen van onroerende zaken en/of doen aannemen en uitvoeren van bouwwerken; het sluiten van overeenkomsten met gemeenten en/of andere overheidsinstellingen en/of derden in het kader van het ontwikkelen en/of realiseren van onroerende zaken; het optreden als tussenpersoon bij de aan- en verkoop en bij de huur en verhuur van onroerende zaken; het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden, al dan niet onder hypotheccair verband; het verstrekken van zekerheden voor schulden van de vennootschap en schulden van derden.

Watertuinen van Delft B.V. en Ontwikkelingscombinatie Watertuinen C.V.

Bedrijf: Watertuinen van Delft B.V.
Aandeelhouders: Stichting Staedion (50%) en AM Wonen (50%)
Bestuurder: AM Wonen B.V. en Stichting Staedion.
Statutair gevestigd te: Delft
Oprichtingsdatum: 6-1-2006
Waardering: Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal: € 18.000,-
Schuldverhouding Stichting Staedion: € 0,-
Eigen vermogen ultimo 2010: € -1.480.433
Omzet 2010: € 4.000,-
Resultaat 2010: € -388.933,-
Doelstelling: Het optreden als beherend vennoot van Ontwikkelingscombinatie Watertuinen van Delft C.V.

Bedrijf:	Ontwikkelingscombinatie Watertuinen van Delft C.V.
Aandeelhouders:	Staedion Vastgoed Holding (48%), AM Deelnemingen Zuid-Holland Noord B.V. (48%) en Watertuinen van Delft B.V. (4%)
Bestuurder:	Beherend vennoot Watertuinen van Delft B.V.
Statutair gevestigd te:	Delft
Oprichtingsdatum:	6-1-2006
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 100.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 41.677.007,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1% opslag
Ondernemingsvermogen ultimo 2010:	€ -1.521.832,-
Omzet 2010:	€ 0,-
Resultaat 2010:	€ -9.672,-
Doelstelling:	Het verwerven van gronden van de TNO-locatie in Delft, het (doen) uitvoeren van infrastructurele werken, het in bouw- en woonrijpe staat verkopen van gronden die bestemd zijn voor opstalontwikkeling, het (doen) bebouwen van gronden voor derden of de commanditaire vennoten van de vennootschap.

Rozenburgkwartier B.V.

De activiteiten van Rozenburgkwartier B.V. zijn gericht op de ontwikkeling en realisatie van het project Rozenburgkwartier in het centrum van Den Haag. Deze deelneming is een samenwerkingsverband met een ontwikkelende aannemer.

Aandeelhouders:	Stichting Staedion (50%) en Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. (50%)
Bestuurders:	Stichting Staedion en Panagro Vastgoedontwikkeling B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	16-3-2005
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 1.735.396,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,5 % opslag
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -192.743,-
Omzet 2010:	€ 0,-
Resultaat 2010:	€ 22.661,-
Doelstelling:	Het (doen) realiseren van bouwwerken en het participeren in samenwerkingsverbanden die zijn gericht op het aannemen van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden voor andere (rechts)personen en ondernemingen, in welke vorm ook.

Eikelenburg Beheer B.V. en OWC Eikelenburg C.V.

Bedrijf:	Eikelenburg Beheer B.V.
Aandeelhouders:	Stichting Staedion (50%) en AM Grondbedrijf B.V. (50%)
Bestuurders:	Stichting Staedion en AM Grondbedrijf B.V.
Statutair gevestigd te:	Utrecht
Oprichtingsdatum:	27-12-2005
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 0,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	PM
Omzet 2010:	PM
Resultaat 2010:	PM
Doelstelling:	Het optreden als beherend vennoot van de in Utrecht gevestigde Ontwikkelingscombinatie Eikelenburg C.V. en daartoe het verkrijgen, vervreemden, verhuren, huren, beheren, administreren, (doen) stichten, exploiteren en ontwikkelen van registergoederen.

Bedrijf:	Ontwikkelingscombinatie Eikelenburg C.V.
Aandeelhouders:	Eikelenburg Beheer B.V. (4%), AM Deelnemingen Grondbedrijf B.V. (48%) en Staedion Vastgoed Holding (48%)
Bestuurder:	Beherend vennoot Eikelenburg Beheer B.V.
Statutair gevestigd te:	Utrecht
Oprichtingsdatum:	27-12-2005
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 100.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 0,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,6 % opslag
Kapitaal ultimo 2010:	PM
Omzet 2010:	PM
Resultaat 2010:	PM
Doelstelling:	Het verwerven van gronden in het gebied dat is gelegen ten zuiden van de Sir Winston Churchillaan, ten westen van de Reijnerwetering en ten oosten van de Monseigneur Bekkerslaan in Rijswijk (Zuid-Holland), het (doen) uitvoeren van infrastructurele werken, het in bouw- en woonrijpe staat verkopen van gronden die zijn bestemd voor opstalontwikkeling, het (doen) bebouwen van gronden voor derden of de commanditaire vennoten van de vennootschap.

Westhaag Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V

Westhaag Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V houden zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen in Wateringen en Den Haag en het eventueel verwerven van daartoe benodigde gronden.

Bedrijf:	Westhaag Beheer B.V.
Aandeelhouders:	Stichting Staedion (50%) en Weboma Projectmanagement B.V. (50%)
Bestuurders:	Stichting Staedion en Weboma Projectmanagement B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	30-8-2007
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 0,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 49.722,-
Omzet 2010:	€ 4.500,-
Resultaat 2010:	€ 12.385,-
Doelstelling:	Het optreden als beherend vennoot van Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V. en het daartoe verkrijgen, vervreemden, verhuren, huren, beheren, administreren, (doen) stichten, exploiteren en ontwikkelen van registergoederen, en al hetgeen met het voorafgaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn; het opnemen en verstrekken van geldleningen; het verlenen van zekerheden (waaronder garanties en hypotheek) voor de schulden van de vennootschap van anderen; het deelnemen in, samenwerken met, voeren van beheer over en het financieren van andere ondernemingen, vennootschappen en rechtspersonen, van welke aard ook.

Bedrijf:	Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V.
Aandeelhouders:	Noordweg Wateringen B.V. (48%), Staedion Vastgoed Holding B.V. (48%) en Westhaag Beheer B.V. (4%)
Bestuurder:	Beherend vennoot Westhaag Beheer B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	30-8-2007
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 100.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 3.512.142,-
Rente % schuldverhouding:	3-maands Euribor + 1,25% opslag

Ondernemingsvermogen ultimo 2010:	€ 862.696,-
Omzet 2010:	€ 5.467.868,-
Resultaat 2010:	€ 328.465,-
Aantal woningen in productie:	3
Investerings woningen In productie:	€ 1.185.129,-
Aantal woningen in ontwikkeling:	-
Investerings in ontwikkeling:	€ 833.472,-
Doelstelling:	Het verwerven van gronden, het (doen) uitvoeren van infrastructurele werken, het in bouw- en woonrijpe staat verkopen van gronden die bestemd zijn voor opstalontwikkeling, het (doen) bouwen van gronden voor derden of de commanditaire vennoten van de vennootschap, het inrichten van openbare ruimten, die vervolgens zullen worden overgedragen aan publiekrechtelijke rechtspersonen of aan (een) instantie(s), en al hetgeen met het voorafgaande in de ruimste zin verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.

Atrium Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Atrium C.V.

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

Bedrijf:	Atrium Beheer B.V.
Aandeelhouders:	Stichting Staedion (50%) en Jansen de Jong Projectontwikkeling B.V. (50%)
Bestuurders:	De directievoering wordt uitgevoerd door Stichting Staedion en Jansen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Statutair gevestigd te:	Son en Breugel
Oprichtingsdatum:	4-9-2007
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 0,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 11.342,-
Omzet 2010:	€ 0,-
Resultaat 2010:	€ -1.215,-
Doelstelling:	Het optreden als beherend vennoot van Ontwikkelingscombinatie Atrium C.V. en het daartoe verkrijgen, vervreemden, verhuren, huren, beheren, administreren, (doen) stichten, exploiteren en ontwikkelen van registergoederen, en al hetgeen met het voorafgaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn; het opnemen en verstrekken van geldleningen; het verlenen van zekerheden (waaronder garanties en hypotheek) voor de schulden van de vennootschap en van anderen; het deelnemen in, samenwerken met, het voeren van beheer over en het financieren van andere ondernemingen, vennootschappen en rechtspersonen, van welke aard ook.
Bedrijf:	Ontwikkelingscombinatie Atrium C.V.
Aandeelhouders:	Staedion Vastgoed Holding B.V. (48%), Commandiet B.V. (48%) en Atrium Beheer B.V. (4%)
Bestuurder:	Beherend vennoot Atrium Beheer B.V.
Statutair gevestigd te:	Son en Breugel
Oprichtingsdatum:	4-9-2007
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 20.200,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 1.083.929,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,3% opslag
Ondernemingsvermogen ultimo 2010:	€ 13.846,-
Omzet 2010:	€ 0,-
Resultaat 2010:	€ -1.168,-

Doelstelling: Het verwerven van gronden, het (doen) uitvoeren van infrastructurele werken, het in bouw- en woonrijpe staat verkopen van gronden die bestemd zijn voor opstalontwikkeling, het (doen) bebouwen van gronden ten behoeve van derden of de commanditaire vennoten van de vennootschap, het inrichten van openbare ruimten, die vervolgens zullen worden overgedragen aan publiekrechtelijke rechtspersonen of (een) instantie(s), en al hetgeen met het voorafgaande in de ruimste zin verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.

Reva Beheer B.V. en Reva C.V

Reva Beheer B.V. en Reva C.V houden zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen in het binnenstedelijk gebied van Den Haag en het eventueel verwerven van daartoe benodigde gronden.

Bedrijf: Reva Beheer B.V.
Aandeelhouder: Stichting Staedion (100%)
Bestuurder: Stichting Staedion
Statutair gevestigd te: Oosterbeek
Oprichtingsdatum: 20-8-2007
Waardering: Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal: € 18.000,-
Schuldverhouding Stichting Staedion: € 5.337,-
Eigen vermogen ultimo 2010: € 14.751,-
Omzet 2010: € 0,-
Resultaat 2010: € -1.083,-
Doelstelling: Het optreden als beherend vennoot van de te Oosterbeek gevestigde commanditaire vennootschap Reva C.V.

Bedrijf: Reva C.V.
Aandeelhouders: Staedion Vastgoed Holding B.V. (96%) en Reva Beheer B.V. (4%)
Bestuurder: Beherend vennoot Reva Beheer B.V.
Statutair gevestigd te: Oosterbeek
Oprichtingsdatum: 20-8-2007
Waardering: Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal: € 50.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding: € 2.742.356,-
Rente % schuldverhouding: 3-maands Euribor + 1,2% opslag
Eigen vermogen ultimo 2010: € 49.428,-
Omzet 2010: € 0,-
Resultaat 2010: € -145,-
Doelstelling: Het voor rekening en risico van de commanditaire vennootschap ontwikkelen van het project Noord-West Buitensingel in Den Haag.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag B.V. en Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag C.V.

Bedrijf: Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.
Aandeelhouders: Stichting Staedion (50%), gemeente Den Haag (49%), N.V. Stedelijk Belang (0.5%) en Woningbeheer B.V. (0.5%)
Bestuurders: Stichting Staedion en gemeente Den Haag
Statutair gevestigd te: Den Haag
Oprichtingsdatum: 14-11-2007
Waardering: Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal: € 18.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding: € 0,-
Ondernemingsvermogen ultimo 2010: € 12.209,-
Omzet 2010: € 0,-
Resultaat 2010: € 3.539,-

Doelstelling:	Het optreden als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt Oude Centrum Den Haag C.V.
Bedrijf:	Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.
Aandeelhouders:	Staedion Vastgoed Holding BV (45%), gemeente Den Haag (43%), N.V. Stedelijk Belang (2%) en Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag B.V. (10%)
Bestuurder:	Beherend vennoot Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	19-12-2007
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 1.125.000,-
Vordering op Staedion VG Holding:	€ 13.710.000,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 45.779.000,-
Omzet 2010:	€ 2.585.000,-
Resultaat 2010:	€ 692.533,-
Doelstelling:	De ontwikkeling en realisatie van projecten in de vastgoedsfeer in de ruimste zin; het verkrijgen, vervreemden, beheren en exploiteren van registergoederen.

Bosko Beheer B.V. en OWC Bosko C.V.

Bedrijf:	Bosko Beheer B.V.
Aandeelhouders:	Staedion (50%) en Thunnissen Ontwikkeling Boskoop B.V. (50%)
Bestuurders:	Staedion en Thunnissen Ontwikkeling Bosko B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	15 december 2008
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Vordering op Stichting Staedion:	€ 9.000,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -298.041,-
Omzet 2010:	€ 0,-
Resultaat 2010:	€ -315.679,-
Doelstelling:	Het optreden als beherend vennoot in Onwikkelingscombinatie Bosko C.V.
Bedrijf:	Ontwikkelingscombinatie Bosko C.V.
Aandeelhouders:	Staedion VG Holding B.V. (48%), Thubos B.V. (48%) en Bosko Beheer B.V. (4%)
Bestuurder:	Beherend vennoot Bosko Beheer B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	16 december 2008
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 100.000,-
Schuldverhouding Staedion VG Holding:	€ 766.528,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1% opslag
Ondernemingsvermogen ultimo 2010:	€ -311.277,-
Omzet 2010:	€ 0,-
Resultaat 2010:	€ -411.277,-
Doelstelling:	Het verwerven van gronden ten behoeve van (binnenstedelijke en uitbreidende) ontwikkeling en realisatie van woningbouw en ander (commercieel) vastgoed; het (doen) ontwikkelen, realiseren, verkopen en leveren van woningen en ander (commercieel) vastgoed.

V.O.F. Hof Berestein

Bedrijf:	V.O.F. Hof Berestein
Vennoten:	Bo. Mor B.V. (50%) en ERA Bouw (50%)
Bestuurders:	Bo. Mor B.V. en Era Bouw B.V.
Statutair gevestigd te:	Zoetermeer

Oprichtingsdatum:	18-06-2008
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Schuldverhouding Bo.Mor B.V.:	€ 0,-
Ondernemingsvermogen ultimo 2010:	€ -58.504,-
Omzet 2010:	€ 5.198.818,-
Resultaat 2010:	€ 777.497,-
Doelstelling:	Het verwerven van gronden ten behoeve van (binnenstedelijke en uitbreidende) ontwikkeling en realisatie van woningbouw en ander (commercieel) vastgoed. Het (doen) ontwikkelen en realiseren, verkopen en leveren van woningen en ander (commercieel) vastgoed. Het (doen) uitvoeren van infrastructurele werken. Het inrichten van openbare ruimten, die vervolgens worden overgedragen aan overheidslichamen of aan (een) andere instantie(s). Het opnemen en verstrekken van geldleningen en het verlenen van zekerheden.

Stichting Woonformatie Ypenburg

Stichting Woonformatie Ypenburg is een toegelaten instelling die sociale woningen realiseert en exploiteert in de Vinex-locatie Ypenburg.

Bedrijf:	Stichting Woonformatie Ypenburg
Aandeelhouders:	Stichting Staedion (29,97%), Vestia Groep (40,03%), Vidomes (15%) en Rijswijk Wonen (15%)
Bestuurders:	Stichting Staedion, Vestia Groep, Vidomes en Rijswijk Wonen
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	30-09-1998
Waardering:	Kostprijs
Geplaatst kapitaal:	€ 0,-
Schuldverhouding Stichting Staedion:	€ 10.800.000,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 7.804.000,-
Omzet 2010:	€ 20.974.000,-
Resultaat 2010:	€ 2.783.000,-
Doelstelling:	De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Winkelpanden Den Haag B.V. en Winkelpanden Den Haag C.V.

Bedrijf:	Winkelpanden Den Haag B.V.
Aandeelhouders:	Gemeente Den Haag (50%) en N.V. Stedelijk Belang (50%)
Bestuurders:	Gemeente Den Haag en N.V. Stedelijk Belang
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	27-11-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding N.V. Stedelijk Belang:	€ 0,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	PM
Omzet 2010:	PM
Resultaat 2010:	PM
Doelstelling:	Het optreden als beherend venoot van de commanditaire vennootschap Winkelpanden Den Haag C.V.
Bedrijf:	Winkelpanden Den Haag C.V.
Aandeelhouders:	N.V. Stedelijk Belang (49%), Gemeente Den Haag (49%) en Winkelpanden Den Haag B.V. (2%)
Bestuurder:	Beherend venoot Winkelpanden Den Haag B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	9-12-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 9.801.000,-

Schuldverhouding N.V. Stedelijk Belang:	€ 230.000,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	PM
Omzet 2010:	PM
Resultaat 2010:	PM
Doelstelling:	De exploitatie van de winkelpanden; het verkrijgen, vervreemden, in (onder)pacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken; het zelf ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen en/of verhuren en/of exploiteren van onroerende zaken; het geheel of gedeeltelijk doen ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen van onroerende zaken en/of doen aannemen en uitvoeren van bouwwerken; het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden, al dan niet onder hypothecair verband; en al hetgeen daarmee verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin; het deelnemen in en het voeren van beheer over andere ondernemingen, van welke aard ook.

Starterspanden Den Haag B.V. en Starterspanden Den Haag C.V.

Bedrijf:	Starterspanden Den Haag B.V.
Aandeelhouders:	Gemeente Den Haag (99%) en N.V. Stedelijk Belang (1%)
Bestuurders:	Gemeente Den Haag en N.V. Stedelijk Belang
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	27-11-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000,-
Schuldverhouding N.V. Stedelijk Belang:	€ 0,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	PM
Omzet 2010:	PM
Resultaat 2010:	PM
Doelstelling:	Het optreden als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Starterspanden Den Haag C.V.

Bedrijf:	Starterspanden Den Haag C.V.
Aandeelhouders:	N.V. Stedelijk Belang (2%), Gemeente Den Haag (89%) en Starterspanden Den Haag B.V. (9%)
Bestuurder:	Beherend vennoot Winkelpanden Den Haag B.V.
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	9-12-2003
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 9.148.000,-
Schuldverhouding N.V. Stedelijk Belang:	€ 110.000,-
Eigen vermogen ultimo 2010	PM
Omzet 2010	PM
Resultaat 2010	PM
Doelstelling:	De exploitatie van de Starterspanden; het verkrijgen, vervreemden, in (onder)pacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken; het zelf ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen en/of verhuren en/of exploiteren van onroerende zaken; het geheel of gedeeltelijk doen ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen van onroerende zaken en/of doen aannemen en uitvoeren van bouwwerken; het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden, al dan niet onder hypothecair verband; en al hetgeen daarmee verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin; het deelnemen in en het voeren van beheer over andere ondernemingen, van welke aard ook.

SB Theaterproject B.V.

De activiteiten van SB Theaterproject B.V. bestaan uit het exploiteren van de appartementen en het commerciële deel van het Theater aan het Spui.

Aandeelhouder:	N.V. Stedelijk Belang (100%)
Bestuurder:	N.V. Stedelijk Belang (100%)
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	11-6-1991
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.151,-
Schuldverhouding N.V. Stedelijk Belang:	€ 3.040.000,-
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -1.692.000,-
Omzet 2010:	€ 574.000,-
Resultaat 2010:	€ -247.000,-
Doelstelling:	Het tot stand brengen, verkrijgen, vervreemden, bezwaren en exploiteren van onroerende goederen waaronder begrepen het ontwerpen, ontwikkelen en/of uitvoeren van plannen op elk gebied van de bouwnijverheid en het zijn van toegelaten instelling in de zin van de woningwet, voor zover mogelijk.

Pyloon Monumenten B.V.

De activiteiten van Staedion Vastgoed Holding B.V. bestaan uit het exploiteren van monumentenpanden.

Aandeelhouder:	N.V. Stedelijk Belang (100%)
Bestuurder:	N.V. Stedelijk Belang
Statutair gevestigd te:	Den Haag
Oprichtingsdatum:	25-11-2002
Waardering:	Nettovermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000
Schuldverhouding N.V. Stedelijk Belang:	€ 2.269.000,-
Rente % schuldverhouding:	1-maands Euribor + 1,3% opslag
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ -559.000,-
Omzet 2010:	€ 144.000,-
Resultaat 2010:	€ 97.000,-
Doelstelling:	Het tot stand brengen en exploiteren van registergoederen, in het bijzonder monumenten als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 (Staatsblad 1988 nummer 638) of een daarvoor in plaats tredende regeling.

10

Kengetallen

Boekjaar	2010	2009	2008	2007
Aantal Verhuureenheden				
1. Woningen en woongebouwen				
a. in exploitatie	32.135	31.909	31.699	31.997
b. in aanbouw	399	508	729	695
2. Garages	3.482	3.496	3.254	3.145
3. Overige objecten	516	428	434	431
Totaal	36.532	36.341	36.116	36.268
Aantal standplaatsen	70	70	70	70
Aantal bedden in verzorgingstehuizen	750	750	750	750
Aantal woningen in beheer	0	211	237	199
Kwaliteit				
1. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	605	594	427	428
2. Kosten planmatig onderhoud per woning	912	2.090	1.422	794
3. Totaal kosten onderhoud per woning	1.517	2.684	1.849	1.222
Financiële continuïteit				
1. Solvabiliteit	18,9	16,5	18,4	20,6
2. Liquiditeit (current ratio)	0,3	0,4	0,5	0,6
3. Liquiditeit (cash ratio)	0,0	0,0	0,1	0,0
4. Rentabiliteit eigen vermogen	16,3	-4,4	3,3	5,8
5. Rentabiliteit totaal vermogen	5,6	2,2	3,9	4,7
6. Interne financiering in % van het eigen vermogen	113	100	90	106
7. Cashflow per woning	1.838	-286	406	579
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)				
1. Overige reserve	346.161	289.784	302.481	289.916
2. Huren (exclusief huurderwing)	178.923	171.214	161.659	156.621
3. Vergoedingen (exclusief huurderwing)	14.639	16.599	12.154	10.517
4. Jaarresultaat	56.377	-12.681	10.061	16.864
5. Overheidsbijdragen	120	108	156	169
Algemeen				
1. Huurachterstand uitgedrukt in een % van de huren en vergoedingen				
- op basis van maandhuur	13,87	13,08	18,20	10,19
- op basis van jaarhuur	1,16	1,09	1,51	0,84
2. Huurderwing uitgedrukt in een % van de huren en vergoedingen	2,87	2,82	1,15	1,01
3. Overige reserve einde boekjaar uitgedrukt in een % van de huren en overheidsbijdragen	193	169	187	185
4. Overige reserve einde boekjaar per verhuureenheid	10.602	8.961	9.413	8.940
5. Resultaat uitgedrukt in een % van het eigen vermogen (overige reserve)	16,29	-4,38	3,33	5,82

Jaarrekening 11

Geconsolideerde balans per 31 december 2010 (in duizenden euro's, voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2010	31-12-2009*
1 Materiële vaste activa		
1.1 Onroerende zaken in exploitatie	1.514.733	1.431.218
1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling	45.437	41.423
1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.329	16.015
	1.576.499	1.488.656
2 Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	8.332	10.123
Deelnemingen	38.966	34.832
Beleggingen en effecten	113.779	110.267
Latente belastingvordering	7.192	8.494
Overige	6.457	5.606
	174.726	169.322
Totaal vaste activa	1.751.225	1.657.978
Vlottende activa		
3 Voorraden	42.950	67.026
4 Onderhanden projecten	1.989	3.452
5 Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	1.688	1.478
5.2 Overheid	2.044	4.855
5.3 Vorderingen op andere deelnemingen	13.973	3.960
5.4 Belastingen en premies sociale verzekering	9.858	1.263
Overige vorderingen	1.445	7.526
Overlopende activa	692	702
	29.700	19.784
6 Liquide middelen	10.781	8.719
Totaal vlottende activa	85.420	98.981
Totaal activa	1.836.645	1.756.959

*aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

PASSIVA	31-12-2010	31-12-2009*
7 Groepsvermogen		
Eigen vermogen	346.678	290.328
Totaal groepsvermogen	346.678	290.328
8 Voorzieningen		
8.1 Latente belastingen	4.201	4.310
8.2 Overige	38.943	28.320
Totaal voorzieningen	43.144	32.630
9 Langlopende schulden		
9.1 Leningen kredietinstellingen	1.185.984	1.197.749
9.2 Waarborgsommen	1.254	1.174
Totaal langlopende schulden	1.187.238	1.198.923
10 Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	50.071	42.740
10.2 Schulden aan overheid	814	3.562
10.3 Schulden aan leveranciers	13.793	21.430
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	4.750	16.969
10.5 Overige schulden en overlopende passiva	190.157	150.377
Totaal kortlopende schulden	259.585	235.078
Totaal passiva	1.836.645	1.756.959

*aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010 (in duizenden euro's)

	2010	2009*
Bedrijfsopbrengsten		
16.1 Huren	173.839	167.235
16.2 Vergoedingen	14.088	15.948
16.3 Overheidssubsidie	120	108
16.4 Verkoop onroerende zaken	7.940	35.469
16.5 Gerealiseerde winst verkoop bouwrechten	838	3.668
16.6 Geactiveerde productie eigen bedrijf	3.667	4.827
16.7 Overige bedrijfsopbrengsten	9.257	10.698
Som der bedrijfsopbrengsten	209.749	237.953
Bedrijfslasten		
17.1 Kosten uitbesteed werk	4.658	35.997
17.2 Afschrijvingen op materiële vaste activa	3.621	3.433
17.3 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	16.109	79.458
17.4 Kosten herstructurering	14.567	880
17.5 Erfpacht	273	273
17.6 Personeelskosten	20.546	19.292
17.6 Sociale lasten	2.635	2.380
17.6 Pensioenlasten	4.515	4.270
17.8 Lasten onderhoud	41.327	78.535
17.9 Overige bedrijfslasten	44.949	46.852
Som der bedrijfslasten	153.200	271.370
Bedrijfsresultaat	56.549	-33.417
Financiële baten en lasten		
18.1 Rentebaten	5.853	7.454
18.2 Opbrengsten financiële vaste activa	1.552	2.062
18.3 Rentelasten	-65.414	-59.397
Totaal financiële baten en lasten	-58.009	-49.881
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	-1.460	-83.298
19.1 Belastingen	6.327	-2.052
19.2 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	2.732	9.762
	9.059	7.710
Groepsresultaat na belastingen vóór mutatie actuele waarde materiële vaste activa	7.599	-75.588
20.1 Mutatie act. waarde onroerende zaken in exploitatie	48.779	62.842
20.2 Aandeel derden in resultaat	-1	65
Nettoresultaat	56.377	-12.681

*aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010 (in duizenden euro's, volgens de indirecte methode)

	2010	2009*
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	56.549	-33.417
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	3.621	3.433
- Mutaties voorzieningen	10.514	14.771
- Desinvestering deelnemingen	0	13.554
- Mutaties materiële vaste activa (i.v.m. consolidatie)	0	-26.912
- Mutaties in het vermogen	-27	0
Totaal aanpassingen	14.108	4.846
Verandering in het werkkapitaal:		
- Voorraden	24.076	15.000
- Vorderingen	-9.916	-158
- Kortlopende schulden (excl. kortlopende aflossing)	-15.893	-11.690
Totaal veranderingen werkkapitaal	-1.733	3.152
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	68.924	-25.419
Rentebaten	5.853	7.454
Opbrengsten financiële vaste activa	1.552	2.062
Betaalde rente	-65.414	-59.397
Resultaat deelnemingen	2.732	9.762
Belastingen	6.327	-2.052
Aandeel derden in resultaat	-1	65
Totaal	-48.951	-42.106
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	19.973	-67.525
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in:		
Onderhanden projecten	1.463	-3.452
Materiële vaste activa	-53.793	-94.650
Totaal investeringen	-52.330	-98.102
Desinvesteringen in:		
Materiële vaste activa:		
- Desinvesteringen	11.108	39.723
- Financiële vaste activa	-5.404	282
Totaal desinvesteringen	5.704	40.005
Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-46.626	-58.097

*aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Vervolg geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010 (in duizenden euro's, volgens de indirecte methode)

	2010	2009*
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Langlopende schulden:		
- Ontvangsten	163.318	213.826
- Aflossingen	-134.683	-92.487
- Waarborgsommen	80	143
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit langlopende schulden	28.715	121.482
	<hr/>	<hr/>
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	28.715	121.482
	<hr/>	<hr/>
Mutatie liquide middelen	2.062	-4.140
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2010

Algemeen

Toegepaste standaarden

Conform de in het Besluit Beheer Sociale Huursector geformuleerde eisen voor toegelaten instellingen is de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek behoudens enige uitzonderingen van specifieke aard. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling, zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijk verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde, tenzij anders vermeld.

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderlinge veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Deelnemingen

Op 30 september 1998 is Staedion met vijf andere woningcorporaties een samenwerkingsverband aangegaan met als doel het realiseren van de gezamenlijke bouwopgave op de VINEX-locatie Ypenburg. Voor dat doel is op 30 september 1998 een nieuwe corporatie opgericht: Stichting Woonformatie Ypenburg. Daarnaast zijn in april 2000 de participatievoorwaarden notarieel vastgelegd in de 'Participatie-voorwaarden Woonformatie Ypenburg'. De participanten zijn in verhouding tot de door hen aangehouden participatierekening gerechtigd tot de activa van Woonformatie Ypenburg en in dezelfde verhouding draagplichtig tot de schulden. Voorts dragen de participanten in dezelfde verhouding bij in de onrendabele investeringen.

De zeggenschapsverhouding en inbrengverplichting van de middelen in de Stichting Woonformatie Ypenburg is gebaseerd op de deelnameverplichting in het totale bouwvolume van de participanten, dan wel de hieruit voortvloeiende onrendabele toppen. De deelnameverplichting betreft 29,97 procent.

Inmiddels is besloten tot vervreemding over te gaan, met een waardering op basis van nettovermogenswaarde wat resulteert in een opwaardering van € 7.937.000,- tot € 18.548.000,-. Deze waardering loopt via de resultatenrekening over de post aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen.

Staedion is voor € 6.729.437,- verbindingen aangegaan in VvE-verband en is als zodanig ook voor dat bedrag aansprakelijk.

Per 15 september 2003 is Staedion de enige aandeelhouder van Staedion Vastgoed Holding B.V. en daarmee tevens van Bo. Del B.V., Bo. Trans B.V., Bo. Mor B.V., Bo. Moer B.V., Bo. Wat B.V., Sta. Pro 1 B.V., Argion Beheer B.V. Staedion Vastgoed Holding B.V. en onderliggende rechtspersonen hebben tot doel het (doen) realiseren van bouwen alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op aanneming van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden.

Per 16 maart 2005 is Staedion voor vijftig procent aandeelhouder van Rozenburg Kwartier B.V. en per 27 december 2005 voor vijftig procent aandeelhouder van Eikelenburg Beheer B.V., ook deze beide rechtspersonen hebben tot doel het (doen) realiseren van bouwwerken.

Eikelenburg Beheer B.V. is beherend vennoot in de Ontwikkelingscombinatie Eikelenburg C.V. en houdt een belang van vier procent. Daarnaast treedt Staedion Vastgoed Holding B.V. op als commanditaire vennoot in genoemde C.V. en houdt een belang van 48 procent. Per 6 januari 2006 is Staedion voor vijftig procent aandeelhouder van Watertuinen van Delft B.V. en per 15 juni 2006 voor vijftig procent aandeelhouder van Wippolder Beheer B.V. Beide rechtspersonen hebben tot doel het (doen) realiseren van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden.

Per 3 december 2010 is Staedion voor honderd procent aandeelhouder van Reva Beheer B.V., per 30 augustus 2007 voor vijftig procent aandeelhouder van Westhaag Beheer B.V. en per 4 september 2007 voor vijftig procent aandeelhouder van Atrium Beheer B.V. Reva Beheer B.V. is beherend vennoot in de Reva C.V. en houdt een belang van vier procent. Daarnaast treedt Staedion Vastgoed Holding op als commanditair vennoot in de genoemde C.V. en houdt een belang van 48 procent. Westhaag Beheer B.V. is beherend vennoot in de Ontwikkelingscombinatie Westhaag C.V. en houdt een belang van vier procent. Staedion Vastgoed Holding treedt daarnaast op als commanditair vennoot in de genoemde C.V. en houdt een belang van 48 procent. Atrium Beheer B.V. is beherend vennoot in de Ontwikkelingscombinatie Atrium C.V. en houdt een belang van vier procent. Daarnaast treedt Staedion Vastgoed Holding op als

commanditair vennoot in genoemde C.V. en houdt een belang van 48 procent. Deze rechtspersonen hebben tot doel het (doen) realiseren van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden.

Per 14 november 2007 heeft Staedion een vijftig procent belang in Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag B.V. (WOM B.V.). WOM B.V. is beherend vennoot in Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag C.V. (WOM C.V.). Staedion Vastgoed Holding heeft een belang van 45 procent in deze vennootschap als commanditaire vennoot en heeft tot doel het uitwerken van het herstructureringsplan dat voor deze wijk is opgesteld.

Per 1 december 2008 is Staedion Vastgoed Holding B.V. voor 48 procent commanditair vennoot in Ontwikkelingscombinatie (OWC) Bosko C.V. welke is gevestigd te Boskoop en is Staedion tevens voor vijftig procent aandeelhouder van Bosko Beheer B.V.

Op 24 juni 2008 heeft Staedion Vastgoed Holding B.V. 99,8 procent van de aandelen van N.V. Stedelijk Belang overgenomen. De overnamesom bedraagt € 23,6 miljoen. N.V. Stedelijk Belang heeft een belang van:

- 100% in S. B. Theaterproject B.V.
- 100% in Pyloon Monumenten B.V.
- 1% in Starterspanden Den Haag B.V.
- 0,90% in Starterspanden Den Haag C.V.
- 0,50% in OCW-panden B.V.
- 0,45% in OCW-panden C.V.
- 50% in Winkelpanden Den Haag B.V.
- 50% in Winkelpanden Den Haag C.V.
- 0,50% in Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag B.V.
- 2% in Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag C.V.

Op 23 april 2008 heeft Staedion Vastgoed Holding B.V. alle aandelen van Invex B.V. overgenomen. De overnamesom bedraagt € 7,5 miljoen. De aangekochte belangen in N.V. Stedelijk Belang en in Invex B.V. zijn verwerkt op basis van purchase accounting-methode. Zowel N.V. Stedelijk Belang als Invex B.V. hebben tot doel het (doen) realiseren van bouwrechten en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden.

Per 10 december 2007 heeft Staedion Vastgoed Holding B.V. een honderd procent belang in Energiek B.V. genomen. De vennootschap heeft als doel het exploiteren van leidingnetten ten behoeve van warmte- en koudeleveringen, het inkopen en verkopen van energie, het opwekken van warmte ten behoeve van warmtelevering, het doen van investeringen en het geven van opdrachten tot het doen van investeringen verband houdende met het opwekken van warmte alsmede het leveren van warmte en koude aan consumenten en grootverbruikers.

Op 17 september 2008 heeft Energiek B.V. een belang van 16,67 procent verworven in Aardwarmte Den Haag V.O.F. Aardwarmte Den Haag V.O.F. heeft als doel de aanleg en de exploitatie van een geothermie bron met distributienetwerk en andere daaraan gerelateerde voorzieningen, waarmee aardwarmte wordt benut ten behoeve van warmtevoorziening aan woningen en andere afnemers in en rond de gemeente Den Haag.

Op 18 juni 2008 heeft Bo.Mor B.V., honderd procent dochter van Staedion Vastgoed Holding B.V., een vijftig procent belang verworven in V.O.F. Hof Berestein. V.O.F. Hof Berestein heeft tot doel het verwerven van gronden ten behoeve van (binnenstedelijke en uitbreidende) ontwikkeling en realisatie van woningbouw en ander (commercieel) vastgoed. Het (doen) ontwikkelen en realiseren, verkopen en leveren van woningen en ander (commercieel) vastgoed. Het (doen) uitvoeren van infrastructurele werken. Het inrichten van openbare ruimten, die vervolgens worden overgedragen aan overheidslichamen of aan (een) andere instantie(s). Het opnemen en verstrekken van geldleningen en het verlenen van zekerheden.

Staedion Vastgoed Holding B.V., Bo. Del B.V., Bo. Trans B.V., Bo.Mor B.V., Bo.Moer B.V., Bo.Wat B.V., Sta.Pro1 B.V., Argion Beheer B.V., Bo. Laak B.V., Villa Luccio B.V. en WOM B.V. zijn allen gevestigd te Den Haag.

Watertuinen van Delft B.V. is gevestigd te Delft, Eikelenburg Beheer B.V. is gevestigd te Nieuwegein en Wippolder Beheer B.V. is gevestigd te Rotterdam. Reva Beheer B.V. is gevestigd te Oosterbeek, Westhaag Beheer B.V. is gevestigd te Wateringen en Atrium Beheer B.V. is gevestigd te Son. Invex B.V. is gevestigd te Den Haag, Bosko Beheer B.V. is gevestigd te Boskoop en N.V. Stedelijk Belang is gevestigd te Den Haag.

Energiek B.V. en Aardwarmte Den Haag V.O.F. zijn gevestigd te Den Haag, V.O.F. Hof Berestein is gevestigd te Zoetermeer.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie zijn volgens de methode van integrale consolidatie de financiële gegevens van de Stichting Staedion en alle vennootschappen opgenomen waarin de Stichting Staedion een beslissende invloed op het beleid uitoefent. De deelnemingen binnen de groep die niet in de consolidatie zijn opgenomen worden verantwoord als overige deelnemingen.

Omvang van de consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat Staedion te Den Haag, Staedion Vastgoed Holding B.V. en WOM C.V. te Den Haag. Consolidatie vindt plaats op basis van de integrale methode. In de consolidatie van Staedion Vastgoed Holding B.V. zijn de volgende vennootschappen voor honderd procent geconsolideerd; Bo.Del B.V., Bo.Trans B.V., Bo.Mor B.V., Bo.Moer B.V., Bo.Wat B.V., Sta.Pro1 B.V., Argion Beheer B.V., Energiek B.V., Invex B.V., N.V. Stedelijk Belang, S.B. Theaterproject B.V. en Pyloon Monumenten B.V.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van de groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

Consolidatiewijziging

Met ingang van het boekjaar 2010 is een wijziging doorgevoerd door de WOM C.V. in de consolidatie op te nemen in Stichting Staedion wegens overwegende zeggenschap in de WOM C.V. De vergelijkende cijfers over 2009 voor de balans en de resultatenrekening zijn aangepast in deze jaarrekening. Het effect van deze wijziging op de balans en de resultatenrekening heeft geen invloed op het eigen vermogen en resultaat.

Balans:	Nieuw	Was
Activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken in exploitatie	1.431.218	1.406.876
Onroerende zaken in ontwikkeling	41.423	37.884
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	16.015	15.885
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	34.832	57.367
Vorderingen	19.784	16.661
Liquide middelen	8.719	8.396
Passiva		
Waarborgsommen	1.174	1.039
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	42.740	43.106
Schulden aan leveranciers	21.430	20.026
Belastingen en premies sociale verzekering	16.969	16.790
Overige schulden en overlopende passiva	150.377	145.291

Vervolg balans:	Nieuw	Was
Resultatenrekening:		
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	167.235	165.871
Overige bedrijfsopbrengsten	10.698	8.355
Bedrijfslasten		
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	79.458	77.191
Afschrijvingen op materiële vaste activa	3.433	3.428
Lasten onderhoud	78.535	76.333
Overige bedrijfslasten	46.852	45.926
Opbrengsten financiële vaste activa	2.062	1.604
Rentelasten	-59.397	-58.253
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	9.762	8.946
Mutatie actuele waarde onroerende zaken	62.842	61.344
Aandeel derden in resultaat	65	0

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij de toegelaten instelling vorderingen onder financieel vaste activa en onder vlottende activa, liquide middelen en langlopende en kortlopende schulden.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid. Voor de waardering van de latente belastingvordering wordt verwezen naar onderdeel Belastingen. Daarnaast omvatten de financiële instrumenten bij de toegelaten instelling afgeleide financiële instrumenten. Afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen reële waarde en wijzigingen in die reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

De toegelaten instelling maakt gebruik van interest derivaten om interestrisico's af te dekken. Daarbij wordt kostprijs-hedge accounting toegepast. De toepassing van kostprijs-hedge accounting leidt tot de volgende uitzondering op de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen voor afgeleide financiële instrumenten.

Bij het toepassen van het kostprijs-hedge accounting-model is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening van het derivaat afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent dat als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs in de balans wordt gewaardeerd. Zolang de afgedekte positie in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt wordt het derivaat niet geherwaardeerd. Om het kostprijs-hedge accountingmodel toe te passen wordt voldaan aan de vereisten die zijn uiteengezet in Rj 290.

De toegelaten instelling past kostprijs-hedge accounting toe voor de interest derivaten die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende leningen worden omgezet in vast rentende leningen. Eveneens past de toegelaten instelling kostprijs-hedge accounting toe voor de interest derivaten die het renterisico op toekomstige financieringstransacties afdekken, in zoverre deze transacties zeer waarschijnlijk zullen plaatsvinden.

De resultaten uit het niet-effectieve deel van de hedgerelatie worden in de winst- en verliesrekening opgenomen. Indien een interest derivaat niet langer voldoet aan de voorwaarden voor 'hedge accounting', afloopt of wordt verkocht, wordt de afdekkingsrelatie beëindigd.

De cumulatieve winst of het cumulatieve verlies wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de actuele waarde op basis van de bedrijfswaarde. Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de verhuur-eenheden.

Het geraamde aantal woningen welke in het eerste jaar ter verkoop wordt aangeboden, wordt gewaardeerd op de marktwaarde in plaats van op de contante waarde van de toekomstige kasstromen. De marktwaarde is gelijk aan de taxatiewaarde.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde is als volgt uitgegaan van een jaarlijkse huurontwikkeling:

		2010	2009
Huurstijging	2010		1,20%
	2011	1,30%	2,25%
	2012 e.v.	2,00%	2,25%
Huurderiving	2010		1,00%
	2011 e.v.	2,00%	1,00%
	2016 e.v.	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet		5,25%	6,00%
Jaarlijkse stijging variabele lasten		2,00%	2,25%

De mutatiegraad is acht procent en voor complexen met verkooplabel vijf procent.

Huurharmonisatie: bij mutatie wordt de huur verhoogd naar 85% tot 100% van de maximale redelijke huur.

De huurharmonisatie wordt de eerste vijf jaar ingerekend.

De gemiddelde restant levensduur bedraagt 21,3 jaar.

De verwachte levensduur vanaf aanvang exploitatie bedraagt vijftig jaar.

In afwijking van de 'best practice' gaat Staedion uit van een normbedrag per eenheid in plaats van een complex-specifieke onderhoudsbegroting. Dit sluit aan op het beleid.

Er is rekening gehouden met een restwaarde van de grond van € 1.000,- netto contant per woning aan het einde van de exploitatie.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van één jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Met de rentabiliteitswaardecorrectie ad. € 74 miljoen op basis van een discontovoet van 5,25 procent wordt geen rekening gehouden. De bedrijfswaarde is een inschatting van toekomstige ontwikkelingen waarvan het niet zeker is dat deze zich op deze wijze zullen voordoen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Onroerende zaken in ontwikkeling

De in ontwikkeling zijnde complexen worden gewaardeerd tegen werkelijk bestede stichtingskosten vermeerderd met de aangegane verplichtingen en een opslag voor indirecte kosten inzake toezicht en directievoering door eigen medewerkers. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen rentevoet van vier procent.

Een onrendabele top wordt verantwoord op het moment dat de opdracht aan de aannemer wordt verstrekt of zoveel eerder als sprake is van een feitelijke verplichting waarbij de omvang van de onrendabele top redelijkerwijs te schatten is.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen: 40 jaar
- Onroerende installaties: 5-10 jaar
- Overige roerende zaken: 5-10 jaar

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen.

De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal dertig jaar.

Deelnemingen

Deelnemingen met invloed van betekenis worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde, indien en voor zover het noodzakelijk is op deelnemingen af te boeken zal deze waardering niet lager zijn dan nihil. Eventuele verplichtingen welke uit hoofde van aansprakelijkheid uit deze deelnemingen voort kunnen vloeien, worden in dit geval opgenomen onder de voorzieningen.

Voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

Voorraad grond- en ontwikkelposities en onverkochte woningen

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten.

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling/onderhanden projecten.

Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord.

Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

De voorraad onverkochte woningen betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en wordt gewaardeerd tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Projecten waarvoor een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst voor is overeengekomen met een derde partij worden verantwoord onder onderhanden projecten. Projecten waarvoor nog geen onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst voor is overeengekomen met een derde partij worden verantwoord onder onderhanden werk.

Onderhanden werk en onderhanden projecten betreffen de investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor verkoop. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.

De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion method') per balansdatum.

Vooruitontvangen termijnen en aan overheidsinstanties gedeclareerde subsidiebijdragen worden in mindering gebracht op de onderhanden projecten. Indien op projectniveau de ontvangen termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Staedion integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht, waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben, afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatname. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening. Daarbij wordt rekening gehouden met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden door wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

Groepsvermogen

Minderheidsbelang derden

Het minderheidsbelang derden wordt gewaardeerd op het aandeel van derden in de nettovermogenswaarde, en zo veel mogelijk bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling.

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

Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer er sprake is van:

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

Personeelsbeloningen/pensioenen

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de overeenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

Overheidssubsidies

Overheidssubsidies worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winsten verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt.

Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de bedrijfswaarde met betrekking tot de verkochte huurwoningen. Winsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridisch levering (passeren transportakte).

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Bedrijfslasten

Kosten uitbesteed werk

Kosten uitbesteed werk betreft de bestede kosten met betrekking tot de onderhanden projecten.

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa

Hieronder zijn mede begrepen de onrendabele investeringen met betrekking tot onroerende zaken in exploitatie (aankopen en renovatie) en onroerende zaken in ontwikkeling.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens 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.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), 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.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingen worden verantwoord tegen de contante waarde tegen een disconteringsvoet vóór belasting die de actuele marktrente van de toegelaten instelling weerspiegelt.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen 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 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 toegelaten instelling.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten.

Toelichting op de balansposten (x € 1.000,-)

ACTIVA

Vaste activa

1.1 Onroerende zaken in exploitatie	31-12-2010	31-12-2009
Woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen	1.514.748	1.431.218
Totaal	<u>1.514.748</u>	<u>1.431.218</u>

De historische kostprijs, cumulatieve afschrijvingen en herwaarderingen inzake woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen in exploitatie luiden als volgt:

	2010	2009
Historische kostprijs	1.575.626	1.543.539
Cumulatieve afschrijvingen	<u>342.907</u>	<u>325.592</u>
Boekwaarde einde boekjaar	1.232.719	1.217.947
Herwaarderingen	<u>282.029</u>	<u>213.271</u>
Stand einde boekjaar	<u>1.514.748</u>	<u>1.431.218</u>

De reguliere afschrijving op basis van historische kostprijs zou € 22,9 miljoen hebben bedragen.

1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling	31-12-2010	31-12-2009
Woningen en woongebouwen		
Bestede kosten	62.127	63.694
Voorziening onrendabele investeringen	<u>-16.705</u>	<u>-22.271</u>
Totaal	<u>45.422</u>	<u>41.423</u>

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31-12-2010	31-12-2009
a. Bedrijfsgebouwen	7.232	7.213
b. Overige vaste bedrijfsmiddelen	<u>9.097</u>	<u>8.802</u>
Totaal	<u>16.329</u>	<u>16.015</u>

Het verloop is als volgt:	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling exploitatie	Onroerende en roerende zaken t.d.v.	Totaal	31-12-2009
Stand begin boekjaar 2010	1.431.218	41.423	16.015	1.488.656	1.387.874
Overboekingen	27.670	-27.670	0	0	0
Investeringen	16.654	26.118	3.935	46.707	55.961
Mutaties voorzieningen	1.520	5.566	0	7.086	38.689
Desinvesteringen	-11.108	0	0	-11.108	-39.723
Desinvesteringen deelnemingen	0	0	0	0	-13.554
Afschrijvingen	0	0	-3.621	-3.621	-3.433
Waardeverandering bedrijfswaarde	<u>48.779</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>48.779</u>	<u>62.842</u>
Stand einde boekjaar 2010	<u>1.514.733</u>	<u>45.437</u>	<u>16.329</u>	<u>1.576.499</u>	<u>1.488.656</u>

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad. € 4.271.000,- aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4 procent.

1.4 Toelichting mutatie bedrijfswaarde

De mutatie bedrijfswaarde bedraagt € 48.779.000,-.

Deze mutatie in de bedrijfswaarde is in hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Mutatie actuele waarde onroerende zaken in exploitatie	2010	2009
- effect contante waarde en restant levensduur	14.126	23.923
Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters		
- in de huren	12.145	25.671
- in de onderhoudskosten en overige lasten	-29.995	6.015
- disconteringsvoet	108.351	0
- verkopen 1 jaar op marktwaarde	-50	-5
- in de economie	-5.100	-265
- inflatie	-52.461	0
Gevolgen van mutaties in het bezit	1.763	7.503
Totaal	48.779	62.842

2 Financiële vaste activa	Te vorderen bws- subsidie	Andere deel- nemingen	Beleg- gingen en effecten	Latente belasting- vordering	Overige	Totaal
Stand per 1 januari 2010	10.123	34.832	110.267	8.494	5.606	169.322
Mutaties:						
Investerings/verstrekkingen	296	0	3.512	872	3.372	8.052
Desinvesterings/aflossingen	-2.087	-5.382	0	-2.174	-2.521	-12.164
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	9.516	0	0	0	9.516
Stand per 31 december 2010	8.332	38.966	113.779	7.192	6.457	174.726

Het kortlopende deel van de te vorderen BWS-subsidie bedraagt € 2,4 miljoen (2009: € 2,4 miljoen). De beleggingen en effecten bestaan voor het grootste deel uit derivaten in verband met het beperken van de renterisico's en uit financieren van deelnemingen waarin koopprojecten worden gerealiseerd.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Deze verschillen betreffen de waardering van leningen, SWAPS, BWS subsidies en ongerealiseerde winst. Van deze vorderingen is een bedrag ad € 1,6 miljoen (2010: € 1,3 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering bedraagt € 44,1 miljoen (2009: € 48,6 miljoen). De gemiddelde looptijd van de vordering bedraagt 7 jaar (2009: 8 jaar). De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,5 procent (2009: 2,5 procent).

Uitgaande van de geldende fiscale waardering van de activa in exploitatie voor de stichting Staedion conform VSO naar peildatum 1 januari 2008 is de fiscale waarde circa € 2,8 miljard. Vergeleken met de boekwaarde van circa € 1,2 miljard zou dit bij een latentiepercentage van 25,5 procent hebben geleid tot een actieve latentie van circa € 410 miljoen.

De toegelaten instelling te Den Haag heeft de volgende andere deelnemingen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatste kapitaal
OWC Het Balkengat V.O.F.	Delft	50%
Aardwarmte Den Haag V.O.F.	Den Haag	16,6%
Wippolder Beheer B.V.	Rotterdam	50%
OWC Wippolder C.V.	Rotterdam	48%
Watertuinen van Delft B.V.	Delft	50%
OWC Watertuinen van Delft C.V.	Delft	48%
Rozenburgkwartier B.V.	Den Haag	50%
Eikelenburg Beheer B.V.	Utrecht	50%
OWC Eikelenburg C.V.	Utrecht	48%
Westhaag beheer B.V.	Den Haag	50%
OWC Westhaag C.V.	Den Haag	48%
Atrium beheer B.V.	Son en Breugel	50%

OWC Atrium C.V.	Son en Breugel	48%
Reva Beheer B.V.	Oosterbeek	100%
Reva C.V.	Oosterbeek	96%
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	Den Haag	50%
Bosko Beheer B.V.	Den Haag	50%
Ontwikkelingscombinatie Bosko C.V.	Den Haag	48%
V.O.F. Hof Berestein	Zoetermeer	50%
Stichting Woonformatie Ypenburg	Den Haag	29,97%
Winkelpanden Den Haag B.V.	Den Haag	50%
Winkelpanden Den Haag C.V.	Den Haag	49%
Starterspanden Den Haag B.V.	Den Haag	1%
Starterspanden Den Haag C.V.	Den Haag	0,9%

3 Voorraden

	2010	2009
Voorraad materialen	381	380
Voorraden	42.569	66.646
Totaal	42.950	67.026

Voorraad materialen

	2010	2009
Aanschafprijs	595	532
Voorziening voor incourantheid	-214	-152
	381	380

Voorraden

	2010	2009
- Grond- en ontwikkelposities	60.257	55.198
- Onderhanden werk	18.829	45.220
- Onverkochte woningen	10.230	4.810
- Voorzieningen	-46.747	-38.582
Totaal	42.569	66.646

Grondposities Staedion

Naam locatie	Gemeente	Oppervlakte m ²
1 Watertuinen	Delft	121.770
2 Wippolder	Den Haag	81.404
3 Mondriaanscholen	Den Haag	27.558
- Houtrustweg		15.716
- Stokroosstraat 185/Resedastraat 50		4.854
- Bentelostraat 313/Tinaarlostraat 14		6.988
4 Molenslootwest	Westland	20.000
5 Knibbelweg 69	Zuidplas	26.610
6 Middelweg	Zuidplas	34.085
7 Voorofschepolder	Boskoop	13.410
8 Zaagmolenweg	Alphen a/d Rijn	33.590
9 Oostvlietweg	Leidschendam	124.000
10 Vlielandseweg 1	Pijnacker Nootdorp	25.387
Vlielandseweg 2	Pijnacker Nootdorp	13.775
11 Loosterweg	Teylingen	42.340
12 De Marathon	Den Haag	1.636
13 Kerkehout	Wassenaar	280.606
14 Monster West	Westland	30.082
15 Hoornsekade	Midden Delfland	16.380
16 Beatrixkwartier	Den Haag	3.125
17 Balkengat	Midden Delfland	4.060
18 Schokkerweg	Den Haag	1.200
19 Buitenom 2e fase	Den Haag	2.000

4 Onderhanden projecten	2010	2009
Gerealiseerde projectkosten	32.879	21.403
Af: gedeclareerde termijnen	-27.432	-17.951
Af: voorzieningen te verwachten verliezen	-3.458	0
Totaal	1.989	3.452

5 Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren	2010	2009
Huurdebiteuren (zittende)	2.274	1.993
Voorziening dubieuze huurdebiteuren (zittende)	586	515
Totaal	1.688	1.478

De totale vorderingen op zittende en vertrokken huurders bedraagt € 5,2 miljoen (2009: 5,2 miljoen). Hiervoor is een voorziening getroffen van € 3,6 miljoen (2009: 3,7 miljoen). De vorderingen hebben een looptijd van korter dan één jaar.

5.2 Overheid	2010	2009
Herstructurering Transvaal	1.037	3.268
Subsidies	1.006	1.383
Overige	1	204
Totaal	2.044	4.855

5.3 Vorderingen op andere deelnemingen	2010	2009
Rekening courant Stichting Woonformatie Ypenburg	10.800	0
Rekening courant Rozenburg Kwartier B.V.	1.736	1.715
Rekening courant OWC Het Balkengat V.O.F.	1.094	1.075
Rekening courant Reva Beheer C.V.	0	156
Rekening courant WOM C.V.	230	572
Rekening courant Winkelpanden	2	286
Rekening courant Starterspanden Den Haag C.V.	110	155
Rekening courant Reva Beheer B.V.	1	1
Totaal	13.973	3.960

5.4 Belastingen en premies sociale verzekering	2010	2009
Acute belastingvordering	0	800
Te vorderen vennootschapsbelasting	9.819	269
Te vorderen omzetbelasting	39	194
Totaal	9.858	1.263

6 Liquide middelen	2010	2009
Vrij opneembare banktegoeden	10.742	8.681
Deposito's	39	38
Totaal	10.781	8.719

7 Groepsvermogen

Eigen vermogen

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

8 Voorzieningen

	2010	2009
8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen		
Stand per 1 januari	4.310	4.461
Mutaties 2010:		
Toevoeging ten laste van resultaat	44	59
Dotatie	67	0
Vrijval ten gunste van resultaat	-220	-210
Stand per 31 december	4.201	4.310

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichting bedraagt € 13,9 miljoen (2009: € 14,3 miljoen).

De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt veertien jaar (2009: 14,5 jaar).

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,7 procent (2009: 4,7 procent).

	2010	2009
8.2 Overige voorzieningen		
Stand per 1 januari	28.320	13.398
Mutaties 2010:		
Toevoeging ten laste van resultaat	3.466	24.730
Onttrekkingen	-1.733	-305
Vrijval ten gunste van resultaat	-1.900	-9.503
Dotatie	10.790	0
Stand per 31 december	38.943	28.320

Voorziening krachtwijken

De voorziening krachtwijken dient ter dekking van de kosten van de wijkaanpak. Er is een raamovereenkomst 'Investeringsprogramma Krachtwijken' met de gemeente. Het bedrag van de voorziening bedraagt € 23,2 miljoen.

Hieronder is mede begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.

De verplichting is opgenomen tegen contante waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgecalculeerde exploitatie plaats.

De voorzieningen hebben een langlopend karakter.

9 Langlopende schulden

	31-12-2010	31-12-2009
9.1 Leningen		
Kredietinstellingen	1.185.984	1.197.749
Totaal	1.185.984	1.197.749

	2010	2009
Leningen		
Saldo 1 januari	1.197.749	1.089.318
Aflossingsverplichtingen 2010 opgenomen onder kortlopende schulden	106.421	93.513
Langlopende deel per 1 januari	1.304.170	1.182.831
Ontvangen nieuwe leningen	163.318	213.826
Vervroegde aflossingen	-28.015	0
Aflossingen	-106.668	-92.487
	1.332.805	1.304.170
Aflossingsverplichtingen 2011 opgenomen onder kortlopende schulden	-146.821	-106.421
Saldo 31 december	1.185.984	1.197.749

	31-12-2010	31-12-2009
Oorspronkelijk leningsbedrag	1.542.119	1.472.015
Cumulatieve aflossingen	-356.135	-274.266
Saldo	1.185.984	1.197.749

Looptijd van:	31-12-2010	31-12-2009
< 1 jaar	146.821	106.421
1-5 jaar	430.308	395.341
> 5 jaar	755.676	802.408
	1.332.805	1.304.170

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder kortlopende schulden.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen bedraagt 3,62% (2009: 3,62%).

De duration bedraagt 6,7 jaar.

Als zekerheid voor de leningen zijn de activa bezwaard met het recht van hypotheek voor € 44,8 miljoen, of het WSW staat garant voor de overige leningen ad. € 1.304 miljoen.

Financiële instrumenten

Algemeen

Staedion maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen en interest derivaten om toekomstige kasstromen af te dekken.

Staedion handelt niet in deze financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het niet nakomen door een tegenpartij van Staedion aan verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten.

De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

Risicofactoren

Kasstroom- en renterisico

Staedion loopt renterisico ten aanzien van de huidige leningportefeuille (conversie en fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen.

Per 31 december 2010 heeft Staedion 22 afgesloten SWAP-contracten, de contracten hebben een hoofdsom van € 505 mln (2009: € 550 mln) en een marktwaarde van +/- € 68,0 mln (2009: +/- € 54,5 mln). De einddatum varieert tussen 2016 en 2061. De vaste rente ligt tussen 3,8325 en 5,159 procent.

In de afgesloten SWAPS zijn bepalingen opgenomen inzake een margin verplichting. Uit hoofde van deze margin verplichting heeft Staedion op 31 december 2010 € 48 mln in depot gestort.

Per ultimo 2010 is sprake van een voldoende effectieve hedgerelatie om hedge accounting te mogen toe passen.

Kredietrisico

Bij de activiteiten van Staedion is geen sprake van een significante concentratie van kredietrisico's. De verhuur van onroerende zaken vindt plaats aan een grote diversiteit aan huurders. Als beleid is onder andere vastgelegd dat bij acceptatie van huurders op kredietwaardigheid wordt getoetst. Openstaande vorderingen na vervaldatum worden ultimo boekjaar individueel beoordeeld, leidend tot een onderbouwing voor de voorziening voor bijzondere waardevermindering van vorderingen. Ten behoeve van kredietfaciliteiten wordt spreiding tussen banken en faciliteiten toegepast om het kredietrisico te beperken.

Liquiditeitsrisico

Met betrekking tot de beheersing van het liquiditeitsrisico houdt Staedion rekening met de meerjarenraming 2012-2019. De liquiditeitspositie wordt bepaald door de ontvangst van huren en verkoopopbrengsten, verminderd met de betaling van exploitatielasten, bedrijfskosten, rente, aflossingen en investeringen. De ontwikkeling van de liquiditeitspositie voor de komende 24 maanden wordt maandelijks geanalyseerd.

Criteria's

Om de instrumenten te classificeren als een kostprijs hedge worden de volgende criteria gebruikt:

- De afdekking wordt verwacht effectief te zijn in het bereiken van de compensatie van aan het afgedekte risico toe te rekenen veranderingen in de verwachte toekomstige kasstromen;
- De effectiviteit van de hedgetransactie kan op betrouwbare wijze worden gemeten;

- De vereiste documentatie over het verband tussen het afgedekte risico en het hedge-instrument is aanwezig bij het begin van deze afdekking;
- De vastgelegde transacties moeten zeer waarschijnlijk plaatsvinden;
- De hedge is gedurende de looptijd beoordeeld en er is vastgesteld dat de hedge effectief is gedurende de verslagperiode.

Om het kostprijshedge accounting model toe te passen wordt voldaan aan de vereisten die zijn uiteengezet in R] 290.

9.2 Waarborgsommen	31-12-2010	31-12-2009
Waarborgsommen inclusief rente	1.254	1.174
Totaal	1.254	1.174

Bij verhuur van bedrijfsruimten wordt een waarborgsom geheven, welke gelijk is aan drie maanden brutohuur. Over de waarborgsom wordt jaarlijks een samengestelde rente vergoed van 2,95%.

10 Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan Kredietinstellingen	2010	2009
Rekening courant Postbank/ING	23.924	24.338
Rekening courant Rabobank	26.147	18.768
Rekening courant BNG	0	-366
Totaal	50.071	42.740

Ultimo 2010 is voor een totaal van € 74,1 miljoen aan kredietfaciliteiten aan Staedion verstrekt, te weten: ING bank € 31,6 miljoen, ABN AMRO bank € 2,5 miljoen en de Rabobank € 40,0 miljoen.

10.2 Schulden aan overheid	2010	2009
Belastingen	73	298
Overige	741	3.264
Totaal	814	3.562

10.3 Schulden aan leveranciers	2010	2009
Leveranciers, aannemers e.a.	11.473	10.314
Verplichtingen planmatig onderhoud	2.320	11.084
Milieuverplichtingen	0	32
Totaal	13.793	21.430

10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	2010	2009
VPB belastingen	393	13.158
Omzetbelasting	2.969	2.544
Dividendbelasting	25	25
Loonbelasting en premieheffing	1.363	1.242
Totaal	4.750	16.969

10.5 Overige schulden en overlopende passiva	2010	2009
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	146.821	106.421
Niet vervallen rente	17.251	18.629
Niet vervallen rente SWAPS	9.726	3.460
Bruidschat VVE met contracten	2.569	3.667
Vooruitbetaalde bedragen inzake onderhanden projecten	7	3.493
Nog te betalen stichtingskosten	621	2.858
Vooruitontvangen huren	4.305	3.536
Te verrekenen huursubsidie	1.089	1.221
Te verrekenen servicekosten	2.442	774
Aanspraken verlof- en vakantie uren	755	765
Overige	4.571	5.553
Totaal	190.157	150.377

11 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Erfpacht

Voor de erfpachtsverplichtingen zijn langlopende contracten afgesloten. De jaarlast van deze overeenkomst is € 0,3 miljoen.

Woningborg

Het obligo inzake verkochte woningen per 31 december 2011 bedraagt € 1,7 miljoen; 0,4 miljoen voor de periode < 1 jaar; € 1,3 miljoen voor de periode van < 5 jaar.

Grondposities

Inzake grondtransacties heeft Staedion per 31 december 2010 nog afname verplichting tot een bedrag van € 22,5 miljoen.

Future-overeenkomst

Staedion heeft een future-overeenkomst gesloten, wat een overeenkomst betreft tot leveringsplicht op uiterlijk 31 maart 2012 van een complex woningen.

Per ultimo 2010 betreft dit 85 woningen voor een bedrag van euro 5,5 miljoen.

Leaseverplichting

De leaseverplichting van de op 31 december 2010 in gebruik zijnde auto's bedraagt € 1,7 miljoen; € 0,6 miljoen voor de periode < 1 jaar en € 1,1 miljoen voor de periode < 5 jaar.

Wet ketenaansprakelijkheid

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

Huurcontracten bedrijfsgebouwen

Voor de huur van bedrijfsgebouwen zijn langlopende contracten afgesloten. De jaarlast 2011 van deze contracten bedraagt € 1,5 miljoen en periode > 1 jaar < 5 jaar € 4,7 miljoen en periode > 5 jaar € 0,3 miljoen.

Reciprociteit

In diverse overeenkomsten zijn reciprociteitsafspraken vastgelegd tussen Staedion en derden.

Herstructurering

Staedion heeft in het kader van de herstructurering van de wijken Transvaal en Morgenstond–Midden in 2004 en 2005 met de gemeente Den Haag afspraken gemaakt tot het bouwen van minimaal 883 woningen in Transvaal en in samenwerking met Haag Wonen 1650 woningen in Morgenstond–Midden. De herstructureringskosten die voortvloeien uit deze overeenkomsten worden bij het ontstaan direct ten laste van het resultaat gebracht. Gedurende de afgelopen jaren zijn een aantal projecten onder deze afspraken tot uitvoering gekomen.

Onderhanden projecten en onderhanden werken

Met betrekking tot de onderhanden projecten zijn er reeds verplichtingen aangegaan voor € 16,1 miljoen.

Krachtwijken

Er is een raamovereenkomst 'Investeringsprogramma krachtwijken' met de gemeente over de periode van 2008 tot en met 2017 voor € 82.100.000,- te financieren aan onrendabele toppen van projecten.

Aansprakelijkheidsverplichting

Staedion draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonde specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend vennoot in commanditaire vennootschappen.

Claim

Tegen Staedion zijn claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt - mede op grond van ingewonnen juridisch advies - aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zal hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Garanties

De door Staedion ten behoeve van derden afgegeven garanties bedragen per 31 december 2010 circa 2,7 miljoen euro.

Interest derivaten

De toegelaten instelling heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van de volgende interest derivaten:

Bedrag	Rentepercentage		Startdatum	Einddatum
	Vast	Variabel		
€ 20.000.000	3,8550%	3-mnds EUR	01-08-2006	01-08-2016
€ 20.000.000	3,9150%	3-mnds EUR	01-03-2007	01-03-2019
€ 20.000.000	4,0125%	3-mnds EUR	01-10-2007	01-10-2020
€ 20.000.000	3,8325%	3-mnds EUR	02-01-2008	02-01-2018
€ 20.000.000	4,1188%	3-mnds EUR	03-03-2008	02-03-2020
€ 30.000.000	4,9280%	3-mnds EUR	01-04-2008	01-04-2022
€ 30.000.000	4,8540%	3-mnds EUR	02-06-2008	01-06-2023
€ 20.000.000	4,5525%	3-mnds EUR	01-07-2008	01-07-2020
€ 20.000.000	4,0990%	3-mnds EUR	01-08-2008	01-08-2018
€ 20.000.000	4,5320%	3-mnds EUR	01-10-2008	01-10-2021
€ 20.000.000	4,2275%	3-mnds EUR	02-03-2009	01-03-2019
€ 20.000.000	4,2890%	3-mnds EUR	04-05-2009	02-05-2029
€ 20.000.000	4,2525%	3-mnds EUR	15-07-2009	15-07-2019
€ 20.000.000	4,2870%	3-mnds EUR	01-10-2009	01-10-2024
€ 25.000.000	5,1590%	3-mnds EUR	01-04-2010	01-04-2033
€ 30.000.000	4,6975%	3-mnds EUR	01-06-2010	01-06-2034
€ 20.000.000	4,8315%	3-mnds EUR	01-07-2010	01-07-2027
€ 25.000.000	5,1590%	3-mnds EUR	01-09-2010	03-09-2035
€ 20.000.000	4,7425%	3-mnds EUR	01-10-2010	01-10-2025
€ 30.000.000	4,6125%	3-mnds EUR	01-12-2010	03-12-2040
€ 5.000.000	4,7775%	3-mnds EUR	01-07-2011	01-07-2061
€ 50.000.000	3,8550%	3-mnds EUR	01-11-2011	01-11-2052

De reële waarde van de bovenstaande interest derivaten per 31 december 2010 bedraagt : € 436.290.040,-.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het obligo ter mogelijke voldoening van middelen aan het WSW met betrekking tot de door het WSW gegarandeerde leningen bedraagt circa € 47 miljoen.

Toelichting op de verlies- en winstrekening (x € 1000,-)

Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

16.1 Huren

Te ontvangen nettohuur

2010 2009
178.923 171.214

Af: Huurderving wegens leegstand

5.084 3.979

Totaal

173.839 167.235

De mutaties in de huren zijn te verklaren door:

- de algemene huurverhogingen per 1 juli met € 3.033.000,-
- opgeleverde woningen en aankopen met € 1.246.000,-
- meeropbrengst huren Staedion Vastgoed Holding € 1.423.000,-
- huurharmonisatie, geriefsverbeteringen en opgeleverde woningen in 2009 als gevolg van een volledig exploitatiejaar € 2.714.000,-
- huurverlagingen i.v.m. verkopen en sloop activa met € 707.000,-.

Het percentage huurverhoging varieerde van 0% tot 4%.
De gemiddelde huurstijging bedroeg 2,4% over het gehele bezit.

16.2 Vergoedingen	2010	2009
Te ontvangen vergoedingen		
a. Overige zaken, leveringen en diensten	14.639	16.590
b. Periodieke bijdragen	0	9
Sub-totaal	14.639	16.599
Af: Derving wegens leegstand	551	651
Totaal	14.088	15.948
Huurderving	2010	2009
De huurderving, uitgedrukt in een percentage van de bruto huur, dan wel vergoeding is als volgt:		
Woningen en woongebouwen	2,66%	2,06%
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	7,87%	7,16%
Overige zaken, leveringen en diensten	3,22%	3,75%
Totaal	2,87%	2,39%
16.3 Overheidssubsidie	2010	2009
Overige bijdragen	120	108
Totaal	120	108
16.4 Verkoop onroerende zaken	2010	2009
Verkoopopbrengst bestaand bezit	8.907	12.329
Bedrijfswaarde bestaand bezit	-4.731	-7.736
Verkoopkosten bestaand bezit	-137	-1.373
Verkoopresultaat bestaand bezit	4.039	3.220
Netto omzet koopprojecten	4.959	33.210
Opbrengsten grondtransacties	-1.058	-961
Totaal	7.940	35.469
Aantal verkochte eenheden bestaand bezit	75	77
Aantal opgeleverde eenheden koopprojecten	450	134
16.5 Gerealiseerde winst verkoop bouwrechten	2010	2009
- Project Nw. Vaart/Dedemsvaart	22	1.488
- Project Menkemastraat	582	936
- Project de la Reyweg	18	416
- Project Johannesburgstraat	3	100
- Project Kempstraat	213	728
Totaal	838	3.668
16.6 Geactiveerde omzet eigen bedrijf	2010	2009
In materiële vaste activa opgenomen kosten van de eigen dienst betreffende nieuwbouw en verbeteringsactiviteiten	3.667	4.827
Totaal	3.667	4.827

16.7 Overige bedrijfsopbrengsten	2010	2009
Bijdrage herstructurering	0	2.641
Subsidie krachtwijken	1.833	2.154
Vergoeding betreffende administratiekosten	1.984	1.971
Schadevergoeding standplaatsen	1.300	0
Omzet energie	1.405	0
Beheervergoedingen	117	166
Subsidie Politie Keurmerk Veilig Wonen	0	697
Overige	2.618	3.069
Totaal	9.257	10.698

Bedrijfslasten

	2010	2009
17.1 Kosten uitbesteed werk	4.658	35.997

	2010	2009
17.2 Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	3.621	3.433
Totaal	3.621	3.433

	2010	2009
17.3 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		
Afboeking onrendabele investeringen project:		

Financiële afwikkelingen:

Turnhal	15	0
Zuigerstraat	100	0
Beresteinlaan	-3.374	1.891
Menkemastraat	-754	1.891
Woerdblok	-525	2.000
Europaschool	-1.965	0
Hof Beresteinlaan	0	3.012
Laan van Waterringse Veld	0	2.159
Dedemsvaartweg	0	2.845
Dallashof	0	-331
Baltimoredreef	0	-400
Schoenmakersstraat - Delft	0	-827
Prinsegracht 8 - Humanity House	0	1.130
Stille Veerkade 14-16	0	141
Paviljoensgracht 18	0	503
Overige	-410	34

Afwaarderingen grond:

Balkengat Den Hoorn	408	0
Kerkehout Wassenaar	2.893	260
Oostvlietweg Leidschendam	2.596	0
Beatrixkwartier	1.437	4.955
Vlielandseweg Pijnacker	1.083	375
Middelweg Moerkapelle	285	0
Monster-West	623	2.905
Zaagmolenweg Gnephoek	231	545
Loosterweg Voorhout	320	0
Vrijval grond Voorhout	-792	0
Voorofschepolder Boskoop	-147	147
Watertuinen	5.371	4.895
Mondraanscholen	346	1.827
Wippolder	3.067	1.800
Hoornsekade Den Hoorn	567	890
de Marathon	673	100

	2010	2009
Knibbelweg 69	310	326
Molensloot-West de Lier	863	0
Schokkerweg	1.445	0
Eikelenburg	0	186
Reyniershof	0	141
Vorzieningen:		
Eykelenburg	4.150	0
Const. Rebeque plein	2.400	0
Kempstraat	-770	0
Johannesburgstraat	-1.306	9.406
Krachtwijken	0	23.200
Koop wordt Huur woningen	-3.900	8.000
Projecten iov Ontwikkeling	0	2.202
Haalbaarheidsprojecten	766	2.377
Hof Berestein	-1.900	0
Uitgestelde betaling koperstermijnen	500	0
GIT verademing	692	0
Uitenhagestraat	268	0
Spinozastraat	12	414
Haalbaarheidsprojecten	531	459
Totaal	16.109	79.458
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
17.4 Kosten herstructurering	14.567	880

De kosten herstructurering bestaan voor circa € 9,5 miljoen uit kosten grondexploitatie.

	2010	2009
17.6 Personeelskosten		
Lonen en salarissen	20.546	19.292
Sociale lasten	2.635	2.380
Pensioenlasten	4.515	4.270
Totaal	27.696	25.942

De beloningen en vergoedingen aan het bestuur en aan de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in het boekjaar in totaal € 344.492,-.

Bezoldigingsinformatieoverzicht in het kader van De Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens. In dit kader is de bezoldiging van de bestuurders hieronder vermeld:

Functie: Bestuurder
Datum in dienst: 1 juli 2008
Omvang dienstverband: 36 uur per week

	2010	2009
Belastbaar loon	195.234	180.985
Totale pensioenafdracht	61.075	58.130
Totaal	256.309	239.115

De honorering van de bestuurder is conform de afgesloten arbeidsovereenkomst en op basis van de Adviesregeling Izeboud. De arbeidsovereenkomst van de directeur/bestuurder voorziet niet in een benoemingstermijn van vier jaar. De RvC houdt zich aan de met de bestuurder gemaakte afspraken.

Het gemiddelde aantal personeelsleden bedraagt in:	2010	2009
- Technisch personeel	164	174
- Administratief personeel	303	267
Totaal	467	441

17.8 Lasten onderhoud	2010	2009
Service- en mutatieonderhoud	19.759	19.221
Leefbaarheidonderhoud	2.597	2.691
Werkelijk planmatig onderhoud	18.784	20.191
Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud	1.341	773
Grootschalig onderhoud	5.960	35.624
Aangegane verplichtingen grootschalig onderhoud	1.099	8.292
Sub-totaal	49.540	86.792
Af: Reeds verantwoord onder personeelskosten	8.213	8.257
Totaal	41.327	78.535

17.8 Overige bedrijfslasten	2010	2009
Zakelijke lasten	8.128	8.141
Kosten leveringen goederen en diensten	16.212	14.774
Overige lasten	20.609	23.937
Totaal	44.949	46.852

Zakelijke lasten	2010	2009
Belastingen	7.426	7.308
Verzekeringen	702	833
Totaal	8.128	8.141

Het tarief voor de onroerend-zaakbelasting bedraagt in 2010 voor de eigenaren 0,0699 procent van de WOZ-waarde (2009 : 0,0659 procent van de WOZ-waarde) en voor niet-woningen 0,1810% van de WOZ-waarde (2009: 0,1810 van de WOZ-waarde). Voor de rioolrechten bedraagt het tarief in 2010 € 126,47 (2009: € 118,14) per VHE.

Kosten leveringen goederen en diensten	2010	2009
Energieverbruik cv en portiekverlichting	6.894	6.636
Schoonmaakdienst	2.491	2.120
Overige	6.827	6.018
Totaal	16.212	14.774

Overige lasten	2010	2009
Algemene kosten	6.734	7.142
Flexibele personeelskosten	2.556	6.310
Overige kosten personeelsaangelegenheden	1.445	1.605
Huisvestingskosten	2.485	2.331
Externe advies- en bijzondere activiteiten	1.245	2.162
Niet te verhalen vervolgingskosten	1.217	645
Voorziening uitgestelde koperstermijnen	1.326	0
VVE bijdragen	343	361
Voorziening dubieuze debiteuren	115	254
Bestuurs- en verenigingskosten	0	15
Overige	3.143	3.112
Totaal	20.609	23.937

Rentebaten en lasten

18.1 Rentebaten	2010	2009
Rente beleggingen	1.582	2.260
Rente op uitgezette middelen	0	-149
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	4.271	5.343
Totaal rentebaten	5.853	7.454

18.2 Opbrengsten financiële vaste activa	2010	2009
Rente op te vorderen Subsidie BWS	296	583
Rente op overige vorderingen	1.256	1.479
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	1.552	2.062
18.3 Rentelasten	2010	2009
Rente leningen kredietinstellingen	46.956	50.431
Rente kasgeldleningen	225	229
Rente waarborgsommen	8	22
Rentelasten agio's	147	336
Rente PayerSWAPS	16.274	6.831
Rente overig	1.804	1.548
Totaal rentelasten	65.414	59.397
	2010	2009
19.1 Belastingen		
Belastinglatentie te verrekenen	176	2.765
Vennootschapsbelastingen	6.151	-4.817
Totaal	6.327	-2.052
Vennootschapsbelastingen	2010	2009
De belastingen over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Mutatie actieve latentie boekjaar	6.389	761
Oprenting latentie	872	-507
Acute vennootschapsbelasting	-1.110	-4.563
Belasting over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	6.151	-4.817

Het wettelijk belastingtarief bedraagt 25,5 procent. De afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door verschillen tussen commerciële en fiscale grondslagen betreffen ondermeer resultaat verkochte bestaande woningen en gronden, bijzondere waardeverminderingen, mutatie actuele waarde, de verwerking van interest, afwijkingen inzake onderhoudskosten alsmede door waardering van de latentie op netto contante waarde en fiscale verliezen uit de jaren 2006 en 2007. Inzake onderhoudskosten zullen nog nadere afspraken met de belastingdienst worden gemaakt. Vooral nog is een schatting van de te activeren investeringen in de fiscale berekening meegenomen.

19.2 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	2010	2009
Resultaat Winkelpanden Den Haag B.V./ C.V.	-2.685	-115
Resultaat Starterspanden Den Haag B.V./ C.V.	-17	1.647
Resultaat WOM B.V./ C.V.	-1.051	2.439
Resultaat Stedelijk belang Pyloon	-396	-1.588
Resultaat Rozenburg Kwartier B.V.	-2.131	8
Resultaat Watertuinen van Delft B.V.	-194	-2
Resultaat Bosko Beheer B.V.	-158	0
Resultaat Wippolder Beheer B.V.	1	1
Resultaat Atrium Beheer B.V.	-1	-1
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	6	9
Resultaat OWC Het Balkengat VOF	-762	10
Resultaat OWC Wippolder C.V.	-4	-3
Resultaat OWC Atrium C.V.	-1	-1
Resultaat Aardwarmte Den Haag V.O.F.	-103	-1
Resultaat OWC Westhaag CV	158	0
Resultaat VOF Berestein	389	0
Resultaat Reva C.V.	0	208
Resultaat Argion Beheer B.V.	-439	-763
Resultaat Theater aan het Spui	-2.252	0
Resultaat Stichting woonformatie Ypenburg	10.611	7.937
Resultaat Invex B.V.	1.761	-23
Totaal	2.732	9.762
	2010	2009
20.2 Aandeel derden in resultaat	-1	65

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Staedion en de deelnemingen. In normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de onderneming goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen, waarin de onderneming een belang van vijftig procent of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met de transacties met derden. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. Binnen de consolidatie worden de transacties met verbonden partijen welke in de consolidatie zijn betrokken geëlimineerd.

Enkelvoudige balans per 31 december 2010 (in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

ACTIVA	2010	2009*
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
- Onroerende zaken in exploitatie	1.418.069	1.348.953
- Onroerende zaken in ontwikkeling	35.921	33.630
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.207	15.885
	<u>1.470.197</u>	<u>1.398.468</u>
Financiële vaste activa		
- Te vorderen BWS-subsidies	7.811	9.603
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	58.298	1.840
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	131.500	202.500
- Andere deelnemingen	15.363	6.961
- Overige	57.460	52.959
	<u>270.432</u>	<u>273.863</u>
Totaal vaste activa	<u>1.740.629</u>	<u>1.672.331</u>
Vlottende activa		
Voorraden	10.814	20.497
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.636	1.470
Overheid	2.043	4.790
Vorderingen op andere deelnemingen	12.536	1.716
Belastingen en premie sociale verzekeringen	8.563	0
Overige vorderingen	12.147	3.537
Overlopende activa	503	703
	<u>37.428</u>	<u>12.216</u>
Liquide middelen	7.818	5.678
Totaal vlottende activa	<u>56.060</u>	<u>38.391</u>
Totaal generaal	<u>1.796.689</u>	<u>1.710.722</u>

* aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Enkelvoudige balans per 31 december 2010 (in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

PASSIVA	2010	2009*
Eigen vermogen		
Reserve Raad van Advies	517	544
Overige reserve	346.161	289.784
Totaal eigen vermogen	346.678	290.328
Voorzieningen		
Overige	53.400	42.720
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	1.141.346	1.152.967
Waarborgsommen	1.027	981
Ongerealiseerde winst verkoop bouwrechten	5.570	6.409
Totaal langlopende schulden	1.147.943	1.160.357
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	50.072	43.106
Schulden aan overheid	80	355
Schulden aan leveranciers	12.588	18.935
Belastingen en premies sociale verzekering	1.118	10.926
Overige schulden en overlopende passiva	184.810	143.995
Totaal kortlopende schulden	248.668	217.317
Totaal generaal	1.796.689	1.710.722

*aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010 (in duizenden euro's)

	2010	2009*
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	168.334	161.602
Vergoedingen	13.357	14.954
Overheidssubsidie	120	108
Verkoop onroerende zaken	2.926	2.259
Gerealiseerde winst verkoop bouwrechten	839	3.668
Geactiveerde omzet eigen bedrijf	3.667	4.827
Overige bedrijfsopbrengsten	6.652	8.094
Som der bedrijfsopbrengsten	195.895	195.512
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	3.613	3.428
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	14.306	69.254
Kosten herstructurering	14.567	880
Erfpacht	273	273
Lonen en salarissen	20.546	19.292
Sociale lasten	2.635	2.380
Pensioenlasten	4.514	4.270
Kosten onderhoud	38.849	75.700
Belastingen, verzekeringen en contributies	7.842	7.860
Overige zaken, leveringen en diensten	14.972	13.389
Overige bedrijfslasten	18.125	22.020
Totaal bedrijfslasten	140.242	218.746
Bedrijfsresultaat	55.653	-23.234
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	7.381	9.251
Opbrengsten financiële vaste activa	419	705
Rentelasten	-63.894	-57.455
Financiële baten en lasten	-56.094	-47.499
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	-441	-70.733
Belastingen	6.623	-1.856
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	1.601	-1.436
	8.244	-3.292
Groepsresultaat na belastingen vóór mutatie actuele waarde materiële vaste activa	7.783	-74.025
Mutatie act. waarde onroerende zaken in exploitatie	48.594	61.344
Jaarresultaat	56.377	-12.681

*aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2010

Algemeen

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

Financiële vaste activa	Te vorderen BWS- subsidies	Deelnemingen in groeps- maatschap- pijen	Vorderingen op groeps- maatschap- pijen	Andere deel- nemingen	Overige	Totaal
Stand per 1 januari 2010	9.602	1.840	202.500	6.961	52.959	273.862
Investerings/verstrekkingen	296	58.809			6.823	65.928
Desinvesterings/aflossingen	-2.087	0	-71.000	-1.864	-2.322	-77.273
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	-2.351	0	10.266	0	7.915
Stand per 31 december 2010	7.811	58.298	131.500	15.363	57.460	270.432

Het kortlopende deel van de te vorderen BWS-subsidie bedraagt € 2.4 miljoen (2009: € 2,4 miljoen).

De toegelaten instelling te 's-Gravenhage staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in consolidatie)

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatste kapitaal
Bo.Laak B.V.	Den Haag	100%
Bo.Trans B.V.	Den Haag	100%
Bo.Mor B.V.	Den Haag	100%
Bo.Moer B.V.	Den Haag	100%
Bo.Wat B.V.	Den Haag	100%
Sta.Pro1 B.V.	Den Haag	100%
Argion Beheer B.V.	Den Haag	100%
Villa Lucio B.V.	Den Haag	100%
Bo.Del B.V.	Den Haag	100%
Energiek B.V.	Den Haag	100%
Invex B.V.	Rotterdam	100%
N.V. Stedelijk Belang	Den Haag	100%
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum C.V.	Den Haag	45%

Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatste kapitaal
OWC Het Balkengat V.O.F.	Delft	50%
Aardwarmte Den Haag V.O.F.	Den Haag	16,6%
Wippolder Beheer B.V.	Rotterdam	50%
OWC Wippolder C.V.	Rotterdam	48%
Watertuinen van Delft B.V.	Delft	50%
OWC Watertuinen van Delft C.V.	Delft	48%
Rozenburgkwartier B.V.	Den Haag	50%
Eikelenburg Beheer B.V.	Utrecht	50%
OWC Eikelenburg C.V.	Utrecht	48%
Westhaag beheer B.V.	Den Haag	50%
OWC Westhaag C.V.	Den Haag	48%
Atrium beheer B.V.	Son en Breugel	50%
OWC Atrium C.V.	Son en Breugel	48%
Reva Beheer B.V.	Oosterbeek	100%

Reva C.V.	Oosterbeek	48%
WOM Stationsbuurt-Oude Centrum B.V.	Den Haag	50%
Bosko Beheer B.V.	Den Haag	50%
Ontwikkelingscombinatie Bosko C.V.	Den Haag	48%
V.O.F. Hof Berestein	Zoetermeer	50%
Stichting Woonformatie Ypenburg	Den Haag	29,97%
Winkelpanden Den Haag B.V.	Den Haag	50%
Winkelpanden Den Haag C.V.	Den Haag	49%
Starterspanden Den Haag B.V.	Den Haag	1%
Starterspanden Den Haag C.V.	Den Haag	0,9%

Eigen vermogen	Reserve Raad van Advies	Overige reserve	Totaal
Stand 1 januari 2010	544	289.784	290.328
Mutaties 2010:			
- Overige mutaties	-27	0	-27
- Resultaat boekjaar	0	56.377	56.377
Stand per 31 december 2010	517	346.161	346.678
Eigen vermogen		31-12-2010	31-12-2009
Reserve Raad van Advies		517	544
Overige reserve		346.161	289.784
Totaal		346.678	290.328

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

BTW

Met betrekking tot de BTW maakt Staedion onderdeel uit van een fiscale eenheid, waarvan ook deel uit maken: Staedion Vastgoed Holding B.V., Bo.Trans B.V., Bo.Mor B.V., Bo.Moer B.V., Sta.Pro 1 B.V., Argion Beheer B.V. (voorheen Sta.Pro 2 B.V.), Bo.Wat B.V. en Bo.Del B.V.
Als gevolg hiervan is Staedion hoofdelijk aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende schulden.

Vennootschapsbelasting

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting maakt Staedion vanaf 1 januari 2008 onderdeel uit van een fiscale eenheid, waarvan ook deel uitmaken : Staedion Vastgoed Holding B.V., Bo Del B.V., Bo Trans B.V., Bo Mor B.V., Bo.Moer B.V., Sta.Pro 1 B.V., Argion Beheer B.V., Bo.Wat B.V., Bo. Laak B.V. en Villa Luccio B.V.

WOM C.V.

Staedion Vastgoed Holding B.V. heeft een overeenkomst met de WOM C.V. voor een kapitaalstorting van € 13,8 miljoen, welke direct opeisbaar is.

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	2010	2009
Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen	-2.351	-16.276
Resultaat andere deelnemingen	3.952	14.840
Totaal	1.601	-1.436
Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen	2010	2009
Resultaat Staedion Vastgoed Holding B.V.	-2.351	-16.276

Resultaat andere deelnemingen	2010	2009
Resultaat Stichting Woonformatie Ypenburg	10.611	0
Resultaat Rozenburg Kwartier B.V.	-2.131	8
Resultaat Balkengat VOF	-768	0
Resultaat Stedelijk Belang Pyloon	-396	12.516
Resultaat Stedelijk Belang - WOM	-1.213	2.515
Resultaat Stedelijk Belang - Winkelpanden	-1.346	-1.313
Resultaat Stedelijk Belang - Starterspanden	0	-520
Resultaat Theater aan het Spui	-2.376	0
Resultaat Argion Beheer B.V.	261	1.650
Resultaat Invex B.V.	1.655	-23
Resultaat Watertuinen van Delft B.V.	-194	-2
Resultaat Wippolder Beheer B.V.	1	1
Resultaat Atrium Beheer B.V.	-1	-1
Resultaat Bosko Beheer B.V.	-158	0
Resultaat Westhaag Beheer B.V.	7	9
Totaal	3.952	14.840

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants zijn ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	KPMG Accountants N.V. 2010	KPMG Accountants N.V. 2009
Onderzoek van de jaarrekening	131.750	142.800
Andere controleopdrachten	0	5.950
Andere niet controlediensten	1.967	19.040
Totaal	133.717	167.790

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Stichting Staedion

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2010 van Stichting Staedion te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010, de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 en het geconsolideerde kasstroomoverzicht met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij

voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controle-werkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Staedion per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Rotterdam, 24 mei 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

M.A. Noorlander RA

Voorstel tot resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door KPMG Accountants N.V. reeds in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat ad. € 56.377.000,- is toegevoegd aan de overige reserve.

Colofon

Tekst en eindredactie: Afdelingen Financiën en Communicatie
Vormgeving: Richard Sluijs, Den Haag
Druk: Ando, Den Haag

Juni 2011

